

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/15538 שינוי בהוראות וחכיות בניה ושימושים והצרה נקודתית של דרך המהווה שינוי לתכניות מס' ג/9000 ו ג/8126 ו ג/11810

1.2 מקום התוכנית: נצרת, שכונה מזרחית.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	228850	צפון: 734350
מספר גרש	חלקות	חלקי חלקות	
16511		71,74,42,	
16510		55,54	

1.3 שטח התוכנית: 0.884 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: פרטיים, עיריית נצרת

זם התוכנית: אבו חמד חמד ת.ז 5254908 710/38 נצרת, 16000 טל: 04-6553168

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת טלפקס: 04-6412252 פלא: 050-5325772 e-mail: hasan_m@bezeqint.net

הודעה על אישור תכנית מס' 15538
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15538
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.7.06... לאשר את התכנית
הנדל גוזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הו"מ המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 9000 וג/ 8126 וג/ 11810 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית
אחרת החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה ותנועה קנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
04.07.04	הכנה
25.01.06	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקווקו .
- ג- אזור בניה רגיל :- צבע צהוב .
- ד- אזור בניה מיוחד :- צבע צהוב מותחם באדום .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק מוקף בעגול .
- ז- דרך לביטול : קווים אלכסוניים באדום .
- ח- גבול חלקה :- קו ירוק .
- ט- קו בנין :- קו אדום מקוטע .
- י- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יא- מספר גוש :- מס' בצבע שחור .
- יב- הריסה :- צבע צהוב .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יה- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
0.67	0.006	52.82%	0.467	בניה רגיל
52.82%	0.467			בניה מיוחד
46.51%	0.411	47.18%	0.417	דרך מאושרת
100.0%	0.884	100.0%	0.884	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות זכויות בניה ושימושים , למתן לגיטימציה לבנין קיים ווהצרה נקודתית של הדרך
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד מאזור בניה רגיל לאזור בניה מיוחד .
הגדלת אחוזי בניה, תכסית וצפיפות .
שינוי בקווי בנין לפי תשריט .
שינוי בשימושים המותרים .
שינוי יעוד מדרך לאזור בנייה רגיל

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:

שטח למסחר במ"ד	עיקרי	אחוז (%)	שרות	אחוז (%)	סה"כ אחוז (%)	סה"כ שטח במ"ד
	91.0	20.0%	-----	-----	20.0%	91.0
מס' יח"ד	4 יח"ד					

פרק 3 - הוראות התוכנית

- 3.1 רשימת התכליות ושימושים:
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

אזור בניה מיוחד מותר להקים :-
מסחר בקומת קרקע ומגורים בשאר הקומות .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי סה"כ **	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי ואחור		
188%	63%	59%	129%	-	188%	לפי תשריט *		467 מ'	בניה מיוחד

	מס' יח"ד במגרש	גובה בנין מקסימלי	
		מספר קומות	במטרים
	4	+ 3 יציאת גג	14 מ' כולל יציאת גג

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט .
** שטח המסחר הוא 91.0 מ"ר .

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 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 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'.

הערך

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 האנכיים 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. 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.

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

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

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

6. חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה – אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית, כנדרש בחוק.

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

8. 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.

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

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

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מנהל חסו
מז"מ
38379

ציון

א.א.