

הצעת מסרתי 2.6.05

תאריך עדכון: 01/02/03

1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת.

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת.

שם הישוב: נצרת.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מסי ג/12868 רה תכנון שכונת מגורים אום קובי המהווה שינוי לתכניות: ג/3417, ג/392, ג/2634, ג/8670, ג/3380, ג/10701.

1.2 מקום התוכנית: שכונת הוורדים 2000 נצרת

מזרח: 235600		נ.צ. מרכזי*
צפון: 178000		מספר גוש**
חלקי חלקות	חלקות	16577
9, 8, 7		16578
23, 15 - 12, 9, 8, 7	47 - 35, 11	16579
79, 61, 60, 35	83	

1.3 שטח התוכנית: 73.500 דונם, חישוב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: משפחת אבו אסעד ד"ר ואאל אבו אסעד רח' מסי 14 בית מסי 39 נצרת.
טל: 04-6464448.
מ.מ.י ואחרים.

יזם ומגיש התוכנית: משפ' אבו אסעד ד"ר ואאל אסעד, רח' מסי 14 בית מסי 39 נצרת,
טל': 04-6464448.

עורך התוכנית: חדד ח. מהנדסים, בע"מ ת.ד. 293 נצרת 16102.
טל': 04-6552570, פקס': 04-6555769.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/3417, ג/3380, ג/392, ג/2634, ג/8670, ג/10701. 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 מסמך מחייב.

הודעה על אישור תכנית מסי ג/12868
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5441
מיום 27.9.05

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965 אישור תכנית מסי ג/12868 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28/02/05 לאשר את התכנית התקבל ג'דו סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05/10/01	הכנה
01/0203	עידכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
עיטור אדום עבה על רקע יעוד השטח	אזור מגורים לאיחוד וחלוקה מחדש
שטח צבוע בצבע תכלת	אזור מגורים ב'
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע אפור	אזור מסחרי
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים בצבע ירוק	שטח חקלאי
צבע כתום כהה	אזור בניה לפי תכנית ג/ 2634
צבע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך חדשה מוצעת
צבוע בצבע ירוק ואדום לסירוגין	דרך להולכי רגל
קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו ירוק כהה משוון	גבול גוש רשום ומספרו
קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה

קו דק מרוסק בצבע סגול	גבול מגרש לביטול
קו דק שחור	גבול מגרש חדש
קו עבה מרוסק בצבע תכלת	גבול תכנית מפורטת מאושרת ומופקדת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
11.9	8.530	42.8	31.500	אזור מגורים א' (אזור בניה במצב קיים)
44.7	32.600	21.0	15.500	אזור מגורים ב'
2.4	1.720	-----	-----	אזור מגורים ג'
3.5	2.560	3.70	2.600	שטח לבניני ציבור
15.7	11.410	7.80	5.800	שטח פתוח ציבורי
0.6	0.470	2.0	1.400	דרך להולכי רגל
-----	-----	7.5	5.500	דרך חדשה/מוצעת
20.4	15.600	15.2	11.200	דרך קיימת/ מאושרת
0.8	0.610	-----	-----	שטח מסחרי
100.0	73.500	100.0	73.500	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

רה תכנון שכונת מגורים אום קובי בהתחשב בבעלויות של הקרקע.

2.2 עיקרי התכנית

- (1) קביעת הוראות בניה חדשות בתחום בתכנית.
- (2) הסדרת מערכת דרכים בהתאם לתכנית ג/ 10701 מופקדת.
- (3) הקטנת שטחי ציבור פתוחים בהתחשב בבעלות הקרקע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	מצב קיים	מצב מוצע
מגורים א'	11 יח"ד	315 יח"ד
מגורים ב'	87 יח"ד	42 יח"ד
מגורים ג'	9 יח"ד	-----
מסחר	183 יח"ד	-----
מבני ציבור	-----	3072 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

א) אזור לבנייני ציבור

ישמש להקמת מבנים ציבוריים לשירות השכונה.

ב) אזור מגורים א'

* בתי מגורים

* מועדונים פרטיים וחברתיים

* משרדים של בעלי מקצוע חופשיים

יחיה מותר להקים קומת מסחר בגובה עד 4.5 מטר בקומת קרקע במפלס הכביש בתנאי הבטחת מקומות חניה בתוך מגרש. החניה תהיה במפלס קומת המסחר בנגישות נוחה מופרדת מחניית המגורים. שטח קומת המסחר לא יעלה על שטח התכנית. סוג המסחר יהיה קמעונאי לשירות השכונה. סה"כ שטח הבניה כולל מגורים לא יעלה על 160%.

ג) אזור מגורים ב'

בתי מגורים בהתאם להוראות תכנית ג/392 וטבלת זכויות הבניה.

ד) אזור מגורים א' וב' לאיחוד וחלוקה מחדש

כמו אזור מגורים סעיף 3.1, ב, ג, לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שיוגש ויאושר תשריט או תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

ה) שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

ו) דרכים

ישמשו לתנועת כלי רכב, מדרכות, מעברתשתיות, מתקני דרך, אסורה הבניה.

ז) דרכים להולכי רגל

ישמשו למעבר להולכי רגל, מעבר רכב חירום ותשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זרימה המציינת את תכונות החברות והחבניה
(הישוכם שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירותים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קרי בניה			גודל מגורש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש) עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סל"ב E	לכסי תקרקע (תכנית)	שטח שדות D	שטחים עיקריים C	מתחם למגורש תכנית B	מעל מפלס תכנית A	קדמי	אחורי	צדדי			
10	4	13	4	160%	50%	24%	136%		160%	3 או לפי תשריט	3	3	3	400	מגורים א'
						392	ג'	תכנית	לפי	3 או לפי תשריט	3	3	3	500	שטח מגורים ב'
	-	8	2	120%	60%	20%	100%		120%	3 או לפי תשריט	5	5	5	600	שטח למיני ציבור

* נתוני העברת אחוזי בניה מעל מפלס תכניתה אל מתחת למפלס תכניתה באישור ועדה מקומית

א. - 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 הכולט 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 לתברת 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.

ב. - הוראות כלליות

1. חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש לא יינתנו היתרי בניה עד לאישור תשריט תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה בשאר האזורים, תשריט חלוקה מאושר כחוק.

2. מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים. תוספות לפי קו

המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

3. 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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

5. מבנים להריסה

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מ 12 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

4. 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 וביצוע בפועל.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תש"לח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: **



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

25.5.05
