

2007314

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

תכנית מס' ג/15172

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית נצרת
שינוי בהוראות וזכויות בניה

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5774

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' /517214
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13-6-02 ~~לדאשך את התכנית~~
~~הוצע ג"ד~~
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15172/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5717
 מיום 11.9.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

תכנית מס' ג/15172

שינוי בהוראות וזכויות בניה

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5774 המאושרת

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאלים
המקום	:	נצרת
גוש/חלקה	:	גוש 16532 חלקה 1 (חלק מחלקה)
שטח התכנית	:	450 מ"ר
מס' יח"ד	:	6 יח"ד
יזום התכנית	:	חרבגי מרואן חרבגי ח'לדיה נצרת 16000 אלקרום 128 טל: 04-6 470492
בעל הקרקע	:	פרטיים
עורך התכנית	:	חוסיינ נסרי מס' רישיון 23060 ת.ד. 7127 נצרת פל 050-5918123

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תכנית מס' ג/ 15172 שינוי בהוראות וזכויות בניה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5774, והיא חלה על החלק הנמותחם בקן כחול רציף לפי התשריט המצ"ב.

1.2 מקום התוכנית: נצרת שכי אלקרום

1.3 גושים חלקות: גוש 16532 חלקה 1 (חלק מחלקה).

1.4 שטח התוכנית: 0.450 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.5 בעל הקרקע: פרטיים.

1.6 יזם התוכנית: חרבגי מרואן + חרבגי ח'לדיה, אלקרום רח' 128 נצרת 16000

טל: 04-66470492

1.7 עורך התוכנית: חוסיין נסרי ת.ז. 026249888, מס' רשיון 23060,

אלקרום 5035/38 ת.ד. 7127 נצרת 16450.

1.8 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/5774 מאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.9 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8- עמודים (הוראות בניה) - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי מחייב בקני"מ 1:100

ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:100 מסמך מנחה

1.9 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01/11/03	הכנה
03/06/04	עדכון 1
21/8/05	עדכון 2
19/9/05	עדכון 3
15/7/07	עדכון 4

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

1.11 באור סימני התשריט:

א	גבול תכנית :	קו כחול רציף .
ב	גבול תכנית מאושרת :	קו כחול מקוטע.
ג	אזור מגורים "ב" :	צבע תכלת .
ד	אזור מגורים מיוחד :	צבע תכלת תחום קו שחור רציף.
ה	מס' מגרש :	מספר מותחם בעיגול .
ו	מס' חלקה רשומה :	מספר בצבע ירוק .
ז	מספר גוש רשום :	מספר גדול בצבע שחור.
ח	גבול מגרש :	קו שחור .
ט	גבול חלקה רשומה :	קו ירוק.
י	מספר הדרך :	ספרה ברבע עליון של העיגול .
יא	קו בניין מינימאלי :	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
יב	רוחב הדרך :	ספרה ברבע התחתון של העיגול .
יג	דרך קיימת או מאושרת	צבע חום .
יד	מבנים להריסה :	צבע צהוב.

1.12 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים
מגורים "ב"	0.450	56.25%		
מגורים מיוחד			0.450	56.25%
סה"כ:	0.450	100%	0.450	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות וזכויות הבניה לצורך מתן ליגיטימציה למבנה קיים ולבניה עתידית.

עיקרי הוראות התכנית: 2.1-א) הגדלת אחוזי הבניה .

2.1-ב) שינוי בקווי בניין ותכסית קרקע .

2.1-ג) הגדלת גובה בניה מותרת.

2.1-ד) הסדרת מקומות חניה במגרש.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5774 מאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות מפורטות מאושרות הנכללות בגבולות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

3.2 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרע או הבנין.

"מגורים מיוחד" מותר להקים:

א- בתי מגורים.

ב- קומת חניה.

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

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות :-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שימוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקר	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
240.0%	60.0%	70.0%	170.0%	—	240.0%	לפי קו אדום מקווקו בתשריט	לפי קו אדום מקווקו בתשריט	450	מגורים מיוחד

גובה בנין מקסימלי		צפימות נטו	
מספר קומות	מטר כולל יציאת נג	מס' יח"ד במגרש	
4	15 מ'	6	

* הערה :- קומת עמודים אשר תשמש חניה וגובהה מעל 220 ס"מ תחשב כשטח שירות.

3.4 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1.א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2.א. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.א. 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.א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 חשמל.

5.א. 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 :

ב.1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב.2. 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.

ב.3. היטל השבחה:

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

ב.4. עתיקות:

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

ב.5. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה, אישור תשריט או תכנית חלוקה כחוק ע"י הועדה המקומית.

ב.6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ב.7. מבנים להריסה:

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

ב.8. הוראות הג"א:

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

ב.9. כיבוי אש:

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

פרק 4 חתימות :

עורך התכנית

~~מ. א. ס. נ.~~
הוסיין נסרי
אדריכלות ובנין
ר. מ. 23060

בעל הקרקע

محمد حميد

יוזם התכנית

مروان مريش
م. ح.