

5/2/02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 11228
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.11.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון **יו"ר הועדה המחוזית**

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית

תכנית מס. ג/11228.
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. ג/9000.

- המקום : נצרת
- גושים וחלקות : 16525 חלקה 45 וחלק מ. 46,42.
- 16502 חלקות 59,30,29.
- שטח התכנית : 3350.3 מ"ר (נמדד במחשב)
- מס' יח"ד : 48 יח"ד.
- בעל הקרקע : אמר'היים נעמה נאסר ת.ז 5106125 נצרת.
- יוזם התכנית : אמר'היים נעמה נאסר ת.ז 5106125 נצרת.

עורך התכנית : חמד סימון - אדריכל ת.ז 5480131

מל' 066576414 בניין עומד עפ"י

תאריך : 5/02/02

1. כללי

1.1 שטח וחולות

11228
הועדה על אישור תכנית מס.
מדינת ישראל
מיום 29.4.02

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11228. שינוי מאזור בניה רגיל לאזור מגורים ג' והגדלת אחוזי בניה, המהווה שינוי לתוכנית ג/9000. ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף להלן "התשריט".
1.2 מסמכי התכנית

- א- תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 להלן "התשריט".
- ב- תקנון התכנית - 6 דפים.
- ג- תכנית בינוי והסדרי חניה בקנ"מ 1:250. מסמך מחייב.
- ד- תכנית חתכים בקנ"מ 1:500. מסמך מחייב.

1.3 משרת התכנית
שינוי ייעוד מאזור בניה רגיל לאזור מגורים ג' אשר בו מבוקש הגדלת מספר הקומות המותרים לשבע קומות מעל למרתף והגדלת אחוז הבניה ומספר יח"ד.

1.4 יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר.

תכנית זו משנה את תכנית מתאר מס. ג/9000. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת תכנית זו עדיפה.

2.0 רשימת תכליות

2.1 אזור מגורים ג'

2.1.1 מבני מגורים

2.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים ופעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרה לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. חנויות שכונתיות-למסחר במבנה הראשון הצמוד לדרך מס' 1.

2.2 דרכים : ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בלבד והעברת תשתיות.

3.1 סימונים בתשריט

<u>פירושו</u>	<u>סימון</u>
קו כחול עבה רצוף.....	גבול תכנית
שטח צבוע כתום בהיר.....	אזור בניה רגיל
שטח צבוע בכתום בהיר מותחם	
בכתום כהה.....	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום.....	דרך קיימת/ מאושרת
קו בצבע ירוק.....	גבול חלקה רשומה
מס' מותחם בעיגול.....	מס' חלקה.
קו משונך במשולשים.....	גבול גוש
מס' ברביע עליון של הרוזטה.....	מס' דרך.
מס' ברביע תחתון של הרוזטה.....	רוחב דרך.
מס' ברביעים צדדיים מהרוזטה.....	קו בנין בחזית המגרש.
קו בצבע צהוב.....	מבנה להריסה.

1.1. תוכן תוכנית המבנה

שם המבנה		מס' תוכנית	
מבנה מגורים		2790	
קו בנייה		צדדי	2.14 מ' או 0 לחניה מקורה***
		אחורי	2.4 מ'
		קדמי	3 מ'
אחורי בנייה *		מעל מפלס כניסה *	181.5%
מקסימלי		מתחת מפלס כניסה	36.5%
		שימוש עיקרי	152%
		שטחי שירות	66%
		לכיסוי קרקע	40%
		סה"כ	218%
גובה בניין		מספר קומות	7 קומות מעל ק.ימורים
מקסימלי			או מרתף ועלית גג.
		במטרים	25 מעל מפלס הכניסה
מס' יחיד		48	
למגורים.			

*- מפלס הכניסה הקובעת זה המפלס מזרר הגישה למבנה.
 **- יתור מסחר בהתאם למפרט בתכלית בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר
 במבנה הראשון הצמוד לדרך מס' 1.
 ***- בהתאם השכן. רהניקוז כלפי מגדש המבנה.

5. נפרד, תיעול ואספקת מים.

5*1 ניקוז ותיעול

מערכת הניקוז במגדש וההתחברות למערכת העירונית תתוכנן ותותאם עם מחלקת תכנון עיריית נצרת בהתאם לדרישות ושורת הניקוז.

5.2 ביוב

פתרון למערכת הביוב יתואם עם מחלקת התברואה של עיריית נצרת ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.3 אספקת מים

אספקת מים תהיה מהרשת העירונית של עיריית נצרת, ובאשרר משרד הבריאות.

5.4 חניה

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (חוק התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) בתוך המגדש.

6. אסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יבנו היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יבנו היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משרד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 160 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואינו לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

7. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי סעיף 189, 190, 188, לחוק התכנון תשכ"ה 1965, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית נצרת.

8. אשפה.

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגדש ויסומן בתכניות ההגשה בתאום עם אגף הבריאות בעיריית נצרת.

9. היטל השבחה.

היטל השבחה יגבה כחוק.

10. טבלת שטחים

טבלת שטח מוצע

אחוז	שטח	ייעוד
16.6%	555.3	דרך קיימת
83.4%	2795.0	מזרח מגורים ג'
100%	3350.3	סה"כ

טבלת שטח קיים

אחוז	שטח	ייעוד
16.6%	555.3	דרך קיימת
83.4%	2795.0	מזרח בניה רגיל
100%	3350.3	סה"כ

11. מבנים להריסה : יוצא צו הריסה ע"י הועדה המקומית למבנים המסומנים בתשריט להריסה לפי חוק התו"ב.

חתימות :

..... : יוזם התכנית

..... : בעל הקרקע

..... : עורך התכנית

דוד סימון
אדריכל רבנות ערים