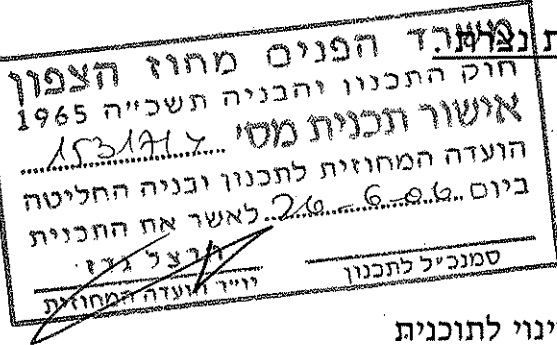


## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת.

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית: - תוכנית מפורטת מס' ג/15317.  
- שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9000, ג/656 ותואמת לתוכנית מס' ג/10701.

1.2 מקום התוכנית: השטח היינו נמצא בצפון נצרת שכונת אלכרום.

נ.צ. מרכזי	מזרח	234400	צפון	177325
מספר גוש	מספר חלקה בשלמות	מספר חלקי חלקות		
16532	180	202,188		

1.3 שטח התכנית: 1,441 מ"ר (מדידה גרפית).



מס' יח"ד: מצב קיים 9 יח"ד  
מצב מוצע 11 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: - עיריית נצרת ת.ד. 31 טל: 04-6459270 פקס: 04-6576824.  
- פרטיים.

יזום התוכנית: - עבד אלטיף מחמוד חסן ת.ז. 5106796 נצרת רח' 128 מיקוד 16000.

עורך התוכנית: אדריכל אברהם דויירי.  
רשיון מס' 38095.  
ת.ד. 10737, נצרת 16410.  
טל: 04/6576387, פקס: 6461896.  
E - MAIL: DWEIRY@ZAHAV.NET.IL

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 656, ג/ 9000 מאושרות ותב"ע ג/10701.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 8 - עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 , מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי וחניה : מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
23.08.2004	הכנה
24.01.2005	עדכון - 1
17.05.2005	עדכון - 2
20.08.2005	עדכון - 3
21.09.2005	עדכון - 4
27.07.2006	עדכון - 5

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
- קו כחול עבה מרוסק.
- קו מקוטע עם נקודה באדום.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו שחור ועליו משולשים בשחור.
- שטח צבוע צהוב עם קווים באדום באלכסון.
- קו עם שתי נקודות בצבע אדום .
- קו דק מקוטע באדום.
- שטח צבוע צהוב בהיר .
- שטח צבוע צהוב מותחם בחום
- שטח צבוע בחום .
- גבול התכנית .
- גבול תכנית מאושרת / בהפקדה.
- גבול תחום שיפוט.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול גוש .
- מבנים להריסה.
- קו חשמל מתח גבוה .
- קו בניין.
- אזור בנייה רגיל.
- אזור מגורים מיוחד.
- דרך קיימת / מאושרת .

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		שימושי קרקע
במ"ר	%	במ"ר	%	
-----	-----	50.2%	724	אזור בניה רגיל
50.2%	724	-----	-----	אזור בניה מיוחד
49.8%	717	49.8%	717	דרך קיימת או מאושרת
100%	1,441	100%	1,441	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

1.2 מטרות התוכנית :

- הגדלת אחוזי בניה, ( לגיטימציה למבנה קיים ).
- הגדלת צפיפות בניה.
- שינוי בקווי בניין עפ"י הקיים בתשריט.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע התוכנית.
- שינוי גובה בניין.
- שינוי תכסית קרקע .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת מס' קומות ואחוזי בניה עפ"י הקיים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	מס' יח"ד מצב מוצע	מספר יח"ד / מצב קיים
אזור מגורים מיוחד.	11	9

**פרק 3 - הוראות התוכנית.**

**3.1.1. רשימת התכליות ושימושים של אזור מגורים מיוחד :**

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

**3.1.2. אזור מגורים מיוחד :** תותר הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלת הזכויות לשימושים כדלקמן :

בתי מגורים, המורכבים עד 5 קומות, כאשר קומת העמודים במפלס 0.00, תשמש לחניה ותחשב כשטח שירות עפ"י הקיים.

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

**3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :**

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

**טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.**

שם האזור שימו' קרקע	גודל מגרש מנימ' ב"מ	מרווח במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					מס' יחיד למג' מיני'
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	שטח עיקרי C	שטחי שירוי D	לכיסו קרקע (תכסית) E	
אזור מגורים מיוחד	724	לפי קו אדום מקווקו בתשריט			---	172 %	53 %	55 %	225 %	11

\*- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

א.1. הוראות ארכיטקטוניות :

- עיצוב חזיתות הבניין יהיו מחומרי בניה קשיחים , ניתן לשלבם באבן גיר קשה עם טיח מסוג מיוחד. בכל מקרה יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

הוראות עיצוב אדריכלי :

- שטחים פתוחים במגרש יתוכננו ויעוצבו ע"י היזם , לרבות בחזית המבנה המערבית והדרומית.

- גגות : גגות המבנה יתוכננו ויעוצבו בצורה שלא יהפכו למטרד חזותי.

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 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 תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים להריסה :

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

3. תנאים לביצוע התכנית ומתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה :

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

5. חניה :

פתרון החניה ינתן הן בגבולות המגרש והן מחוץ לו, בתיאום עם הועדה המקומית ובהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה תשמ"ג – 1983.

6. עתיקות :

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

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.

פרק 4 - מימוש התוכנית :

4.1 תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות :

בעלי הקרקע :


  
עבד אלטיף מחמוד חסן

  
עפיף מחמוד חסן

עיריית נצרת

יוסרא חסן

יוזם התוכנית :

  
עב אלטיף מחמוד חסן

עורך התוכנית :

דוירי ב אברהים  
ארכיטקט ובניין ערים אדריכל נוף  
Ibrahim B. Dweiry  
Arc. Town Planner Landscape Art  
טל 06-6576387 - פקס 06-641896



דוירי אברהים - אדריכל

להפקדה

למתן תוקף

עבד אל לאטיף - 600 - d/work