

10.11.04 נשרח 18

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

שיפוט מוניציפלי : עירית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14449
תעודת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.2.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

14449
5403
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
8.6.05 מיום

נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 14449 "שינוי בהוראות זכויות בניה " המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2634 המאושרת ו ג/10701 שבהפקדה

14449
5359
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
17.1.05 מיום

1.2 מקום התוכנית: נצרת- צפון

נ.צ מרכזי		מזרח: 178050		צפון: 235250	
מספר גוש		חלקה		מגרש	
16579		11		11\ 16	

1.3 שטח התוכנית: 0.680 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עודה טאהר ת.ז. 5820908 כרם אלגימאל
נצרת מיקוד 16000 ת.ד. 6175 טל: 04-6560653
ואחרים

זים התוכנית: עודה טאהר ת.ז. 5820908 כרם אלגימאל
נצרת מיקוד 16000 ת.ד. 6175 טל: 04-6560653

עורך התוכנית: קודסי רוחי, משרד מדידות ותכנון כבישים
+עואודה אטעד- אדריכל רשום מס' 0105538
נצרת-כביש 206 ת.ד. 4045 טל. 04-65551378
פקס. 04-6563737

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2634 המאושרת ו ג/10701 שבהפקדה . 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 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.10.2003	הכנה
15.10.2004	עדכון 1
	עדכון 2

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול רצוף .
- ב- גבול תכנית מאושרת או מופקדת: קו כחול מקוטע .
- ג- אזור בניה רגיל : צבע כתום .
- ד- אזור בניה מיוחד : כתום מותחם בסגול .
- ה- דרך מוצעת:- צבע אדום.
- ו- להריסה :- צבע צהוב .
- ז- גשר מוצע :- קווים אלכסוניים בשחור.
- ח- קו בנין:- קו אדום מקוטע .
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק בתוך שני עיגולים .
- י- גבול חלקה רשומה :- קו בצבע ירוק .
- יא- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יב- מס' גוש רשום :- מספר בשחור .
- יג- גבול מגרש :- קו שחור .
- יד- מס' מגרש:- מספר בתוך אלפסה .
- טו- בית מדוד בשטח : בית מנוקד בשחור .
- 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
-----	-----	100.0%	0.680	אזור בניה רגיל
87.50%	0.595	-----	-----	אזור מגורים מיוחד
12.50%	0.85	-----	-----	דרך מוצעת
100.0%	0.680	100.0%	0.680	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- שינוי בזכויות והוראות בניה לצורך ליגיטימציה והוספת 2 יח"ד.
- תותר הקמת גשר במפלס של הכביש שימש כחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מאזור בניה רגיל לאזור בניה מיוחד.
- הגדלת אחוזי בניה, מס' יח"ד, הגדלת תכסית ומס' הקומות, שינוי קווי בנין והסדרת חניה.
- 2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:-

מס' יח"ד	מס' מגרש	שטח מגרש	קומה	עיקרי	אחוז (%)	שרות	אחוז (%)	סה"כ	מס' יח"ד
8 יח"ד	11/6	595.0 מ"ר	מרתף	-----	-----	184.05	30.94%	בניה במ"ר	אחוז (%)
			קרקע	240.85	40.48%	31.05	5.21%		
			"א"	233.85	39.30%	38.05	5.66%		
			"ב"	233.85	39.30%	38.05	5.66%		
			"ג"	233.85	39.30%	38.05	5.66%		
			סה"כ	942.40	158.38%	329.25	55.35%	1271.65	213.73%

יעוד הקרקע	מס' יח"ד במצב קיים	מס' יח"ד במצב מוצע	תוספת
אזור בניה מיוחד	6	8	2

פרק 3 - הוראות התוכנית

רשימת התכליות ושימושים:

- אזור מגורים מיוחד : ישמש למבנה מגורים בהתאם להנחיות בנספח הבינוי.
- גשר חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ותותר הקמת גשר במפלס הכביש בקו 0 שימש כחניה.
- דרכים: ישמשו לתנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להלכי רגל, חניה, נסיעות, קווי ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת. אסורה הבניה בתחום הדרך.

**3.2.3 סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות: התכנון והבניה
(חישוב שמחים ואחיי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

צפיפות/מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחיי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסרי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (מתחת 0.00)	מעל מפלס הכניסה (מעל 0.00)	קומי	אחיי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
8 יח"ד	15.0 מ'	4 קומות	216.0%	50.0%	56.0%	160.0%	31.0%	185.0%	לפי קו אדום מקווקו בתשריט				אזור בניה מיוחד
	כולל חדר מדרגות מעל 0.00± 2.5 מ' מתחת 0.00±	מעל קומות מדרגות											

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 2.0 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:

טידורי 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. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה תשריט או תוכנית חלוקה מאושרת כחוק .

2. 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.

3. 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.

4. מבנים להריסה:

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

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.

❖ לא ינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו , ללא פתרון חניה בפועל .

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחס התכנית

ד"ר מרדכי קרן
מומחם ומורה מוסמך
נצרת - 0535678

עואודה אסעד
מהנדס גורמים ואדריכל רשויות
מ.ר. 00105538
פל 054-311303

