

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

תחום שיפוט מוניציפלי: עירית נצרת

שם ישוב: עריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 163281
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.7.09 לאשר את התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 16328/ג
 מטרה עיקרית ומקום: תכנון מתחם אורבני חדש בסמוך לשכונת הגליל

1.2 מקום התוכנית:

קרקע טרשית מערבית לשכונה המערבית בעיר

נ.צ. מרכזי	מזרח: 227/500	צפון: 735/500
מספר גוש	חלקות	מס' מגרשים
16579	1	

1.3 שטח התוכנית: 53.960 דונם.

הודעה על אישור תכנית מס' 163281
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 6068
7.3.10 מיום

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סמירה קופטי ת.ז. 2018686, נצרת פל 0509533308 ואחרים.

יזם התוכנית: סמירה קופטי ת.ז. 2018686, נצרת פל 0509533308
 "באמצעות מייפה כוח עו"ד עלאא דחלה לפי יפוי כוח נוטריוני".

עורך התוכנית: משרד הנדסה: "ואהר את נאהדה נואטחה בע"מ"
 כפר ריינה ת.ד. 430, טל: 046454501 פקס: 046455192.
 www.zn-eng.com
 נואטחה נאהדה מהנדסת אזרחית רשיון מס' 79850,
 נואטחה זאהר מודד מוסמך רשיון מס' 815.

הודעה על אישור תכנית מס' 163281
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 6068
7.3.10 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
163281
 הפקדת תכנית מס' 163281
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.7.09 להפקיד את התכנית
 יו"ר הוועדה

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 2634, ג/ 4952, ג/ 3417, ג/ 8954, ג/ 10701 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח1 תשריט חלוקה בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ד. טבלאות איזון - מסמך מחייב.
- ה. נספח 2 תחבורה ובנוי-מנחה .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2003-8-10	עדכון 1
10-4-2004	עדכון 2
20-2-2006	עדכון 3
18-8-2008	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה. אלא אם כן מצוין אחרת בתוכנית זו.

1.9 באור סימני התשריט:

קוו כחול עבה	תחום התוכנית
צבע כתום	אזור בנייה
צבע צהוב	אזור מגורים א
צבע ירוק	ש.צ.פ.
צבע חום כהה	מבנה ציבורי
צבע חום	דרך קיימת
קו ירוק דק	גבול חלקה
קו ירוק ומשולשים	גבול גוש
שחורים	
קו אדום	גבול מגרש
מספר ברביע	מס' דרך
עליון במעגל.	
מס' ברביע	רוחב דרך
תחתון במעגל.	
מס' ברביע	קו בנין
צידי שבמעגל.	
מספר אדום	מס' חלקה
מספר באליפסה אדום	מס' מגרש
מספר בשחור	מס' גוש
צבע אפור צהוב	מגורים מסחר
צבע ירוק ואדום	שביל להולכי רגל
קו מקוטע כחול דק	קצה רצועת חשמל קו מתח עליון
קו מקוטע אדום דק	קו מגבולות בנייה קו מתח עליון
קו מקוטע ונקודה שחור דק	ציר רצועת חשמל קו מתח עליון

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (ד')	אחוזים	שטח (ד')	
8.02	4.328	00	00	ש.צ.פ.
21.95	11.845	21.95	11.844	דרך קיימת
00	00	78.05	42.116	אזור בנייה
45.89	24.760	00	00	אזור מגורים א
0.71	0.384	00	00	דרך להלכי רגל
7.77	4.195	00	00	מבנה ציבורי
15.66	8.448	00	00	מגורים מסחר
100	סה"כ: 53.96	100	סה"כ: 53.96	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. תכנון מתחם אורבני חדש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שנוי יעוד מאזור בנייה לשטח ציבורי ו ש.צ.פ ולמסחר ומגורים א.
- חלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי נסח הטאבו ובהתאם לטבלת איוון שערוכה ע"י שמאי.
- התאמת התוכנית למערכת הדרכים באזור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
185	26,752	אזור מגורים א
-----	50.0	ש.צ.פ.
-----	3,146.0	מבנה ציבורי
60	1,267 מסחר 11,405 מגורים	אזור מגורים ומסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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 א :

בתי מגורים.

אזור מסחרי ומגורים :

א-השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ומגורים כגון :

א.1 מגורים.

א-2 מועדונים פרטיים וחברתיים.

א-3 משרדים

א-4 בתי קפה ומסעדות.

א-5 בתי קולנוע.

א-6 החזית הצדדית של שטחי המסחר לא תעלה על 25 מ'.

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

ש.צ.פ. א: גנים ציבוריים ונטיעות.

ב.מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.

ג.מגרש ספורט ומגרשי משחקים.

כל בנייה או שימוש הכרוך בשהייה ארוכה במתקנים, מבנים או שטחים ציבוריים

בתחום רצועת המגבלות 20 מטרים ציר קו המתח הגבוה מחייב תיאום

עם חברת החשמל.

שטח למבנה ציבורי : מיועד להקמת בנייני ציבור כגון: לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות,

מגרשי משחקים, מרפאות.

כל בנייה או שימוש הכרוך בשהייה ארוכה במתקנים, מבנים או שטחים ציבוריים

בתחום רצועת המגבלות 20 מטרים ציר קו המתח הגבוה מחייב תיאום

עם חברת החשמל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

				סה"כ E				סחמים עקריים C			מעל מפלס הכניסה A**		קדמ ,	אחור	צדדי		
				מ"ר	אחוז			מ"ר	אחוז		מ"ר	אחוז					
5			836	130		694	108			3	836	130	3	3		643	1191
5			836	130		694	108			3	836	130	3	3		643	1192
5			836	130		694	108			3	836	130	3	3		643	1193
6			1,099	131		914	109			3	1,099	131	3	3		839	1194
6			1,040	130		864	108			3	1,040	130	3	3		800	1201
7			1,277	128		1,058	106			3	1,277	128	3	3		998	1202
3			590	130		490	108			3	590	130	3	3		454	1211
3			609	138		512	116			3	609	138	3	3		441	1212
3			604	137		507	115			3	604	137	3	3		441	1213
9			1,474	130		1,225	108			3	1,474	130	3	3		1,134	1221
7.5			1,300	130		1,080	108			3	1,300	130	3	3		1,000	1222
7.5			1,310	131		1,090	109			3	1,310	131	3	3		1,000	1223
3			524	130		435	108			3	524	130	3	3		403	123
4			670	134		560	112			3	670	134	3	3		500	124
60		17	4	16,896	200	40	50	15	15	3	16,896	200	3	3		8,448	102
								מגורים	מגורים								
		13	3	4,195	100	50	25	75	75		4,195	100	3	3		4,195	130
					50 מ"ר												

* תורת העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 ** החזית הצדדית של שטחי המסחר לא תעלה על 25 מ'.
 (1) הצפיפות נקבעת ל-3 יחיד לגודל מגרש 400 מ"ר.

יעוד קרקע	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יח"ד
מגורים א	26,752	5,457	32,211	185
מגורים ומסחר	12,672	4,224	16,896	60
מבנה ציבור	3,146	1,049	4195	

3.3 הוראות נוספות:

א - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס 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 קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אורירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוהה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

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.

1. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. נתן יהיה לאחד ולחלק מחדש מגרשים בהסכמת הבעלים ובאשור הועדה המקומית.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

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

7. כיבוי אש:

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

8. סידורים לנכים:

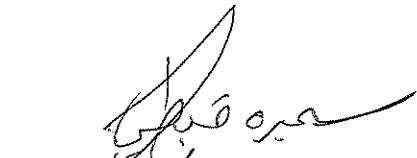
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9 תנאי להוצאת היתר:

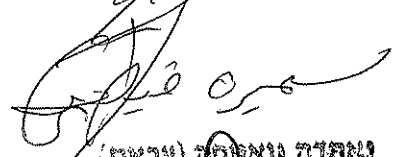
תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית בהשלמת ביצוע עבודות לשידרוג מטי"ש ריינת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יוזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

מנהלה נואפתחה (עראם)
מהנדסת ארצית
מ.ר. 79850

עורך התוכנית:

מנהלה נואפתחה (עראם)
מהנדסת ארצית
מ.ר. 79850