

7

3227

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניצפלי עיריית נצרת

תכנית מס 10047/ג.
המהווה שינוי לתכניות מס 7117/ג, 5463/ג, 2634/ג

- המקום : נצרת
- גדשים וחלקה : 16561 חלקה 1 חלק מ.ס.
- 16530 חלק מ-60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 122
- שטח התכנית : 15065.0 מ"ר (נמדד במחשב)
- בעל הקרקע : עיריית נצרת, בני ג'ורג שוקתה ואחרים.
- יזום התכנית : בני ג'ורג שוקתה בע"מ מס' תד"ר 510943087
- ת.ד. 33325 חיפה. טל' 048411745.
- עורך התכנית : דאד סימון - אדריכל ת.ז. 5480131
- טל' 06657414 בניין דאד עפ"י נצרת.

1. כללי
1.1 שם החלטה

תכנית זו תקרא תכנית מס' 10047/ג וחול על שטח התכנון המותרים בסך כחול בתשריש המצורף להלן "התשריש".

1.2 מסמכי התכנית

- א- תשריש הערוך בקנ"מ 1:1250
- ב- נספח בינוי מנחה.
- ג- תקנון התכנית.
- ד- נספח הסדרי תנועה וחניה מחייב.

1.3 מטרת התכנית ו- שינוי יעוד מאזור בניה לאזור מגורים ג
ואזור מסחרי ומשרדים ומבני ציבור,
והסדרת מערכת הדרכים.
2- קביעת הנדאות בניה חדשים.

1.4 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר.

תכנית זו משנה את הנדאות תכנית מס 5463/ג, 7117/ג
ו- 2634/ג. הנדאות תכנית זו יהיו עדיפות על כל תכנית
אחרת.

3. הנדאות כלליות

3.1 כל תכנית להקמת ביתר בנייה תכלול תכנית פיתוח המגדש בקו"מ 250:1 ובה יופיעו קווי הגובה השבועיים של פי תכנית המודד, קווי גובה מחוככנים, מפלסי קרקע, היבנות לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימוני עצים שבילים והגובה מרוצפות, חתכי המגדש מצד לצד כולל תצורה ומילוי.

4.0 רשימת תכליות

4.1 אזור מגורים ג'

4.1.1 מגורים מכל הסוגים.

4.2 מבני ציבור

מועדונים חברתיים ציבוריים, גני ילדים, פעוטונים, מתחנה לבריאות המשפחה.

4.3 מסחרי ומשרדים

ינתנו השימושים הבאים:

- מסחר קמעוני וספונאי למינור.
- תנויות מזון, קפואות ומסעדות.
- מספרות ומכוני יופי.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- משרדים ממשלתיים.

4.4 אזור בניה לפי תכנית מס. ג/2634.
הנדאות הבניה והשימושים המותרים באזור זה יהיו בהתאם לתכנית מס. ג/2634.

4.5 אזור בניה דגיל לפי תכנית מס' ג/9000.
הנדאות הבניה והשימושים המותרים באזור זה יהיו בהתאם לתכנית מס. ג/9000.

4.6 שצ"פ - שטח ציבורי שימש למשתק ופינת בני וגן כלבוד.

4.7 דרכים להולכי רגל

ישמשו למעבר אנשים ותשתיות.

<u>סימון</u>	<u>כירושן</u>
קו כחול עבה לצורף.....	גבול תכנית
שטח צבוע במדום.....	דרך מוצעת
שטח צבוע כתום בהיר.....	אזור בניה לפי תכנית מס. 2534/ג
שטח צבוע צהוב כהה.....	אזור מגורים ג'
שטח צבוע אפור.....	אזור מסחרי ומשרדים
שטח צבוע חום.....	דרך קיימת
קו בצבע ירוק.....	גבול חלקה
שטח חום בהיר מותחם בהום כהה.....	אזור מבנה איבוד
שטח ירוק עם פסים אנכיים במדום... ..	דרך להולכי רגל
פסים אלכסוניים במדום על רקע התשרי... ..	דרך לביטול
קו מרוסק בכחול... ..	גבול תכנית מאושרת.
שטח צבוע צהוב בהיר... ..	אזור בניה לגיל לפי תכנית ג/9000
שטח צבוע בירוק... ..	שצ"פ
קו ירוק רציף... ..	גבול חלקה.
קו שחור עם משולשים... ..	גבול גוש.
רבע עליון ברוזטה... ..	מס' דרך.
רבע תחתון ברוזטה... ..	רוחב דרך.
שני רבעים צדדיים... ..	מדווחים קדמיים.

4.3 טבלת זכויות בניה

שם איזור	מסחרי ומשרדים	איזור מגורים ג'	איזור מבני ציבור
גודל מגרש מקסימלי במ"ר	1690	4050	600 מ"ר
קרי בניה **	צדדי	3 מ'	3 מ'
	אחורי	3 מ'	3 מ'
	קדמי	3 מ'	
שטחי בניה מקסימלי במ"ר	מעל מפלס כניסה	5500	500
	מתחת מפלס כניסה	5000	850
	שימוש עיקרי	*** 4500	6500
	שטחי שירות	6000	100
	לכיסוי קרקע	עד 50 %	
	סה"כ	10500	10950
	מספר קומות	10 קומות (כולל קומות תת קרקעיות)	7 קומות + כניסה + מרתף +****
במטרים	25 מ' + מפלס הכניסה	27 מ'	8 מ'
אפיקות יח' לדונם		15	

הערות :

* החניה המקורה וקומת עמודים מפולשת למגורים יהיו בגובה עד 2.8 מ'.

** יותר קו בנין מפס בקומת חניה תת קרקעית אך ורק לאורך דרכים ציבוריות .

*** שטח המסחר בכל הקומות לא יעלה על 1000 מ"ר .

**** קומת המרתף התת קרקעית תשמש לחניה בלבד .

5. בקרוז, תיעול ואספקת מים.

5.1 בקרוז ותיעול

מערכת הניקוז במגרש וההתחברות למערכת העירונית תוכנן ותואם עם מחלקת תכנון עירונית בצרת. בהתאם לדרישות השנה הניקוז.

5.2 בירוב

פתרון למערכת הביוב תואם עם מחלקת התברואה של עיריית בצרת. בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.3 אספקת מים

אספקת המים תהיה מחדשת העירונית של עיריית בצרת.

5.4 חניה

פתרון החניה ייבטח בתור המגרש בהתאם להקנות חוק התכנון והבניה (חוק התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) ובהתאם לבספה הסדרי התנועה החניה המצורף.

5.5 אסוד בנייה מתחת לקוי השמל ובקרבתם

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מתח מקו אכני משוך אל הקרמט בין התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון /מתח על בנניים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. איך לבנות מבנים מעל כבלי השמל תה-קרקעיים ולא במרחק הקצון :

א- 3 מ' מכבלים מתה עליון עד 150 ק"ו .

א-1 מ' מכבלים מתה גבוה עד 33 ק"ו .

א- 0.5 מ' מכבלים מתה כמור עד 1000 דולט .
איך להפוך מעל ובקרת כבלי השמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ההסמכה מחברת השמל .

3. המרחקים האבכיים והמינימומליים מקווי השמל עד לפני הבנייה מוצגים יקבעו לאחר תיאום יבטיעה הבחירות עם חברת ההשמל

4. עמודים שימצאו בתחום הכביש המוצע עקב מימושן יועברו לקו הקרוב על חשבון יוזמי המכנית ו/או מבצעי התכנית בתאום עם חברת ההשמל.

7. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לאדמי איבוד יופקעו לפי סעיף 189, 190, 198, לחוק התכנון תשכ"ה 1965. וירשמו ע"ש הרשות המקומית בצד.

6. קני בניין.

קני הבניין הקדמיים הסמוכים לדרך כפי שמסומן בתשריש בניינים אשר היו קיימים לפני אישור תכנית זו בנסיגה קדמית שזכה ממה שקבוע בתשריש, ניתן לאשר תוספת בניה מעל הבניה הקיימת באותו קו בניין קיים למעט הבניינים המסומנים להריסה.

9. משנה.

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיוצגה בקדם לפקי משנה בשמה המגדש ויסומן בתכנית ההגשה בתאום עם העירייה.

10. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה כדלק.

11. מכלת שטחים

מכלת שטח מוצע

מכלת שטח קיים

אחוז	שטח	יישוד
24.8%	3740.6	דדך קרימת
26.9%	4059.4	מ.מ.בונים ג/ג
4.7%	706.0	מ.מ.בונים ציבון
2.9%	436.55	דדך להולסי דגל
16.5%	2488.5	דדך ממצע
3.1%	465.4	מזר בניה דגל 9000/ג
9%	1193.35	מזר בניה 2634/ג
12.5%	1891.0	מזר מסחרי ומשרדים
0.6%	84.0	שצ"פ
100%	15065.0	סה"כ

אחוז	שטח	יישוד
35.9%	5403.5	דדך קרימת
45.3%	6831.6	מ.מ.בניה 2634/ג
2.1%	319.2	דדך להולסי דגל
16.7%	2510.7	מ.מ.בונים ציבון
100%	15065.0	סה"כ

התכנית :

בני ג'ורג' שוקחה בע"מ
 פאבלוס השישי-3-נצרת
 טל. 065-73520

בעל הקרקע :
 עוררד התכנית :

בלדיה الناصرة - عریت نذرت

قانون التنظيم والبناء سنة 1965
 חיק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 اللجنة المحلية لتنظيم والبناء - بلدية الناصرة
 העדה המקומית לתכנון ולבניה בידיה נצרת

מס' 10047/ע
 رقم
 تاريخ
 اللجنة المحلّة لتنظيم والبناء في جلستها رقم
 הועדה המקומית לתכנון והבניה בישיבתה מס' 6/197
 قررت انجاء اللجنة المذكورة / باعطاء مقبول
 מוס' 26.6.77 החליטה עומל'ץ בפני הועדה המקומית
 להעניק למט'ן תוקף

رئيس اللجنة
 יו"ר הועדה

مهندس اللجنة
 מהנדס הועדה

משרד המסים מקדח הוצאות
 חוק התכנון והבניה השמייה " 1993
 אישור תכנית מס. 4. 10047
 הוצעה המחויבה לתכנון לבניה של...
 ביום 21.5.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4. 10047
 פורסמה בילקוט הרישום 4805
 מיום 22-11-99 ס' 1431

הודעה על אישור תוכנית מס. 4. 10047
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____