

21

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חש"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 7760/ג
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28/11/01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7760/ג
 פורסמה בלקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

תכנית מפורטת מס' ג/ 7760

שכונת מגורים

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6540 המאושרת

ותואמת לתוכנית מס' ג/ 10701 המופקדת

עורך התוכנית אנג' בשיר עבד אלראזק מהנדס אזרחי ומחוד מוסמך - נצרת רח' ראשי
 בנין אלריאד (טל: 04/6573174 04/6462029)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית - תוכנית מס' ג/ 7760 שכונת מגורים המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 6540 המאושרת ותואמת לתוכנית ג/ 10701 המופקדת

1.2 מקום התכנית - צפון מערב לנצרת

נ.צ. מרכזי - מזרח 226700		צפון : 735150
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
16580		18,6
16581		36, 26,11,9,8,1
16582		44,43,38,37,36,35,33,32,31,28,4234

1.3 שטח התכנית - שטח התכנית 87,660 מ"ר במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע - מוסד טרה סנטה ירושלים ואחרים.

יזום התכנית - מוסד טרה סנטה ירושלים באמצעות עורך דין מועין חורי ת.ד. 272 - מרכז הבשורה המסחרי - נצרת.
(טל: 04/6551708 פקס: 04/6551404).

עורך התוכנית - אנגי בשיר עבד אלראזק מהנדס אזרחי ומודד מוסמך. נצרת רח' ראשי - בנין אלריאד
(טל: 04/6573174 פקס: 04/6570968).

1.5 יחס לתוכנית אחרת - תוכנית זו מהווה שנוי ג/ 6540 המאושרת ותואמת לתוכנית ג/ 10701 המופקדת,
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה

- 1.6 מסמכי התכנית - א. תקנון בן 9 דפים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:1250 - נספח מחייב.
ג. תוכנית חלוקה קניימ 1:1250 - נספח מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית -

תאריך	הכנה
אוגוסט 2001	
מרץ 2002	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים -

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימנים בתשריט :

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול תכנית	◆ קו כחול עבה
גבול תכנית מופקדת	◆ קו כחול מקוטע
שטח ציבורי פתוח	◆ צבע ירוק
דרך מוצעת	◆ אזור בצבע אדום
דרך גישה	◆ קווים אלכסוניים בצבע אדום ירוק לסרוגין
דרך להולכי רגל	◆ קווים אלכסוניים בצבע ירוק וירוק כהה לסרוגין
אזור חקלאי	◆ קווים אלכסוניים בצבע ירוק
מגורים ומסחר	◆ קווים אלכסוניים אפור כתום לסרוגין
מגורים א	◆ אזור בצבע כתום
שטח לבנייני ציבור	◆ צבע חום מותחם בחום כהה
גבול גוש רשום	◆ קו משונן בצבע שחור
גבול ומספר חלקה רשומה	◆ קו רצוף ירוק ומספר ירוק בתוכו
גבול ומספר מגרש מוצע	◆ קו רצוף שחור ומספר שחור בתוכו
מספר דרך	◆ ספרה ברבע עליון של העיגול
קו בנין מנימאלי	◆ ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	◆ ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב - מ"ר	אחוזים	שטח ב - מ"ר	
4.94	4330	---	---	אזור בנייני ציבור
5.27	4618	---	---	אזור מגורים ומסחר
45.08	40396	---	---	אזור מגורים א'
1.40	1225	---	---	אזור דרך גישה
0.35	308	---	---	אזור דרך להולכי רגל
6.64	5825	---	---	אזור ציבורי פתוח
35.32	30958	---	---	אזור דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
---	---	100	87660	אזור חקלאי
100	87,660	100	87,660	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית - תכנון שכונת מגורים של כ 450 יח"ד וחלוקה למגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1 שינוי יעוד מחקטזי למגורים ושטחי ש.צ.פ ומבני ציבור .

2.2.2 התווית דרכים בתיאום עם מערכת הדרכים של מערב נצרת .

2.2.3 קביעת הוראות וזכויות הבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מתנע במ"ר	
שטח מגורים	44000	כ 450 יח"ד
שטח מבני ציבור	8660	כ

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

3.1.1 מגורים א מותר להקים

- א- בתי מגורים .
- ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים בתנאי שלא מהווה מטרד סביבתי.
- ג- חנויות מזון שכונתיות וקיוסקים .
- ד- מספרות ומכוני יופי .

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים ציבוריים .
- ב. מתקני משחק לילדים .

3.1.3 אזור לבנייני ציבור :

- א- מקומות לפולחן דתי
- ב- מוסדות חינוך ותרבות

- ג- מגרשי משחקים
- ד- מרפאות תחנות לאם ולילד ועזרה ראשונה

3.1.4 אזור מגורים משולב במסחר

- א. בתי דירות בקומות העליונות בלבד בתנאי של מדרגות נפרדות למגורים.
- ב. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע חניית שכונתיות, מסעדה, בתי כפה בתנאי שלו מהווה מטרד סביבתי.
- ג. משרדים

3.1.5 דרך

תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.1.6 דרך להולכי רגל :

תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות. אסורה בניה בתחום הדרך.

3.1.7 דרך משולבת :

מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ומתקני תשתיות תת קרקעיים ומשולבים בו מקומות חנייה, ריהוט רחוב ושטחי גינון.

3.2 טבלת זכויות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בהתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' נתיב	מס' ליוס	מס' נתיב / מס' נתיב	אחוז בנייה – שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין		גודל מרבי ממוצע (במ"ר)	שם שימושים
			מס' נתיב	מס' קומות	מס' קומות	סח"ק	לניסוי קרקע	שטח שירות	שימוש יעקרי	אחוז בנייה מותרת למפלס בנייה	אחוז בנייה מעל ממלס בנייה	קדמי	אחורי	צדדי		
10	4	נתיב 4	נתיב 4 + עליות נג	4 קומות	4 קומות	120%	42%	20%	100%	—	120%	לפי תשריט א"נ	3	3	400	מגורים א'
10	5	נתיב 5	נתיב 5 + עליות נג	4 קומות	4 קומות	152%	50%	24%	128%	—	152%	לפי תשריט א"נ	3	3	500	מגורים מעורב במסחר ****
—	—	—	נתיב 13	4 קומות	4 קומות	240%	60%	40%	200%	—	240%	4 מ"ר או לפי תשריט	3	3	1000	שטח למבני ציבור

♦ תערוות: * הועדה המקומית לראשית לחתיר בניה ומתחת למפלס הכניסה כד שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא תעלה על אחוזי בניה מותרים.

** גובה בנייה יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם ..

*** במגורים אשר שיפוע הקרקע בהם עולה על 20% תותר הקמת קומה נוספת אשר תיכלל בסה"כ אחוזי בנייה.

**** המסחר תותר רק בקומות הקרקע עד 50%.

3.3 הוראות נוספות :

3.3.1 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בטאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 **ביוב: א.** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הרחבת פתרון קצה לביוב (מתקן הסתכלים) באישור משרד הבריאות, לא יוצא היתר בנייה למגורים ולפיתוח דרכים ללא ביצוע בפועל של פתרון הקצה המאושר ע"י משרד הבריאות.

3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים :** רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטליכ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה – עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	- ברשת מתך נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	- בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

3.3.6 אשפה

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

3.4 הוראות כלליות :**3.4.1 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 וביצועם בפועל.

3.4.2 חלוקה :

- א. תוכנית זו כולל הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם לתשריט החלוקה.
- ב. חתוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

3.4.3 הפקעות : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשומו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.4.3 רישום : תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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

3.4.6 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.4.7 תניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

