

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת

15225/2

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15225
 הועדה המחוגית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.7.06 לאשר את התכנית

 סמנכ"ל לתכנון

שם ישוב:

נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/15225 - שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/392
 ו ג/12868 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת הורדים-נצרת

15225/2

הודעה על אישור תכנית מס' 15225
 מורסמה בילקוט המסומים מס' 5593
 מיום 8-11-06

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	178075	צפון:	235650
מספר נוש**	חלקות			
16578	12			

1.3 שטח התוכנית:

1645 מ"ד המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: אבו-אחמד נעמה ת.ז. 054417969
 נצרת מיקוד 16000 בית 135/55 טל. 050/5217216 ואחרים

זים התוכנית: אבו-אחמד נעמה ת.ז. 054417969
 נצרת מיקוד 16000 בית 135/55 טל. 050/5217216

עורך התוכנית: בסול מוחמד אדריכל רשום מס' 109953
 ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 965 טלפקס. 052/3706344//04-6082722
 E-mail: Bssolmartinez@yahoo.es

עוואדה אסעד אדריכל רשום מס' 105538
 כפר-כנא מיקוד 16930 ת.ד. 793 פל. 054-311393

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית זו מהווה שינוי למתאר מס' ג/392 ולתוכנית מס' ג/12868 המאושרת וכפופה לכל הוראותיה שלא שוננו במסגרת תכנית זו. 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 בק"מ 250:1 - כולל תרשים סביבה בק"מ 10000:1 מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה ק"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי - הכולל 2 גליונות - ק"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10-12-2004	הכנה
01-02-2005	עדכון 1
15-07-2005	עדכון 2
01-10-2005	עדכון 3
10-10-2005	עדכון 4
01-11-2005	עדכון 5
01-08-2006	עדכון 6

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 : קו כחול מרוסק .
- ג- אזור מגורים ב' : צבע כחול מותחם בצבע כתום .
- ד- אזור מגורים מיוחד : צבע כחול מותחם בצבע סגול .
- ה- דרך מאושרת :- צבע תום .
- ו- דרך להולכי רגל : פסים ירוק -ירוק כהה לסורוגין .
- ז- קו בניין : קו אדום מרוסק .
- ח- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- ט- מס' מגרש : מספר בשחור בתוך עיגול .
- י- גבול גוש רשום :- קו כחול עם משולשים .
- יא- מס' גוש רשום :- מספר בשחור .
- יב- להריסה : צבע צהוב .
- יג- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יד- גבול מגרש:- קו שחור .
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	ייעוד קרקע
-----	-----	74.95%	1.233	אזור מגורים ב'
36.05%	0.593	-----	-----	אזור מגורים מיוחד' A
38.90%	0.640	-----	-----	אזור מגורים מיוחד' B
17.45%	0.287	17.45%	0.287	דרך מאושרת
7.60%	0.125	7.60%	0.125	דרך להלכי רגל
100%	1.645	100%	1.645	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטימציה למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- ❖ שינוי בקווי בניין והגדלה באחוזי בניה.
- ❖ הגדלה במסי קומות ומסי יחיד ותכסית.
- ❖ שינוי בהוראות וזכויות בנייה.
- ❖ הסדרת מקומות חניה.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

- אזור מגורים מיוחד' A : ישמש לבנין דירות, בריכת שחיה לשימוש עצמי, קומת משחקיה.
- אזור מגורים מיוחד' B : ישמש למגורים.
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
- דרך להלכי רגל: תשמש למעבר הלכי רגל דכב חרום.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי הקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשריב 1992)
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד סר"כ לדונם	צפיפות מס' / יח"ד למגורש מניימאלי	גובה בנייה מקסימאלי	מס' קומות	סר"כ	לכסי הקרקע (הכסית)	שטח שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה מ"ר	קני בנין	קני אחור	קני צדד	גודל מגרש מניימל (במ"ר)	שם האזור (שימושיים עיקריים)
		במטרים												
	8 יח"ד	21' נולל חדר מדרגות מעל ±0.00 מ' ו 4.70 מ' מתחת ל מתחת ל ±0.00 כפי שמופיע בתכנית הבנייה	+ 6 גלריה	1790.00	340.00	215.00	1575.00	450.00	1340.00		אדום	לפי קו	590	אזור מגורים מיוחד A
	4 יח"ד	18' נולל חדר מדרגות מעל ±0.00 כפי שמופיע בתכנית הבנייה	4	743.00	190.00	102.00	641.00	-----	743.00		אדום	לפי קו	640	אזור מגורים מיוחד B

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

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.

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 /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'.

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 הזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

לא ינתן היתר בניה ללא תשריט או תכנית חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי 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 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. 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.

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

6. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

- חלק מחניה של מגרש 41 תהיה במגרש 40 בהתאם לנספח החניה ונספח הבינוי.
- תרשם זיקת הנאה למקומות החניה הנדרשים במגרש מס' 40 לטובת מגרש מס' 41.

7. עתיקות:

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

8. הוראות ה"א:

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


9. כיבוי אש:

קבלת החתיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

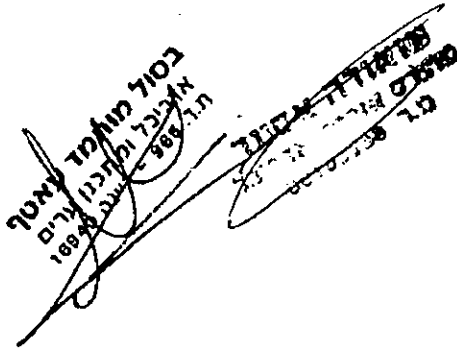


בעל הקרקע: ** אקו ארטס נילס ג'י 54417969



יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:



עורך התוכנית: