

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 14450 אישור תכנית מס' 14450 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.4.05 לאשר את התכנית דניאל גדי י"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14450 - שינוי בהוראות וזכויות בניה לצורך לגיטימציה
המהווה שינוי לתכנית ג/5194 המאושרת .

הודעה על אישור תכנית מס' 14450 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5427 מיום 17-8-05

1.2 מקום התוכנית: נצרת - ח'לת אל דיר .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	178850	צפון: 234350	מגרש
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקות	
16561			7	7/20/2

1.3 שטח התוכנית: 0.755 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: חאיכ' בדיע ת.ז 2051697 117/9 נצרת, 16000
טל:-04-6576215 .

חאיכ' ג'וזיפה ת.ז 1337328 117/9 נצרת, 16000
ואחרים .

יזם התוכנית: חאיכ' בדיע ת.ז 2051697 117/9 נצרת, 16000
טל:-04-6576215 .

חאיכ' ג'וזיפה ת.ז 1337328 117/9 נצרת, 16000

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז 384 נצרת
טלפקס: 04-6412252 פלא: 050-5325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5194 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית
אחרת החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי קנ"מ 1:100 – מסמך מחייב.
- ד. נספח חניה קנ"מ 1: 250 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.07.03	הכנה
20.05.05	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו .
- ג- אזור מגורים א' :- צבע כתום
- ד- אזור מגורים מיוחד :- צבע כתום בהיר .
- ה- איזור מגורים ב' : צבע תכלת
- ו- איזור מגורים מסחרי מעורב : צבע תכלת ואפור לסירוגין .
- ז- דרך מאושרת : צבע חום .
- ח- דרך משולבת מאושרת : צבע חום וירוק לסירוגין .
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק מוקף בעגול .
- י- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- יא- גבול חלקה רשומה :- קו ירוק .
- יב- קו בנין :- קו אדום מקוטע .
- יג- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יד- מס' גוש : מספר בצבע שחור .
- טו- גבול מגרש : קו שחור .
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- יח- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
		83.31%	0.629	מגורים א'
83.31%	0.629			מגורים מיוחד
16.69%	0.126	16.69%	0.126	דרך מאושרת
100.0%	0.755	100.0%	0.755	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות וחכיוות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד מאיזור מגורים א' למגורים מיוחד .
הגדרת הוראות וחכיוות בניה חדשות בתחום התכנית .
שינוי בקווי בנין לפי תשריט .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

אזור מגורים מיוחד מותר להקים :-
דירות למגורים .
חניה להחניית רכב .

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ד	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי סה"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי ואחור		
302%	66%	101%	201%	63%	239%		לפי תשריט *	600	מגורים מיוחד

	מס' יח"ד במגרש	גובה בנין מקסימלי	
		במטרים	מספר קומות
	8	19.5 מ' מעל מפלס הכניסה 2.5 מ' מתחת מפלס הכניסה סה"כ 22 מ'	5 למעט עליית גג ופיר מעלית

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט .

3.3 הוראות נוספות:

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 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'.

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.

ב- הוראות כלליות :-

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.

2. היטל השבחה:

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

3. 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.

4. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט או תכנית חלוקה כחוק שיירשם בפנקסי המקרקעין בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

5. הוראות הג"א:

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

6. 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.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.


פרק 5 - חתימות:


עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מוחמד חסן
אדריכל
מ.ר. 38379


Guseyyin Hark


Guseyyin Hark