

2006956

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית נצרת

תכנית מפורטת מס' ג / 15539

שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי בשימושים המותרים
שינוי לתכנית מס' ג / 9000 המאושרת ולתכנית מס' ג / 11810 המופקדת

				המקום
			נצרת ע"י קשלה .	
			גוש :	השטח הכלול בתכנית
	חלק מחלקה	מגרש	16506	
	חלק ממגרשים		60	
			221.00 מ"ר .	שטח התוכנית
			3.0 ללא שינוי .	מס' יח"ד
			פרטיים .	בעלי הקרקע
			חאפי אליאס ת.ז. 25797283 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל: 04 - 6555422	יוזם התוכנית
			חאפי חיליל ת.ז. 37188380 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל: 04 - 6555422	
			גיבראן סאהר , נצרת- שכונת ספאפרה , ת.ד. 2767 , מיקוד 16127 רשיון מס' 26019 ,	עורך התכנית
			ת.ז. 025859604 , טל: 04-6468678 פלאפון: 050-7830871 , פקס: 04-6452942	
			14/02/2005 :	תאריך
			מס' (1) 03/05/2006 :	עדכון
			מס' (2) 29/05/2006 :	

הודעה על אישור תכנית מס' 15539
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
ביום 26.2.07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15539
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.2.07 לאשר את התכנית
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
יו"ר הועדה המחוזית

(1)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תחום שיפוט מוניצפלי - עיריית נצרת

תכנית מפורטת מס' ג / 15539

שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי בשימושים המותרים
שינוי לתכנית מס' ג / 9000 המאושרת ולתכנית מס' ג / 11810 המופקדת

פרק 01 : זיהוי וסיווג התכנית .

1.1 שם התוכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג / 15539 שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי בשימושים המותרים
שינוי לתכנית מס' ג / 9000 המאושרת ולתכנית מס' ג / 11810 המופקדת .

1.2 מקום התכנית : נצרת ע"י קשלה .

<u>גוש</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>מגרש</u>	<u>חלק ממגרשים</u>
16506	60		

1.3 שטח התכנית : 221.00 מ"ר .

1.4 מס' יח"ד : 3.0 ללא שינוי .

1.5 בעלי עניין :

בעלי הקרקע : פרטיים .

יזם התכנית : חאפי אליאס ת.ז. 25797283 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל : 04 - 6555422 .

חאפי ח'ליל ת.ז. 37188380 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל : 04 - 6555422 .

מגיש תכנית : חאפי אליאס ת.ז. 25797283 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל : 04 - 6555422 .

חאפי ח'ליל ת.ז. 37188380 , רח' 6037 , בית מס' 15 - נצרת , מיקוד 16000 , טל : 04 - 6555422 .

עורך התכנית : ג'ובראן סאהר , נצרת- שכונת ספאפרה , ת.ד. 2767 , מיקוד 16127 רשיון מס' 26019 ,

ת.ז. 025859604 , טל : 04-6468678 - פלאפון : 050-7830871 , פקס : 04-6452942 .

1.6 יחס לתוכניות אחרות :

1.6.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/9000 המאושרת ולתכנית מס' ג/11810 המופקדת.

1.6.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיהן של תכניות אחרות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 8 דפי הוראות בכתב מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 מסמך מחייב .
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:200 מסמך מחייב .

1.8 תאריך הכנת התכנית : 14/02/2005

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה .

1.9 באור סימני התשריט :

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו אדום עבה מקוטע	קווי בניין
קו ירוק וספרה בירוק בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה ומספרה
צהוב	אזור בניה רגיל
צהוב מותחם בקו שחור רציף	אזור מגורים מיוחד
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול	קו בניין מצד הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי קרקע
אחוזים	השטח במ"ר	אחוזים	השטח במ"ר	
-----	-----	100.00%	221.00	אזור בניה רגיל
100.00%	221.00	-----	-----	אזור מגורים מיוחד
100.00%	221.00	100.00%	221.00	סה"כ

1.11 טבלת נתונים כמותיים :

מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	הקומה
מצב מוצע	מצב מאושר			
-----	-----	117.33	-----	קומת חניה
1.0	-----	86.63	119.50	קומת קרקע
-----	-----	25.50	170.10	קומה "א"
1.0	-----	32.50	134.44	קומה "ב"
1.0	-----	32.50	134.44	קומה "ג"
3.0	3.0	294.46	558.48	סה"כ

פרק 02 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית :

שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי בשימושים המותרים.

2.2 עיקרי התכנית :

שינוי בשימושים המותרים ושינוי ייעוד מאזור בניה רגיל לאזור מגורים מיוחד ע"י .

2.2.1 שינוי בקווי בניין .

2.2.2 שינוי בתכנית קרקע .

2.2.3 שינוי בגובה הבניין המקסימלי .

2.2.1 קביעת הוראות בניה חדשות והגדלת אחוזי בניה במספר קומות .

פרק 03 : הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים בהן:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים

המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

3.1.1 אזור מגורים מיוחד :

3.1.1.1 באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים אחד בעל ארבע קומות וקומת חניה .

תניון	קומת חניה
כניסה + יח' דיור + מחסן	קומת קרקע
יח' שירת , מחסן + חדר	קומה "א"
שתי יח' דיור	קומה "ב" + "ג"

3.1.2 תנאים להוצאת היתר בניה :

תנאי להוצאת היתר בניה באזור זה משלוח הודעה לבעלי חלקה 59 ו 63 ולאפשר להם להתנגד להיתר .

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

צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה				מעל מפלס הכניסה A
3	16.10	4	391%	96%	135%	256%	56%	335%	לפי קו אדום מקוטע בתשריט	221	מגורים מיוחד
	3.10										

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

3.2 הוראות נוספות

א. תשתיות :

1. אספקת מים :

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

4.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט/ או הקרוב ביותר של המבנה.

- א. ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- ב. ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- ד. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
- ה. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- i. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
 - * 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - * 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - * 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ii. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות :

1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.

2. 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.

3. תנאים לביצוע התכנית :

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. עתיקות :

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

6. הוראות הג"א :

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

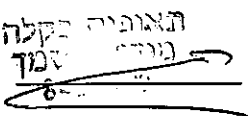
7. פיצויים :

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

פרק 04 : תאריך וחתימות

תאריך : 14/02/2005
 עדכון : מסי (1) 03/05/2006
 מסי (2) 29/05/2006 :

חתימות :

המודד	עורך התכנית	יוזם התכנית	בעלי הקרקע
 תאומיה בקלה מנד 6	