

06.06 370N

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - נצרת
תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית נצרת
תוכנית מס' : ג/ 14135

שינוי בהוראות וזכויות בניה והסדרת מערכת הדרכים וחניון
המהווה שינוי לתכנית ג/ 9000

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14135
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.7.06 לאשר את התכנית
ת/צל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

פרק (1) - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית זו נקראת תוכנית מס' ג/ 14135 - שינוי בהוראות וזכויות בניה והסדרת מערכת הדרכים וחניון המהווה שינוי לתוכנית ג/ 9000 שבתוקף. היא חלה על השטח המותחם בקו כחול רצוף עבה על התשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט.

1.2 מיקום תוכנית

שטח התוכנית ממוקם ברחוב אל-בשארה, באמצע הדרך בין ככר המעיין לבזיליקת הבשורה.

נ.צ. מרכזי מזרח: 234/350 צפון: 178/350

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16513	118,37,36,35,32	✓114,107✓
16571	21 ✓	---
16574	57 ✓	---

הודעה על אישור תכנית מס' 14135
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5553
מיום 17.7.06

1.3 שטח התוכנית

שטח התוכנית היינו 6235 מ"ר (מדוד בצורה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין

בעלי קרקע:
הנזירות הפרנסיסקניות ואחרים
ת.ד. 302 נצרת, 16102
טלפון: 6574377-04
פקס: 6561771-04

זומי התוכנית:
הנזירות הפרנסיסקניות
ת.ד. 302 נצרת, 16102
טלפון: 6574377-04
פקס: 6561771-04

מגישי התוכנית:
הנזירות הפרנסיסקניות
ת.ד. 302 נצרת, 16102
טלפון: 6574377-04
פקס: 6561771-04

עורך התוכנית:
ווליד ל. חאג', מהנדס בניין - רישיון מס' 12864
ת.ד. 1614 נצרת, 16115
טלפון: 6574250-04
פקס: 6577673-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 9000 המאושרת. 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 10 (עשרה) עמודים
ב. תשריט מס' (1) - מצב מוצע בקני"מ 500: 1
ג. נספח בינוי בקני"מ- 125,250,500: 1
ד. נספח הסדרי תנועה וחניה בקני"מ 250: 1

- מסמך מחייב
- מסמך מחייב
- מסמך מנחה
- מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	הכנה
1.5.2003	הכנה
15.4.2004	עדכון (1)
16.5.2004	עדכון (2)
31.8.2004	עדכון (3)
28.9.2005	עדכון (4)
14.4.2006	עדכון (5)

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט

באור	סימן בתשריט	
גבול התוכנית	קו כחול רצוף עבה	א.
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו בצבע ירוק	ב.
קו בנין	קו בצבע אדום מקוקו	ג.
גבול חלקה לביטול	קו בצבע ירוק מקוקו	ד.
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור	ה.
מספר חלקה לביטול	מספר עם עיגול וקונטור, בצבע ירוק	ו.
מספר מגרש מוצע	מספר עם עיגול, בצבע שחור	ז.
מבנה להריסה	שטח עם קוים שחורים באלכסון	ח.
אזור בניה רגיל	שטח בצבע צהוב	ט.
אזור מגורים, משרדים וחניון	שטח בצבע צהוב עם קוים אפורים באלכסון	י.
אזור בניה מיוחד	שטח צבוע צהוב מותחם אדום	כ.
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום	ל.
דרך מוצעת / הרחבת דרך	שטח צבוע אדום	מ.
מספר דרך	מספר ברבע עליון של מעגל	נ.
קו בניין	מספרים ברבעים צדדיים של מעגל	ס.
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של מעגל	ע.

1.10 טבלת שטחים

מוצע		קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
---	---	68.45	4.268	אזור בניה רגיל
11.93	0.744	---	---	אזור מגורים, משרדים וחניון
53.09	3.310	---	---	אזור בניה מיוחד
31.55	1.967	31.55	1.967	דרך קיימת / מאושרת
3.43	0.214	---	---	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
100.000	6.235	100.000	6.235	סה"כ

פרק (2) - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור בניה רגיל לאזור מגורים, משרדים וחניון ולאזור בניה מיוחד.
2. קביעת הוראות בניה חדשות בתוכנית.
3. הסדרת מערכת דרכים באזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
2. שינוי קווי בנין.
3. אישורם כחוק של מבנים קיימים בתחום התוכנית.
4. הסדרת מערכת דרכים באזור.
5. הקמת חניון.

פרק (3) - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

האזור	תכלית
אזור בניה מיוחד	ישמש להקמת: א. בתי מגורים השייכים לנזירות הפרנסיסקניות ב. מגרשי משחקים לילדים וספורט ג. בנינים לפולחן דתי ד. בנינים לחינוך ותרבות ה. גני ילדים ופעוטונים
אזור מגורים, משרדים וחניון	ישמש להקמת: א. בתי מגורים ב. משרדים ג. חניון למגרש 100/1 וחלקה (32)
דרכים	ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ולהנחת תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

3.2 רשימת התכליות ושימושים

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

גובה בנייה מקסימאלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימאלי						קו בניין			גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
במטרים מתחת למפלס בניסה * *	מטרים מעל למפלס בניסה * *	מט' קומות 4 מעל מפלס 3+ בניסה מתחת למפלס בניסה	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבניסה	מעל מפלס הבניסה	קדמי	אחורי	צדדי	3300	אזור בנייה מיוחד
10	20	4 מעל מפלס 3+ בניסה מתחת למפלס בניסה	270	60	30	240	95	175	לפי קו אדום מקוקו המופיע בתשריט מס' (1)				
9	12	4 מעל מפלס 3+ בניסה מתחת למפלס בניסה	485	50	380	105	275	210	3	3	3	740	אזור מגורים, משדרים * (תנין)

* קומות החניה יותרו בקווי בנין אפס ובתכנית של כ-90%.

** הגובה מעל מפלס הבניסה כולל יציאת גג וגג רעפים.

3.3 שלביות הביצוע

הקמת החניון והתוספות לבית הספר יתבצעו במקביל, כך שהיתר בניה לתוספות לבית הספר יוצאו בשלבים, כך שבכל פעם יינתן היתר למפלס אחד ותנאי להוצאת היתר למפלס הבא הינו ביצוע בפועל מפלס מקביל בחניון המוצע.

3.4 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. עיצוב ארכיטקטוני:

כל בניה חדשה בשטח התכנית תותאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי ותעוצב מבחינה ארכיטקטונית (חזיתות, חומרי גימור) באופן המתאים לבניה הקיימת ובאישור מחלקת תכנון עיר בעיריית נצרת.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה מקומית.

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:

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל 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' 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'.

4.2 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 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפני הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. 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 והבנייה.

2. תכנית זו אינה מבטלת ו/או משנה את זכויות הבניה שניתנו במסגרת היתרי בניה כדין.

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. היטל השבחה

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

- 5. חניה**
החניה תהיה בתחום מגרש (32) הסמוך, שהוא בבעלות הנזירות הפרנסיסקניות, תירשם הערת אזהרה וזיקת הנאה לחלקה (32) בגוש (16513) לצורך החניה, לשטח התחום בתכנית זו. תנאי למתן היתר בניה פתרון חניה בהתאם לתקן חניה.
- 6. חלוקה**
תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה של חלקות בהסכמה.
- 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 דרישות 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 והבנייה.
- 10. מבנים להריסה**
המבנים המסומנים להריסה לפי תכנית זו ייהרסו עם ביצוע התכנית.
- 11. רישום**
תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף (125) חוק התכנון והבניה.

פרק (4) - חתימות



חותמת


חותימה

בעל הקרקע :



חותמת


חותימה

יזם התוכנית :



חותמת


חותימה

מגיש התוכנית :

ווניד ל. חאג'
מהנדס בניין-נצרה
רשיון מס. 12864

חותמת


חותימה

עורך התוכניות :