

הערות נוספות:

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 13830 שינוי בהוראות חכירות בניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 4618 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית: נצרת- שכונת ביר אבו אלג'יש

נ.צ מרכזי	מזרח: 177250	צפון: 232350
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16562	-----	34, 33
16564	-----	19, 3, 2

1.3 שטח התוכנית: 8.825 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: יזבק אחמד ת.ז. +2113966 יזבק מחמוד ת.ז. +2113967
יזבק נאיפה מוחמד ת.ז. 20233887 נצרת ת.ד. 16
כביש מס' 117 נצרת מיקוד 16000 טל. 04-6455556 ואחרים

זם התוכנית: יזבק אחמד ת.ז. +2113966 יזבק מחמוד ת.ז. +2113967
יזבק נאיפה מוחמד ת.ז. 20233887 נצרת ת.ד. 16
כביש מס' 117 נצרת מיקוד 16000 טל. 04-6455556

עורך התוכנית: קודסי רוחי , משרד מדידות ותכנון כבישים
+ עואודה אסעד אדריכל רשום מס' 0105538
נצרת כביש מס' 3001\20 ת.ד. 4045
טל. 04-6551378 פקס. 04-6563737
E-MAIL: ROHI_K@017.NET.IL

הודעה על אישור תכנית מס' 13830
מס' 5490
מיום 5.7.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13830
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.9.05 לאשר את התכנית
הנכ"ל גדון
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 4618 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 - מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200 - מחייב.
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	הכנה
10.02.2004	עדכון 4	24.04.2002	עדכון 1
22.03.2005	עדכון 5	17.06.2002	עדכון 2
28.10.2005	עדכון 6	10.01.2003	עדכון 3
		29.09.2003	

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

1.9 באור טימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול עבה רצוף .
- ב- גבול תוכנית אחרת :- קו כחול מקוטע
- ג- דרך מאושרת/ קיימת :- צבע חום .
- ד- אזור מסחרי :- צבע אפור.
- ה- אזור מסחרי מיוחד: צבע אפור מותחם בסגול.
- ו- דרך להלכי רגל :- פסים בחום ירוק .
- ז- להריסה : צבע צהוב .
- ח- זיקת הנאה לציבור : מסגרת אדומה עם קווים מקווקו ים .
- ט- גבול חלקה רשומה :- קו בצבע ירוק .
- י- מס" חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יא- מס" מגרש :- מספר בתוך אלפסה.
- יב- מס" מגרש (מסחר מיוחד):- אות באנגלית בתוך עיגול.
- יג- מס" גוש :- מספר בשחור.
- יד- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- 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
48.28%	4.260	48.28%	4.260	דרך מאושרת
----	----	50.70%	4.475	אזור מסחרי
50.70%	4.475	----	----	אזור מסחרי מיוחד
1.02%	0.090	1.02%	0.090	דרך להלכי רגל
100.0%	8.825	100.0%	8.825	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית: שינוי בהוראות התכנית, הגדלת אחוזי בנייה, ומספר קומות על ידי שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.

2.2 טבלת נתונים כמותיים:

תוספת מוצעת	מצב מוצע במ"ר	מצב קיים במ"ר	יעוד
1106.0	3668.0 300 מ"ר חנות 70 מ"ר משרדים 3298 מ"ר אחסנה	2562.0	מגרש A
923.0	2503.0 1580 מ"ר חניות 923 מ"ר משרדים	1580.0	מגרש B
2029.0	6171.0	4142.0	סה"כ שטח עיקרי
149.0	2767.0	2618.0	שטח שירות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.
- אזור מסחרי מיוחד (A+B): תותר בו הקמת חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאית ומשרדים.
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- דרך להלכי רגל: תשמש למעבר להלכי רגל, ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- זיקת הנאה לכלל הציבור: במקום המסומן בתוכנית הבינוי ובנספח תנועה במגרש תרשם זיקת הנאה בטאבו לכלל הציבור, והשטח יישאר פתוח למעבר הציבור ויתפקד כמדרכה ציבורית.

**3.2 סבילת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(ודישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה		גודל מגרש מיינמל	שם האזור (ש"חמשי"ם
												(במ"ר)	עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתנות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
11.75 מ' מעל 0.00 לא כולל מדרגות ומעליות ומעקה	3 מעל קומת מדרג + גלריה	210.0%	50.0%	55.0%	155.0%	49.0%	161.0%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	2370 מ"ר		אזור מסחרי מיוחד (A)
11.60 מ' מעל 0.00 לא כולל מדרגות ומעליות ומעקה	4 קומות וחניה	190.0%	53.0%	70.0%	120.0%	49.0%	141.0%	לפי תשריט	3 מ'	3 מ'	2090 מ"ר		אזור מסחרי מיוחד (B)

* מפלס 0.00 כפי שרשום בנספח הבנין .

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו 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 קווי 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:

סידורי טילוק 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:

תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים , תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית .

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. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה וודשה , יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

- זיקת הנאה לכלל הציבור : תינתן זיקת הנאה לכלל הציבור במעבר במדרכה המסומנת בתוכנית הבינוי .

6. מבנים להריסה :

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש :

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

9. 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 3 שנים ,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

משרד המבחן
מחנה 501378
2017

בעל הקרקע


יחם התכנית
