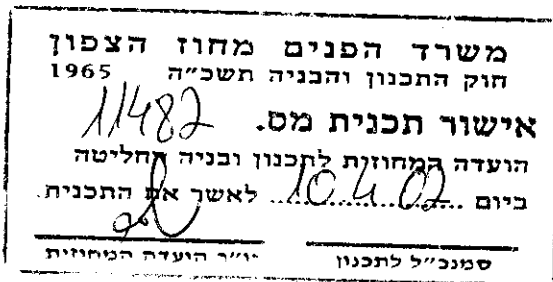


לוי מלך

7/03



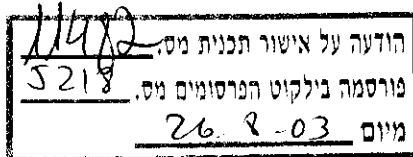
מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: עיריית נצרת
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת
שם ישוב: נצרת

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג / 11482 שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית ג / 10091 המאושרת והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:



נצרת, רח' 718/7
גוש 16568 חלקות 27, 32, 33.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 0.945 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

גיול שפיק קופטי ת.ז. 2053088.
פהד שפיק קופטי ת.ז. 2053091.
שפיק ג'ריס קופטי ת.ז. 0584714 (לגבי חלקה 27).
עיריית נצרת לגבי הדרכים (חלקות 32, 33).

יזם התכנית:

גיול שפיק קופטי – נצרת רח' 718/7.
טלפון: 04-6577940.

מגיש התכנית:

גיול שפיק קופטי – נצרת רח' 718/7.
טלפון: 04-6577940.

עורך התכנית:

בשארה האני – משרד לאדריכלות והנדסת בנין
נצרת – ת.ד. 2114 טל / פקס: 04-6572495
Email: hope@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, שינוי לתכנית מס' ג / 10091 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית מפורטת או מתאר מקומית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי בקני"מ 1:200 מסמך מחייב (המופיע בתשריט).

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
20.07.99	הכנה
10.08.99	עדכון 1
27.09.01	עדכון 2
20.11.01	עדכון 3
09.05.02	עדכון 4

1.8 באור סימני התשריט:

- | | | |
|-------|----------------------------------|----------|
| ..... | גבול התכנית | (1.8.1) |
| ..... | גבול תכנית מס' ג / 10091 המאושרת | (1.8.2) |
| ..... | גבול תכנית מס' ג / 6881 המאושרת | (1.8.3) |
| ..... | גבול חלקה רשומה ומספרה | (1.8.4) |
| ..... | מבנה קיים | (1.8.5) |
| ..... | אזור מגורים א' | (1.8.6) |
| ..... | דרך קיימת ומאושרת | (1.8.7) |
| ..... | מספר הדרך | (1.8.8) |
| ..... | מרווחים קדמיים מינימליים | (1.8.9) |
| ..... | רוחב דרך | (1.8.10) |
- קו כחול עבה רצוף.
 קו כחול עבה מקוטע.
 קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
 קו ירוק דק רצוף עם מספר בעיגול בירוק.
 צורה הנדסית מלבנית מנוקדת.
 שטח צבוע בכתום.
 שטח צבוע בחום.
 מספר ברבע עליון של עיגול.
 מספרים ברבעים ימני ו/או שמאלי של עיגול.
 מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אזור מגורים א'
38.00%	0.355	38.00%	0.355	ד ר כ י ם
62.00%	0.590	62.00%	0.590	סה"כ שטח התכנית
100.00%	0.945	100.00%	0.945	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

א. שינוי בקווי בנין והגדלת אחוזי בניה וגובה מבנה ע"י תוספת יחידת דיור שישית בקומה "ג" אגף "ב", תיקון עליית גג באגף "א" (שינוי לתכנית מס' ג / 10091 המאושרת) בהתאם לתכנית הבנוי המצורפת בגוש 16568 חלקה 27.

ב. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי בקווי בנין, וגובה המבנה.

ב. הגדלת אחוזי בניה.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים א':

א. באזור מגורים א' תותר בנית מגורים בלבד, בניין מגורים של ששה יחידות דיור כאשר דירה מספר 6, היא באגף "ב" קומה "ג".

ב. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור שישית באגף "ב" קומה "ג", ותיקון יחידת דיור חמישית באגף "א" בקומה "ב" בסגנון קוטגי בהתאם לתכנית בנוי מצורפת חתך (א-א).

ג. פירוט שטחים ואחוזי בניה בהתאם לתכנית בנוי מצורפת :

26%	=	מ"ר שימוש שירות	139.00	(+ 0.00)	ק. קרקע
39%	=	מ"ר שימוש עיקרי	93.00	(+ 0.80)	במפלסים
65%		סה"כ	232.00 מ"ר		
13%	=	מ"ר שימוש שירות	44.00	(+ 3.55)	ק. ראשונה
54%	=	מ"ר שימוש עיקרי	192.00	(+ 3.96)	במפלסים
67%		סה"כ	236.00 מ"ר		
6%	=	מ"ר שימוש שירות	19.00		ק. שניה
28%	=	מ"ר שימוש עיקרי	99.00	(+ 6.60)	במפלס
34%		סה"כ	118.00 מ"ר		
6%	=	מ"ר שימוש שירות	19.00	(+ 7.16)	במפלס
27%	=	מ"ר שימוש עיקרי	98.00		
33%		סה"כ	117.00 מ"ר		
19%	=	מ"ר שטח עיקרי	66.00	(+ 10.26)	במפלס
19%		סה"כ	66.00 מ"ר		עלית גג
6%	=	מ"ר שימוש שירות	19.00		ק. שלישית
28%	=	מ"ר שימוש עיקרי	99.00	(+ 9.80)	במפלס
34%		סה"כ	118.00 מ"ר		
57%	=	שימוש שירות			סה"כ כללי
195%	=	שימוש עיקרי			

ד ר ך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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

צפיפות / מס' יחיד למגרש כולו	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	עמלסת הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי מרחי + דרומי	צדדי צפוני	צדדי * מערבי		
6	13.50 בגג שטוח	3 קומות + עלית גג אגף "א" 4 קומות אגף "ב"	252	67%	57%	195%	---	---	252%	0.0	1.00 מ'	1.5 מ'	355 מ"ר	שטח מגורים א'

הגובה נמדד ממפלס + 00.00 כפי שמופיע בתכנית הבנוי.

* קו בניין אפס למחסן הקיים בלבד.

3.2 הוראות נוספות:

ב. תשתיות:

1. **מים** : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה תיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. **ניקוז** : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב** : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 במבנה. 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 5.0 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.

4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.

5. **אשפה** : סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי 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 בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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 וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

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

****** מאחר ואין מקום לשישה מקומות חניה בתוך המגרש על בסיס מקום חניה לכל דירה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה (עיריית נצרת) רשאית לאשר את התכנית ולהפעיל תקנה 2 ב' בתוספת לתקנות התכנון והבניה - לפי משמעותה בחוק.

5. עתיקות:

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 לשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

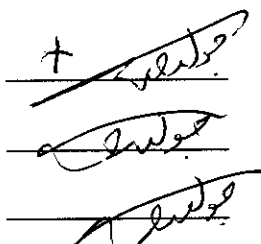
פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:


בשורה האחרונה
משרד לאדריכלות והנדסה
מס' רשיון 387
נצרת - טלפקס 2496557-01