

7

2-4781

17.02.2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10991/2
 ... ערה הבחנה לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13/8/03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחיימת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 10991/ג

המהווה שינוי לתכנית ג/5590 המופקדת ולתכנית ג/6540 המאושרת

1.2 מקום התוכנית: נצרת- אזור התעשייה

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקי חלקה	מגרש
16561	11	33

הודעה על אישור תכנית מס. 10991/2
 מורשמה בליקוט הפרסוניים מס. 5228
 מיום 1.10.03

1.3 שטח התוכנית: 1.910 דונם

1.4 בעלי עניין:

- בעל הקרקע:**
1. חמודה חמודה זועבי- כתובת 710- בית פרטי - שכונה מזרחית
 2. חאלד זועבי - טלפון 282058-050.
 3. אברהים זועבי - עלי 215981-050 ת.ז. 710 5520901 בית פרטי שכונה מזרחית נצרת.
 4. ובעלים אחרים.

- יזם התוכנית:**
1. חמודה חמודה זועבי- כתובת 710- בית פרטי - שכונה מזרחית
 2. חאלד זועבי - טלפון 282058-050.
 3. אברהים זועבי - עלי 215981-050 ת.ז. 710 5520901 בית פרטי שכונה מזרחית נצרת

עורך התוכנית: זאהר את נאהידה נואטחה משרד הנדסה כפר ריינה ת.ד. 430 מיקוד 16940 טל: 6454501-06

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית משנה את התוכנית ג/5590 המופקדת ותכנית ג/6540 המאושרת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח חניה בקני"מ 1: 100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
	הכנה
15.02.2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול תוכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית ג/5590 המופקדת
קו כחול בהיר	תחום שיפוט נצרת
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו בצבע שחור משוון	גבול גוש רשום ומספרו
פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
קו אדום ומספר בתוך אלפס אדום	גבול מגרש ומספרו
קו באלכסון אדום	ביטול חלקה
אזור בצבע סגול	אזור תעשייה
אזור בצבע סגול מותחם שחור	אזור תעשייה מיוחד
ספרה ברבע עליון של העיגול	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העגול	מרווחים קדמיים מינימליים
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום מקוטע	קו בנין

1.10 טבלת שטחים:

היעד	מצב קיים		מצב קיים 5590/ג		מצב מוצע
	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	
אזור חקלאי	1.910	100%			אחוזים
אזור התעשייה			1.665	87%	שטח ב-ד'
אזור תעשייה מיוחד					אחוזים
דרך מוצעת			0.245	13%	שטח ב-ד'
סה"כ	1.910	100%	1.910	100%	אחוזים

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית : מתן לגיטימציה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית : 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשייה מיוחד .
2. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
אזור תעשייה מיוחד : ישמש להקמת מבנה תעשייה ומסחר ומשרדים.
בשטח לתעשייה ומסחר תותר הקמת חנויות למוצרי מזון, מסעדות בנקים, ודואר ותעשייה קלה ומלאכה זעירה. (תעשייה לא מזיקה).

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחזרות) תשנ"ב (1992)**

מס' יחיד / מס' יחיד למוגש / מס' יחיד למוגש	צפיפות / מס' יחיד למוגש / מס' יחיד למוגש	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
			מס' קומות	סח"ר	לכסי (תכסית)	שטח	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה B*	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי			צד
		במטרים	4 קומות	E	לכסי (תכסית)	D	C	B*	A	לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט	3	3	1665	תעשייה מיוחדת
		מעל 14.85 מפלס הכניסה לא כולל פרי מעלית לגג	מעל מפלס בנייה 0.00 +2 קומות מתחת מפלס בנייה כניסה חניון	356%	66%	160%	196%	122%	234%					

* תורת העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 ובאזור 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.

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

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. השלמת מקומות החניה החסרים למבקרים יובטחו במגרש סמוך בסביבת המקום היזמים מסכימים לפתח על חשבונם שני מגרשי חניה הכוללים כ- 80 מקומות חניה עם גינון בשטח המיועד לכך בסביבתם.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות



- בעל הקרקע:**
1. חמודה חמודה זועבי- כתובת 710 - בית פרטי - שכונה מזרחית
 2. חאלד זועבי - טלפון 050- 282058 .
 3. אברהים זועבי - עלי 215981- 050 ת.ז. 710 5520901 בית פרטי שכונה מזרחית נצרת.



- יזם התוכנית: 1:**
1. חמודה חמודה זועבי- כתובת 710 - בית פרטי - שכונה מזרחית
 2. חאלד זועבי - טלפון 050- 282058 .
 3. אברהים זועבי - עלי 215981- 050 ת.ז. 710 5520901 בית פרטי שכונה מזרחית נצרת.

עורך התוכנית: זאהר את נאהידה נואטחה משרד הנדסה כפר ריינה ת.ד. 430 מיקוד 16940 טל: 6454501- 06 .

הוועדה המקומית לתו"ב
נצרת

הומלץ ל... פקדה

10991/2 הפקדת תוכנית מס

1103 בישיבת הוועדה

21/1/03 מיום

מהנדס הוועדה

י"ר הוועדה