

סניף נצרת

תאריך: 1/12/2002

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 14270
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.12.03 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "נצרת"

תחום שיפוט מוניציפלי "עירית נצרת"

הודעה על אישור תכנית מס. 14270
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5387
מיום 29.12.05

תכנית מס' ג\14270

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14270
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5380
מיום 9.3.04

שינוי בהוראות ובזכויות בנייה
המהווה שינוי לתכנית מס' ג\5210

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14270
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.1.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

נצרת

פרק 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג\14270, שינוי בהוראות וזכויות בנייה המהווה שינוי לתכנית ג\5210.

1.2 מקום התוכנית:

בעיר נצרת מזרחית בחלק הצפון מערבי של העיר, דרומית לדרך נצרת שפר עם (דרך מס' 79).

קואורדינטות	מזרח: 235/225	צפון: 177/575
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16579	-	5

1.3 שטח התוכנית: 0.529 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ענאן חילו ת"ז 02638513 + עזמי חילו ת"ז 029125127 שכונת אלבשאר
נצרת טל 04-6555288 ואחרים.

יזם התוכנית: ענאן חילו ת"ז 02638513 + עזמי חילו ת"ז 029125127 שכונת אלבשאר
נצרת טל 04-6555288

מגיש התוכנית: ענאן חילו ת"ז 02638513 + עזמי חילו ת"ז 029125127 שכונת אלבשאר
נצרת טל 04-6555288

עורך התוכנית: סמיר סעד - ארכיטקט ומתכנן ערים מס' רשיון 35141,
ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 06-6565530 פקס: 06-6467066.



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גו'5210 המאושרת בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 הכולל תכנית בניוי מנחה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/12/2002	הכנה
02/05/2003	עדכון 1
15/01/2004	עדכון 2
26/01/2004	עדכון 3
	עדכון 4
	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

1-9 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-9 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע.
2-9 גבול גוש	קו שחור משוקן
3-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
4-9 גבול מגרש ומספרו	קו דק שחור ומספר בתוך עיגול שחור
5-9 אזור מגורים "א"	צבע כתום
6-9 אזור מגורים מיוחד	צבע כתום מותחם בקו שחור
7-9 קו בניין	קוו אדום מרוסק
8-9 דרך מאושרת	צבע חום
9-9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של המעוין
10-9 קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של המעוין
11-9 רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של המעוין

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע (מתוכנן)		מצב קיים (מאושר)		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
-	-	100%	0.529	אזור מגורים "א"
100%	0.529	-	-	אזור מגורים מיוחד

פרק 2

מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה לצורך לגיטימציה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה חדשות - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, מספר קומות וגובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

• נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יחידות דיור מוצע, 3 יחידות.

פרק 3

הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע ו/או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 **אזור מגורים מיוחד**: מיועד להקמת בנין למגורים המכיל 3 יח"ד, יחידה בקומת הקרקע ושתי יחידות בקומות א' + ב' + ג'.

3.3 הוראות נוספות:

א. – הוראות ארכיטקטוניות:

1. גג המבנה : לפחות 60% משטח גג הבניין יכוסה ברעפים אדומים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים ומונעים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים.
2. החזיתות יצופו באבן בשלמות או בשילוב טיח צבעוני.
3. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן לקט.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים 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 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 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 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 חשמל.

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

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 לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. חלוקה:

תנאי למתן היתר בנייה, תשריט חלוקה מאושר ובו מופיע המגרש כפי שמופיע בתשריט.

3. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מבנים למגרש	צפיפות / מס' יחיד למגרש למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)			
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסיה)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	שטח למפלט מתחת הכניסה	מעל מפלט הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי*
1	3 יח/מגרש	4	14 + רעפים	140%	40%	10%	130%	100%	40%	בהתאם לקו אדום מרוסק המופע בתשריט			מגורים מיוחד

* הערה : תותר בניית מדרגות פיתוח מחוץ לקו הבניין ובהתאם לתשריט המצורף.

עריכת התכנית 1/12/02

עדומים

8/05/2003

15/01/2004

26/01/2004

doc:\My Documents\T.B.A

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שלוש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.2 חתימות

~~נדב (ממ) ו'~~
~~נדב (ממ) ו'~~
~~נדב (ממ) ו'~~



בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



26.1.04

עריכת התכנית 1/12/02
02/05/03
15/01/2004
26/01/2004

D:\My Documents\T.B.A ענאן+עזמי\תקנון.doc