

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת .

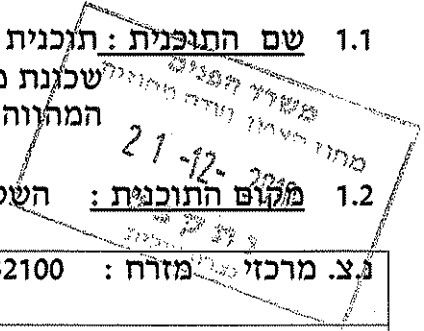
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

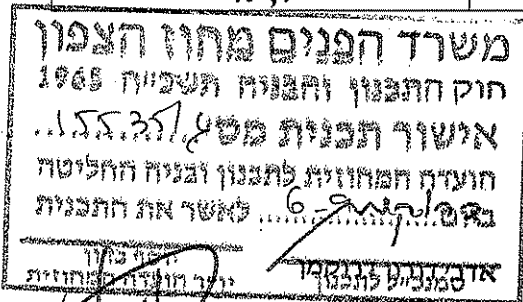
1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' : 15535 / ג .

שכונת מגורים דרומית 130 יח"ד .
המהווה שינוי לתוכניות מס' : 2634 / ג , 4618 / ג ו 11810 / ג .

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו נמצא בדרום נצרת .



צפון : 227950		מזרח : 732100
מספר חלקי חלקות	מספר חלקה בשלמות	מספר גוש
35 ,34 ,30 ,24 ,23	36	16563
19 ,1		16564



1.3 שטח התוכנית : 44.522 דונם (מדידה גרפית) .
מס' יח"ד : 130 יח"ד .

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע :

- מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון קריית הממשלה נצרת עילות 17105 .
- ת.ד. 580 . טל : 04/6558211 , פקס : 04/6558213 .
- פרטיים .

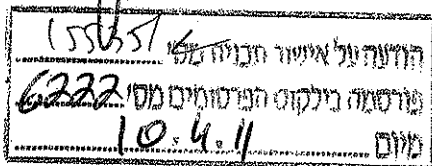
יוזמי התוכנית :

- עו"ד כאמל דאהר , ת.ז. 20546008 רח' , 4060 , נצרת 16000 .
- טל : 04-6020570 , פקס מס' : 04-6450627 .
- האני דאהר , ת.ז. 2058841 , רח' 4060 נצרת 16000 . טל : 04-6020570 , פקס מס' : 04-6450627 .
- נאדר דאהר , ת.ז. 52498573 , רח' 4060 נצרת 16000 . טל : 04-6020570 , פקס מס' : 04-6450627 .

עורך/מגיש התוכנית : אדריכל אברהם דויירי , רשיון מס' 38095 .

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל : 04-6576387 , פקס : 04-6461896

E-mail : LDWEIRY@GMAIL.COM



1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 2634 ו ג/11810.

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 4618 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10 - עמודים ----- מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקו"מ : 1:1250 , מצב מאושר / מוצע מסמך מחייב.
- ג. נספח טיפול בעודפי עפר ----- מסמך מחייב.
- ד. נספח תחבורה ----- מסמך מחייב.
- ה. נספח ניקוז ----- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
27.01.2005	עדכון - 1
20.12.2005	עדכון - 2
18.04.2006	עדכון - 3
13.06.2006	עדכון - 4
10.07.2006	עדכון - 5
01.12.2006	עדכון - 6
15.02.2007	עדכון - 7
13.04.2007	עדכון - 8
14.12.2010	

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
- קו כחול עבה מרוסק.
- קו מקוטע עם נקודה באדום.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- מספר בתוך רבוע בשחור.
- קו שחור ועליו משולשים בשחור.
- שטח צבוע בכתום.
- שטח צבוע צהוב.
- שטח צבוע צהוב עם קווים אלכסוניים באדום.
- שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה.
- שטח צבוע חום מותחם בחום כהה עם פסים בירוק.
- שטח צבוע בירוק.
- שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך : (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- שטח צבוע בחום .
- שטח צבוע אדום.
- שטח צבוע אדום עם פסים ירוקים.
- שטח עם קווים אלכסוניים באדום.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול תחום שיפוט.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- מספר מגרש.
- גבול גוש .
- אזור מגורים א'.
- אזור בנייה רגיל.
- אזור בניה קיים.
- אזור מסחר.
- אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ.
- אזור שצ"פ.
- אזור חקלאי.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
- דרך קיימת / מאושרת .
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- דרך משולבת.
- דרך לביטול.

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א'.		----	----	25,970	58.3
אזור בניה רגיל.		43,409	97.5	----	----
אזור מסחר.		----	----	1,431	3.2
אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ.		----	----	1,010	2.3
שצ"פ.		----	----	5,684	13.2
דרך קיימת או מאושרת.		1,113	2.5	----	----
דרך מוצעת או הרחבת דרך.		----	----	5,985	13.4
דרך משולבת.		----	----	4,442	10.0
סה"כ.		44,522	100%	44,522	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התוכנית :

- תכנון מפורט של אזור שהוגדר כאזור בניה רגיל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור בניה רגיל לאזור מגורים א' , אזור מסחר, אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ, שצ"פ, התווית דרכים.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה – צפיפות, גובה בנינים והגדלת זכויות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	שטח שירות מוצע במ"ר	שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
130			אזור מגורים א'.
	1,144	1,717.0	אזור מסחר.
	303	1212	אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ .
130			סה"כ

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 אזור מגורים א' : בתי מגורים בנוסף תותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי בקומת קרקע, בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.

3.1.3 אזור מסחר : באזור זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי ומשרדים.
- באזור זה אין לסחור בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה או כל חומר המהווה מפגע סביבתי או ויזואלי.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בניני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4 אזור מבנה ציבור משולב בשצ"פ : מיועד להקמת בניני ציבור משולב בשצ"פ ביוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, מוסדות ציבור, תחנת מכבי אש.

3.1.5 דרכים/דרך משולבת : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.6 שצ"פ : בשטח זה ללא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים , מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

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

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

מס' יח"ד דונם	צפיפות נטו מס' יח"ד למג' למג'	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						מרווח בניה במטרים קווי בנין			גודל מגר' מינ' במ"ר	שם האזור שמוש' עיקרי
		מס. קומ'	במט'	סה"כ	לכיסו קרקע תכנית	שטחי שרות	שטחם עיקרים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
5	2	4	14.50	144	42	54	90	36	108	3.0	3.0	3.0	400	אזור מגורים א'
			כולל יציאת גג או העפים						108	או לפי תשריט		או אפס בקיר משוטף ללא פתחים בהסכמת השכן		
---	---	3	14.50	200	50	80	120	50	150	4.0	3.0	3.0	1750	אזור מסחר
			כולל יציאת גג או העפים							או לפי תשריט				
---	---	3	14.0	150	50	30	120	50	100	5.0	5.0	5.0	1000	שב"צ משולב בשצ"פ
										או לפי תשריט				
---	---	1	4.0	30.0	30.0	---	30.0	---	30.0	3.0	3.0	3.0	500	שצ"פ
				מ"ר	מ"ר		מ"ר		מ"ר					

*- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

** - באזור המסחר תותר הקמת חניה תת-קרקעית בהיקף של 50%, גובה עד 2.60 מ' נטו .

***- עפ"י דרישות ובאישור הרשות המקומית תותר הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל ו/או מבנה תשתיות או מקלט ציבורי.

3.3 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

א.1. הוראות ארכיטקטוניות :

- עיצוב חזיתות הבניין יהיו מחומרי בניה קשיחים , ניתן לשלבם באבן גיר קשה עם טיח מסוג מיוחד.
- באזור מסחר : תנאי היתר בניה הגשת תכנית בינוי אשר תכלול הסדרי תנועה, חומרי בניה. בכל מקרה עיצוב החזית הפונה לדרך מס' 4 תהיה בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
- מבנה המגורים הפונים לדרכים מס' 603, ודרך מס' 4 , ייבנו מאבן גיר קשה או ניתן לשלב אבן גיר קשה עם טיח משובח.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת נסח טאבו עדכני ותכנית מדידה עדכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך , בתכנית יסומנו כל המבנים ו/או העצים הקיימים , עם סימון כל חלוקת משנה יסומנו גם מספרי מגרשים סמוכים / דרכים / שבילים / חשמל / טלפון / קווי מים / קווי ביוב אם יש .
יש לצין בתכנית המגרש גבהים הקשורים לדרך הגישה הסמוך.
- חזית המבנים הפונים לכיוון הדרכים יתוכננו ויעוצבו ע"י היזם .
- גדרות / קירות תומכים / מעקות : הועדה המקומית רשאית להתיר בניתם של גדרות עם קביעת תנאים של צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם ועפ"י תוכנית פריסת קירות.
- גגות : גגות המבנה יתוכננו ויעוצבו בצורה שלא יהפכו למטרד חזותי.

א/2. תנאים לקבלת היתר בניה :

1. יש לצרף לבקשת היתר בניה לועדה מקומית תכנית של המגרש ערוכה על ידי מודד מוסמך וחתומה על ידו .
2. בתכנית יסומנו המבנים והעצמים הקיימים , עם סימון חלוקת המשנה .
3. על מגיש תכנית בקשה להיתר בניה , לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול החזות כנדרש .
4. לבקשת היתר בניה בתחום שטח מבנה ציבורי יש צורך בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. תנאי להוצאת היתר בניה פיתוח תשתיות.

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 ובאישור רשות הניקוז האזורית ובכפוף לנספח הניקוז.

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 :

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 תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 :

1.1. לא יינתנו היתרי בניה ולא יבוצעו שום עבודות פיתוח מכח תכנית זו ללא אישור תשריט חלוקה או כל הליך אחר שיהווה בסיס לפירוק שיתוף מקרקעין.

2. 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.

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

3. רישום :

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין בתאנים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חוזרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים, תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

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

7. 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.

8. עתיקות :

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

9. הוראות הג"א :

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

10. כיבוי אש :

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

11. סידורים לנכים :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית :

4.1. שלבי ביצוע : לאחר אישור התכנית באופן סופי.

- א. אישור תכניות של תשתיות ביוב, מים, חשמל ודרכים .
- ב. גדרות עפ"י המתואר בסעיף הוראות והנחיות נוספות.
- ג. ביצוע הבניה תתואם עם התשתיות באזור לרבות גובה מפלסי הדרכים.
- ד. ביצוע עבודות גינון וכו'.

4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

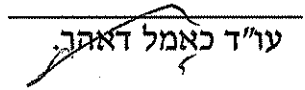
בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

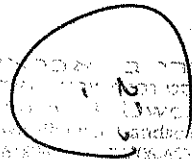
יוזם התוכנית :


נאדר דאגר.


האני דאגר


עו"ד כאמל דאגר

עורך/מגיש התוכנית :


דו"ר אברהם אדריכל
ארכיטקטורה ופיקוד
Surveying Authority
א.א. אברהם אדריכל
כלל 74444444



דו"ר אברהם - אדריכל.

ועדה מקומית.

למתן תוקף

להפקדה