

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

שם ישוב : נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 8954 שכונת מגורים המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 2634 ולתכנית מס' 11810. (62 יח' דיור מוצעות).

הודעה על אישור תכנית מס' 8954/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
מיום 8.11.06

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה בשולי שכונת הורדים בצפון נצרת.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 227800	צפון: 735600
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16579	2	35,1,3,7
16577		7
16580		2

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 8954/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 30.1.06 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון</p>

1.3 שטח התוכנית:

33100 מ"ר ע"פי תכנית מדידה.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים

יזם התוכנית: חאלד שדאפנה, ת.ד. 2324, נצרת, טל 6564004-04

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 690, טל 6561660-04, נצרת

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 690, ת.ד. 2304 נצרת טל 6561660-04,

פקס 04-6455473.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2634 ולתכנית מס' 11810.
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 בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה
- ד. נספח ניקוז - מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.8.01	הכנה
8.8.03	עדכון 1
19.1.04	עדכון 2
15.11.04	עדכון 3
20.4.05	עדכון 4
10.8.05	עדכון 5
24.8.05	עדכון 6

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

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעוד קרקע
49.50	16384			אזור מגורים א'
1.95	640			דרך להולכי רגל
		78.12	25860	אזור חקלאי
10.00	3310	10.00	3310	דרך קיימת
3.22	1068			שטח משולב למבנה ציבור וש.צ.ב.
35.33	11698			דרך מוצעת
		11.88	3930	אזור בניה לפי ג/2634
100	סה"כ: 33100	100	סה"כ: 33100	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

תכנון שכונת מגורים בת 62 יח"ד וחלוקה מנחה למגרשי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי ואזור בניה מוצע לפי ג/2634 ולפי 1181 0 לאזור מגורים א' וחלוקה מנחה למגרשי בניה, וקביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
62		מגורים
	-	תעשייה
	-	מסחר ומשרדים
	1068 * = 44% 469.92 מ"ר	שטח משולב למבנה ציבור וש.צ.פ.
	-	מלונאות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

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

איזור מגורים א': יישמש להקמת מבני מגורים. פתוח המגרש יעשה באופן שתשמר אחדות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים.

שטח משולב למבנה ציבור וש.צ.פ.: יישמש כשטח ציבורי פתוח עם אפשרות לבנית מבנה ציבורי שאינו דורש גידור. השטח לא יגודר וישאר פתוח לכלל הציבור. במגרש הנ"ל לא יבנה גן ילדים או כל מבנה שמחייב גידור.

דרך להולכי רגל: תשמש להולכי רגל, לבנית מדרגות ציבוריות, ולמעבר של תשתיות כמו ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

תחנת טרנספורמציה: תחנות הטרנספורמציה פנימית תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנת טרנספורמציה תותר בתוך מבנים, ואו במרווחים קדמיים צדדיים ואחרים, ובשטחים שהוקצאו לצרכי ציבור מכוח תכנית זו.

חוקם אג"ק של תחנת טרנספורמציה בתוך שטח'ם ל"ב א"ק
יתאמו אג"ק בין חברת חשמל ובין התחנה ודנה לקומ"ג

42

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לאכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' מבנים למגורש	מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי		קווי בניין	גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים						
			מס' קומות עמודים	מס' קומות עמודים	שטח שירות	שטחים עיקריים									
1	5	2	11.5	מס' קומות עמודים	150%	62%	88%	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה** 150%	קדמי לפי תשריט או 3	3	3	3	400	איזור מגורים אי

מס' מבנים למגורש	מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי		קווי בניין	גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים					
			מס' קומות עמודים	מס' קומות עמודים	שטח שירות	שטחים עיקריים								
1	-	-	8	מס' קומות עמודים <td>50%</td> <td>6%</td> <td>44%</td> <td>מתחת למפלס הכניסה</td> <td>מעל מפלס הכניסה** 50%</td> <td>קדמי 3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>1000</td> <td>שטח משרלכ למבנה ציבור וש.צ.פ.</td>	50%	6%	44%	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה** 50%	קדמי 3	3	3	1000	שטח משרלכ למבנה ציבור וש.צ.פ.

** תותר העברת אחוזי בנייה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תכנית הניקוז תהיה בהתאם לנספח הניקוז המנחה ותאושר על ידי רשות הניקוז.

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 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 ואו 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 לתפור 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים ותנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה מאושר כחוק על ידי הועדה המקומית.

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. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149, תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית 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 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.

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.

9. כיבוי אש:


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

10. 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 - חתימות

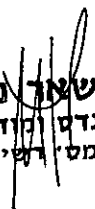
בעל הקרקע:



יזם התוכנית: חאלד שדאפנה

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 690



עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

בשאר פאהום
מהנדס ומודד מוסמך
מס' רשיון 690

