

מחוז הצפון

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/ 14075 שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי ל ג/ 9000 ו ג/ 6711

1.2 מקום התכנית:

נצרת, שכונת בתריס, רחוב מסי 5017

נ.צ. מרכזי	מזרח:	234/300 – 234/325	צפון:	177/425 – 177/450
מספר גוש	חלקות	-----	חלקי חלקות	
16516	-----		9	
16532	-----		202	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית : 0.624 דונם

1.4 מספר יח"ד:

7 יחידות דיור

1.5 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14.075
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.3.06 לאשר את התכנית
 הודעל גדז'
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14.075
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

יזם התוכנית: ריצ'רד מרשי, ת.ד. 2295, נצרת 16000, טל : 050-5408375.

מגיש התוכנית: אדריכל חנא דעבול, ר.מס. 79186, 114/2 נצרת 16000,
 טל : 050-5763727, פקס : 04-6568116.

עורך התוכנית: אדריכל חנא דעבול, ר.מס. 79186, 114/2 נצרת 16000,
 טל : 050-5763727, פקס : 04-6568116.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9000 מאושרת ו ג/6711 .

בכל מקרה של סתירה בין חוראות תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב .
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:100 – מסמך מחייב .

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
25/7/2000	הכנה
5/1/2003	עדכון 1
15/8/2004	עדכון 2
10/9/2005	עדכון 3
15/06/2006	עדכון 4

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

1.10 באור סימני התשריט:

- 1 קו כחול רצוף ועבה ----- גבול תכנית .
- 2 קו כחול מקוטע ועבה ----- גבול תכנית מאושרת .
- 3 קו משוון משני הצדדים ----- גבול הגוש .
- 4 קו אדום מקווקו ----- קו בנין .
- 5 קו ירוק רצוף ----- גבול חלקה רשומה .
- 6 עיגול עם מס' בתוכו ----- מס' חלקה רשומה .
- 7 קו כחול בהיר ----- גבול מגרש .
- 8 אליפסה עם מס' בתוכה ----- מס' מגרש .
- 9 שטח צהוב ----- אזור בניה רגיל .
- 10 שטח צהוב תחום בקו חום כהה ----- אזור מגורים מיוחד .
- 11 שטח צבוע חום ----- דרך קיימת ומאושרת .

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
30.13	0.188	30.13	0.188	דרך קיימת ומאושרת
0.00	0.00	69.87	0.436	אזור בניה רגיל
69.87	0.436	0.00	0.00	אזור מגורים מיוחד
100.00	סה"כ : 0.624	100.00	סה"כ : 0.624	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 1- שינוי מאזור בניה רגיל לאזור מגורים מיוחד.
- 2- הגדלת אחוזי בניה ומס' קומות למתן לגיטימציה לבנין קיים.
- 3- שינוי קו בנין ותכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

אזור מגורים מיוחד הנו אזור מגורים עם אחוזי בניה מוגדלים ובגובה של 7 קומות ומרתף בנוסף לחדר מדרגות ומעלית בקומת הגג כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבניה.

דרך: ישמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות ומתקני דרך אסורה הבניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

מס' יחיד סח"מ כדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי	סח"מ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס תכנית	מעל מפלס תכנית	קווי בניין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקריים	
									קדמי	אחורי	צדדי			
---	7	* ** 8 קומות	* ** 0.00 מ"מ מותרת ל 0.00 15.75 מ"מ מעל ל 24 מ"מ סח"מ	330	50	58	272	98	232	קדמי	אחורי	צדדי	400	אזור מגורים מיוחד

* לא כולל חדר מדרגות או מעלית בקומת גג .
** ה 0.00 כפי שמשומן בתכנית תבנית .

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תכנית פיתוח שטח :

על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח.

תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות.

תכנית פיתוח השטח תיערך בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

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 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'.

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 חשמל.

3. המרחקים האנכיים 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:

תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט כנדרש בחוק.

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.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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 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.

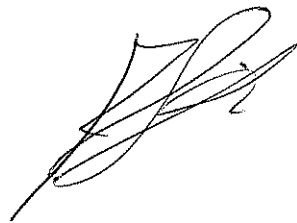
7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

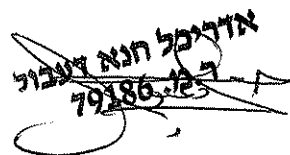


בעל הקרקע:



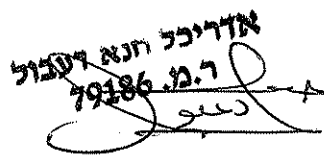
יזם התוכנית:

אדריכל חנא לעבול
ד.מ. 79186



מגיש התוכנית:

אדריכל חנא לעבול
ד.מ. 79186



עורך התוכנית: