

חוק תשכ"ה

□ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית נצרת

תוכנית מפורטת מס' ג/14400 "שינוי בהוראות וזכויות בניה"

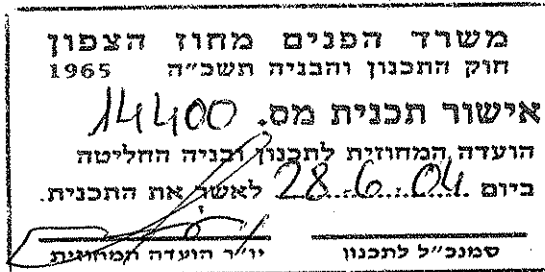
המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9000 המאושרת

1. **שם וחלות:** תוכנית זו תיקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ג/14400 "שינוי בהוראות וזכויות בניה", התוכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. **מקום התוכנית:** בכביש פאולוס הששי בסמוך לכיכר העיר.

3. **גושים וחלקות:**

גוש	חלקה	חלקי חלקות
16522		84,85 (73 דרך)



4. **שטח התוכנית:** 1.045 דונם.

5. **בעלי הקרקע:** פרטיים.

6. **יזום התוכנית:** שותפות המרכז הלבן - נצרת ת.ד. 2054 מיקוד 16100 טל: 04-6579992

7. **עורך התוכנית:** זאהר את נאהדה נואטחה

כפר ריינה - טל: 04-6454501

8. **תאריך הכנת התוכנית:** 24/01/2004

עדכון: 21/07/04

9. **מסמכי התוכנית:**

א.תקנון הכולל 6 דפים - מסמך מחייב.

ב.תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 - מסמך מנייה

ד. נספח חניה ותנועה בקני"מ 1:200 - מסמך מנחה. על הועדה המקומית לבדוק את תכנון החניונים לפי הנחיות מקצועיות בדבר עמידת התכנון בתנאים בטיחותיים ותקנים של משרד התחבורה וזאת לפני מתן היתרי בנייה ובתנאי שמסי' מקומות חניה לא יפחת מהתקן.

10. **יחס לתוכניות אחרות:** תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9000, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראותיה של כל תוכנית אחרת החלה על השטח, תקבענה הוראות תוכנית זו.

11. **מטרת התוכנית:**

1. קביעת הוראות בנייה חדשות בשטח התוכנית, הגדלת אחוזי בנייה ומס' קומות.

12. רשימת התכליות:

כללי: א. לא יוצא היתר בניה להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתוכנית זו ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע ואו הבנין.

ב. אזור בנייה מיוחד: ימשמש להקמת בניין בן 11 קומות המורכב משלוש קומות למסחר שתי קומות למשרדים ושתי קומות למגורים ועוד ארבע קומות לחנייה תת-קרקעית. בקומות מסחר ומשרדים יותרו מסחר קמעונאי ושכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנק, דואר, מרפאות, ושימושים אחרים.

13. הוראות בנייה: יהיו בכפוף להוראות תוכנית מס' ג/9000 המאושרת.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	במטרים	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסי) D	שטחי שרות D	שטחי עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה* A	קדמי	א	צ		
4	מס' קומות 4 + 7	23 מ מעל מפלס 0.00	710%	65%	350%	360%	310%	400%	לפי תוכנית הבינוי	3*	2*	820	אזור בנייה מיוחד

* קו בניין צדדי יהיה 2 מ' או אפס לקומות המסחר והמשרדים בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף (הסכמת השכן לקו בניין אפס). יותר הקמת גשר לכניסה וחניה במפלס הכביש העליון במרווחי בניה אפס. חניה תת-קרקעית תותר בקו בניה אפס מכל הצדדים.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית

*** חלוקת הקומות תהיה: שלוש קומות למסחר, שתי קומות משרדים ושתי קומות למגורים. חלוקת זכויות הבנייה בין השימושים השונים הנה מחייבת ובהתאם לתוכנית הבינוי.

15. הוראות כלליות :

א. הפקעה ורישום :

1. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו, לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה פרק ח' סעיפים 188, 189, 190 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ב. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

ג. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ו/או תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה . על הועדה המקומית לבדוק את תכנון החניונים לפי הנחיות מקצועיות בדבר עמידת התכנון בתנאים בטיחותיים ותקנים של משרד התחבורה וזאת לפני מתן היתרי בנייה ובתנאי שמש' מקומות החניה לא יפחת מהתקן .

ד. עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

ה. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממייד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

ו. כיבוי אש : הבטחת ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה .

ז. סידורים לנכים : היתרי בנייה למבני ציבור יכללו סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבנייה .

ח. פיצויים : במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית , לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה , מתחייב יזם התוכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו .

ט. איחוד וחלוקה : גבולות המגרשים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים . יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית זו . תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט איחוד וחלוקה כחוק .

י. תקפות התוכנית : לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מיום אישורה , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

16. ביאור סימני התשריט :

יעוד	סימון בתשריט
גבול תוכנית	קו כחול רציף
גבול תוכנית מסי' ג/9000	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו שחור רציף עם משולשים
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רציף
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר חלקה לביטול	מספר בירוק ומעליו קו נטוי
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר מגרש מוצע	מספר מוקף עיגול בשחור
אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית	אזור בצבע צהוב עם קו אדום עבה בחזית
אזור בנייה מיוחד	אזור בצבע צהוב מותחם שחור
דרך קיימת ו/או מאושרת	בצבע חום
דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת של דרך	בצבע אדום
מספר דרך	מספר ברבוע עליון של העיגול
קווי בניין	מספרים ברבעים הימני והשמאלי
רוחב דרך	מספרים ברבוע תחתון של העיגול

17. טבלת שטחים :

מצב קיים :

יעוד	שטח/ד	%
אזור בנייה רגיל	0.853	81.63
דרך קיימת ו/או מאושרת	0.192	18.37
סה"כ	1.045	100

מצב מוצע :

יעוד	שטח/ד	%
אזור בנייה מיוחד	0.828	79.23
דרך קיימת ו/או מאושרת	0.192	18.37
דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת של דרך	0.025	2.40
סה"כ	1.045	100

18. הוראות נוספות :

א. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יוצא היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך 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 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')	21 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 האנכיים והמינימליים הסופיים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתוכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל.

ב. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הרשות.

ד. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ה. ביוב : הבניינים אשר יוקמו בשטח תוכנית זו יחוברו למערכת הביוב העירונית עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס הרשות, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

19. חתימות:

~~שורת~~ המרכז הלבן

יוזם התוכנית:

נאדה נואטחה (עראם)
מהנדסת אזרחית
מ.ר. 79850

עורך התוכנית:

הרשות המקומית: