

2274

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15646
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.4.07 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/15646 שינוי יעוד מאזור בניה קיים למגורים מיוחד ודרך
 המהווה שינוי לתכניות ג/387 וג/2634 וג/11810 ובהתאם לתכנית מס'
 12843/ג

הודעה על אישור תכנית מס' 15646
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705
 מיום 20.8.07

1.2 מקום התוכנית: נצרת - ח'לת אל דיר

נ.צ. מרכזי	מזרח:	226850	צפון: 732700
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקי חלקות
16563			10,11,12,27
16562			15,39

1.3.1 שטח התוכנית: 1.852 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.3.2 מס' יח"ד : 4 יח"ד

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: שתיווי מוחמד ת.ז. 2023656 ביר אלאמיר נצרת 16000
 טל: 04-6551264 ואחרים.

יזם התוכנית: שתיווי תאופיק ת.ז. 50996834 ביר אלאמיר נצרת 16000
 טל: 04-6551264

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/2634 וג/387 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 בינוי קנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.07.03	הכנה
20.04.06	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 קיים :- צבע צהוב.
- ד- אזור מגורים מיוחד :- צבע כתום בהיר.
- ה- דרך מוצעת: צבע אדום.
- ו- דרך מאושרת : צבע חום.
- ז- ש.צ.פ. :- צבע ירוק.
- ז- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק מוקף בעגול.
- ז- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור.
- ח- גבול חלקה רשומה :- קו ירוק.
- ט- קו בנין לחניה תת קרקעית :- קו אדום מקוטע.
- י- קו בניין בשאר הקומות : קו שחור מקווקו.
- יא- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים.
- יב- מס' גוש : מספר בצבע שחור.
- יג- גבול מגרש : קו שחור.
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- טו- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
		100.0%	1.852	אזור בניה קיים
26.08%	0.483			מגורים מיוחד
73.92%	1.369			דרך מוצעת
100.0%	1.852	100.0%	1.852	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- שינוי יעוד אזור בניה קיים למגורים מיוחד ודרך .
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד מאזור בניה קיים למגורים מיוחד ודרך .
שינוי בקווי בנין לפי תשריט .
קביעת הוראות זכויות בניה
למתן לגיטימציה לבניה קיימת .

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 מגורים מיוחד מותר להקים :-
דירות למגורים .

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

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

צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קומי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגורים מיוחד			
4	8.72 מ' / מעל ל 0.00 כולל יציאת גג 1-2.5 מ' מתחת למפלס 0.00	3	227%	91%	141%	86%	90%	137%				480				

* לפי קו אדום מקווקו וקו שחור מקווקו בתשריט .

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'.

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 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. 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 (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה תכנית ו/או תשריט חלוקה מאושר כחוק.

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. 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.

7. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

8. עתיקות:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מוחמד חסן
אדריכל
מ.ר. 38379

לואיפ

תואבין