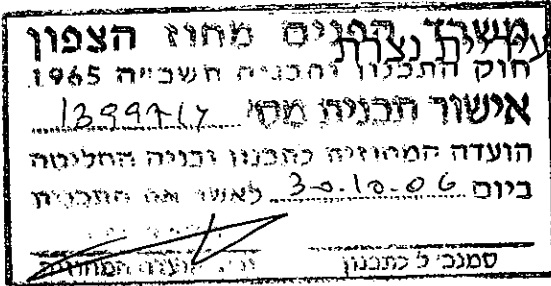


מחוז הצפון

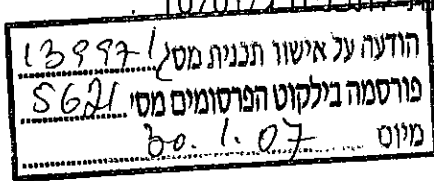
מרחב תכנון מקומי : נצרת



תחום שיפוט מוניציפלי:

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית:- תוכנית מפורטת מס'ג/13997 הרחבת שטח למגורים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3712 ו-ג/5252 ותואמת לתכנית ג/10701



1.2 מקום התוכנית: נצרת .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	176450	צפון:	234750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
16582		25,26		

1.3 שטח התוכנית: 8.377 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עבד אל-האדי אחמד ת.ז.20238804 , פרטי \ 131 ת.ד. 2491 נצרת מיקוד: 16000 , טל: 04- 6559353 , ואחרים .

יזם התוכנית: עבד אל-האדי אחמד ת.ז.20238804 , פרטי \ 131 ת.ד. 2491 נצרת מיקוד: 16000 , טל: 04- 6559353

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 13997 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/3712 , ג/5252 ותואמת לתכנית ג/10701.

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 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.02.02	הכנה
12.09.05	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכניות מאושרות :- קו כחול מקוטע
- ב- גבול תכנית :- קו כחול .
- ג- אזור מגורים "א" :- צבע צהוב .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ו- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ז- דרך לביטול :- פסים באדום על רקע היעוד .
- ח- להריסה :- צבע צהוב .
- ט- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- י- מספר מגרש מוצע :- מספר מוקף בעיגול .
- יא- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יב- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יג- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יד- גבול מגרש :- קו שחור .
- טו- קו טופוגרפיה :- קו שחור עם מספרים .
- טז- מס' דרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יח- רוחב דרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
72.12	6.042	37.66	3.155	מגורים "א"
21.83	1.828	23.58	1.975	דרך מאושרת
		38.76	3.247	אזור חקלאי
3.70	0.310			ש.צ.פ.
2.35	0.197			דרך מוצעת
100.0%	8.377	100.0%	8.377	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- הרחבת שטח למגורים .
 2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים " א " ו-ש.צ.פ. ביטול חלקים מדרך .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :

מצב מוצע		מצב קיים	
מס' יח"ד	שטח ד'	מס' יח"ד	שטח ד'
61	6.042	19	3.155

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 .

באזור מגורים " א " מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
- ב- 1. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- 3. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- 4. חנויות מזון וקיוסקים .
- 5. מספרות ומכוני יופי .

ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי ותחבורתי ויהיו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .
דרך: תשמש למעבר כלי רכב , מדרכות , מעבר תשתיות גינון וחניה .
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

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

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יח"כ סה"כ לדונם	צפיפות/ מס יח"כ למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בניה			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתנות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קומי	אחורי		צדדי
10	4	13 מ'	4 קומות מעל מרתף	160%	40%	24%	136%	*	160%	3 מ' או לפי תשריט	3 מ' או 0 ללא פתחים בהסכמת השכן באשר הועדה המקומית	400	מגורים "א"

* הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה .

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או התפורה הנמוך מבניהם .

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 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 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 החשמל.

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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: תנאי להוצאת היתרי בניה תכנית ו/או תשריט חלוקה לכל החלקה מאושר כחוק.

2. 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.

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 והבניה.

5. 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.

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:

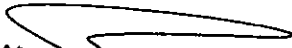
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית


מוחמד חסן
אדריכל מ.ר. 38379
050-5325772