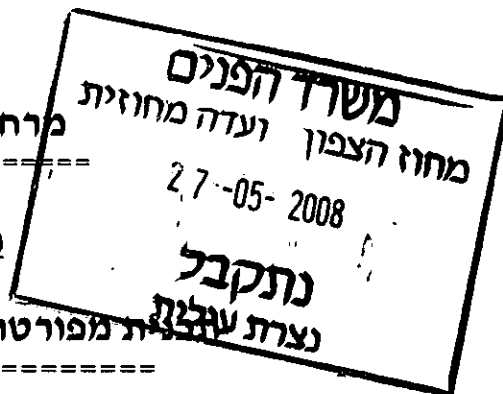


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עיריית נצרת

תכנית בסמכות ועדה מקומית

נצרת עילית מפורטת מקומית גנ\15998 - מגרש מגורים



המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג\9000 ותכנית מפורטת מופקדת ג\11810

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מקומית מס' גנ\15998 "מגרש מגורים" המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג\9000 ותכנית מופקדת מס' ג\11810, והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך: 01/11/2004 עדכון: 28/12/2006, 11/11/2005, 10/06/2005

2. מקום התכנית:

תחום שיפוט : נצרת
 מחוז : הצפון
 נפה : יזרעאל
 המקום : נצרת - שכונת "אל-רום"
 גוש : 16506 - חלקה 39 בשלמותה.

3. יוזמים, בעלי הקרקע, עורכי התכנית, יועצים ומסמכים:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15998
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.2.08 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

3.1 יוזמי התכנית:

סעיד אסכנדר חירי.
 רח' 1016 - בית 3 - נצרת 16000
 טל': 04/6567860

3.2 בעלי הקרקע:

סעיד אסכנדר חירי.
 רח' 1016 - בית 3 - נצרת 16000
 טל': 04/6567860

3.3 עורכי התכנית:

אנג' אניס ס. סרוגי
 רשיון מס' 3568
 אדריכל סמיר יוסף סרוגי
 רשיון מס' 88385
 רח' תופיק זיאד 17
 ת.ד. 50064 / נצרת - 16124
 טל': 04/6571539 - פקס: 04/6552157

הודעה על אישור תכנית מס' 15998
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846
 מיום 4.9.08

3.4 יועץ תחבורה :

אנג'י גסאן מזאווי
ת.ד. 8064 - נצרת
טל. : 050-5-589133

3.5 מודד מוסמך :

מרואן זייבק
ת.ד. 81 - נצרת
טל. : 6549022

3.6 מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב .
2. תשריט צבוע בקנה מידה 1:250 (מצב קיים ומוצע) - מסמך מחייב .
3. נספח בינוי בקנה מידה 1:250 - מסמך מחייב
4. נספח מדידה בקנה מידה 1:250 .
5. נספח חניה בקנה מידה 1:250 - מסמך מחייב .

4. שטח התכנית :

0.393 דונם .

5. מטרת התכנית :

- שינוי ייעוד החלקה מאזור בניה רגיל לאזור בניה מיוחד.
- מתן לגיטמציה למבנה קיים.

6. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר ג9000 ולתכנית מופקדת ג11810 . במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת, תוכנית זו תהיה עדיפה .

7. הסימנים בתשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) אזור מגורים רגיל	צהוב
(3) אזור מגורים מיוחד	כתום
(4) גבול גוש	קו שחור משונן
(5) גבול חלקה	קו ירוק
(6) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול על הדרך
(7) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול על הדרך
(8) קו בניין (קדמי , אחורי , צדדי)	קו אדום מקוטע
(9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול על הדרך
(10) מספר חלקה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול בקו ירוק
(11) מספר גוש	מספר בצבע שחור בתוך עיגול בקו שחור

8. תכנית חלוקה :

חלקות הקרקע יישארו ללא כל שינוי בגבולותיהם הכל לפי תכנית החלוקה הקיימת המאושרת.

9. היטל השבחה :

היטל ההשבחה יגבה לפי החוק והתקנות שעל פיו .

10. הגדרות

המונחים והגדרתם בתכנית זו יהיו בהתאם לקבוע בחוק תכנון ובניה .

11. רשימת תכליות :

כל התכליות המאושרות בתכנית ג/9000 ובתכנית המופקדת ג/11810 יישארו בתוקפן.

12. הוראות בניה למגורים :**12.1 טבלת הוראות בניה חלקה 39 - מוצע- :**

אחוזי הבניה המוצעים בקומות קרקע , א' , ב' ו ג' הן לפי שטח קומות הבניין הקיים קומת המרתף אינה קיימת .

מס' ית"ד קיים	מס' ית"ד לדונם	גובה בניין מכסימלי		אחוז בנייה מכסימלי (% משטח המגרש)				קווי בנייה (מטר)			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור - שימושים עיקריים
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטח שירות %	שימוש עיקרי %	קדמי	אחורי	צדדי		
5	12	4 קומות מעל מפלס 0.00 לפי תכנית הבינוי + קומת מרתף	17 מ' למפלס +0.00 לפי תכנית הבינוי	276 %	מרתף = 24% ק.ק. = 87% ק.א. = 40% ק.ב. = 80% ק.ג. = 45%	25% + 24% מרתף	227%	אפס (0) מ' או לפי קו אדום מקוטע בתשריט	לפי קו אדום מקוטע בתשריט	לפי קו אדום מקוטע בתשריט	393 מ"ר או כפי שקיים בתכנית גוש רשום	מגורים מיוחד

הערות :

1. המגרש הוא פינתי ועל כן יש שתי חזיתות קדמיות (לפי קו בניין קדמי) .

12.2 טבלת נתונים כמותיים :

מוצע				שטח מגרש (מ"ר)	סוג נתונים כמותיים
סה"כ שטח (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד		
1085	193	892	5	393	מגורים מיוחד

13. תנאים למתן היתר בניה :

תנאי להוצאת היתר בניה משלוח הודעות לשכנים בחלקות 40, 38 ושמיעת התנגדויות לבניה בקו אפס (0) במידה ויוגשו ע"י השכנים.

14. חנייה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של החניות כנדרש בתקנות החוק.

15. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

15.1. 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.

2.0 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

15.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- :

3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

15.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. מים :

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נצרת .

17. ביוב :

הביוב יחובר למערכת הביוב הראשית של היישוב .

18. אשפה :

סידור סילוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית.

19. טלפון :

התקנת הטלפון לפי תקנות משרד התקשורת וואו חברת "בזק בע"מ" .

20. מקלוט :

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית , אלא אם כלול בתוכנית ההגשה מרחב מוגן או מקלט מאושר ע"י הג"א .

21. הריסה :

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

חתימת יוזמי ועורכי התכנית :

א. חתימת היוזמים :

20.05.08
תאריך

א. חתומים

ב. חתימת בעלי הקרקע :

20.05.08
תאריך

ב. חתומים

ג. חתימת עורך התכנית :

19.05.08
תאריך

אניס ס. סרוג'י
מהנדס בנין
אניס סרוג'י- מהנדס - נצרת

ד. חתימת יועץ התחבורה :

19.5.08
תאריך

מזאוי ג'סאן
מהנדס תנועה וכבישים
מ.ר. 79631-טל. 050/5589133
גסאן מזאווי- מהנדס תחבורה- נצרת

ה. חתימת מודד מוסמך :

19.5.08
תאריך

זיבוק זייבוק
מודד מוסמך - נצרת