

20.4.04

תקנון מתוקן : 30.12.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עלית

תחום שיפוט עיריית נצרת עלית

נפת-יזרעאל

תכנית מס' ג/12213 שכ' הכרמים נצרת
עילית המהווה שינוי תקנון לתכנית
מפורטת מס' ג/4249 בתוקף
ותואם תכנית ג/6976 בתוקף.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12213 ג
.. עדת המאזינים לתכנון ובניה החליטה
ביום 27/05/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12213 ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5318
מיום 7.8.04

... 1 ...
הוראות התכנית
(תקנון)

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/12213 המהווה שינוי תקנון לתכנית מפורטות מס' ג/4249 בתוקף ותואם תכנית ג/6976 בתוקף ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון התכנית המפורטת מס' ג/4249 שבתוקף, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מקום התכנית:
מחוז: הצפון.
נפה: יזרעאל
עיר: נצרת-עילית
שכונה: הכרמים
3. שטח התכנית:
186.5 דונם
4. בעלי הקרקע:
בעלים פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל.
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון קרית הממשלה
נצרת-עילית טל-פקס 04-6558211
5. יזמי התכנית:
1. סלים ח'ורי ת.ז. 020613915
שכונת הכרמים - טל. 6572755
2. כאמל עלי שחאדה ת.ז. 2064108
שכונת הכרמים - טל. 6574844
6. מגישי התכנית:
1. סלים ח'ורי - ת.ז. 020613915
שכונת הכרמים טל. 6572755
2. כאמל עלי שחאדה ת.ז. 2064108
שכונת הכרמים טל. 6574844
7. עורך התכנית:
אבו-ח'דרא ש. עדנאן מ.ר. ה/24348
משרד אבו-ח'דרא להנדסה ובנייה
לתכנון וביצוע ת.ד. 346 - נצרת
טל-פקס 04-6573963
פלאפון 051-266326
8. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת מס' ג/4249 בתוקף ותואמת תכנית ג/6967 בתוקף. עם אישור תכנית זו הוראותיה תהיינה עדיפות על כל תכנית אחרת.
במקום שאין בו שינוי בהוראות, ימשיכו לחול הוראות תכנית ג/4249 ותכנית ג/6976 בתוקף.
9. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב.

תאריך	
15.07.00	הכנה
13.10.00	עדכון 1
25.05.01	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

10. תאריך הכנת התקנון:

11. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

12. באור סימני התשריט:

1. גבול התכנית..... קו כחול רצוף.
2. איזור מגורים ב'..... צבע כחול.
3. איזור מגורים ג'..... צבע צהוב.
4. שטח לבניני צבור..... צבע חום מותחם בחום כהה.
5. שטח לבניני מסחר..... צבע אפור.
6. שטח צבורי פתוח..... צבע ירוק.
7. שטח פרטי פתוח..... צבע ירוק מותחם בירוק כהה.
8. דרך קיימת..... צבע חום.
9. דרך מוצעת..... צבע אדום.
10. דרך גישה..... צבע ירוק מקווקו באדום.
11. דרך שירות..... צבע אדום מותחם באדום כהה.
12. גבול מגרש..... קו שחור רצוף.
13. גבול חלקה רשומה..... קו שחור מקוטע.
14. מס' חלקה רשומה..... עגול ומספר בתוכו.
15. מס' מגרש..... מספר המוקף בעיגול.
16. מס' דרך..... ספרה ברבע העליון של העיגול.
17. רוחב הדרך..... ספרה ברבע התחתון של העיגול.
18. מרווח קדמי..... ספרה ברבעים הצדדים של העיגול.

13. השטחים הכלולים בתכנית:

<u>גוש 16535</u>	<u>גוש 17527</u>	<u>גוש 17526</u>
44, 43, 42, 41, 40, 39 56, 55, 54, 53, 50, 49	----- -----	חלקות 32, 30, 29, 24 43, 42, 41, 40
33, 32, 31, 30, 3, 1 38, 37, 36, 34	9, 8, 4, 3, 2 42, 40, 39, 34, 15	23, 22, 21, 20 28, 27, 26, 25 47, 45, 44, 33 50, 49

- 14. מטרות התכנית:**
1. הגדלת אחוזי הבנייה באיזור מגורים ב' ו- ג' .
 2. הגדלת מספר הקומות באיזור מגורים ב' .
 3. הקטנת גודל המגרש המינימלי באיזור מגורים ג' .
- כמפורט בטבלת זכויות והגבלות הבנייה בתכנית.

15. עיקרי הוראות התכנית: להתיר הקמת 3 קומות למגורים על ק. עמודים באיזור מגורים ב', במקום שתי קומות על ק'. עמודים עפ"י תכנית מס' ג/4249 שבתוקף.

קביעת גובה הבניינים באיזור מגורים ב' ו- ג' .
מתן לגיטימציה לבניינים קיימים בתחום התכנית שאינם תואמים להוראות תכנית ג/4249 ותכנית ג/6976 בתוקף.

16. שימושים בקרקע:

- א. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

17. רשימת תכליות:

- א. איזור מגורים ב' :
1. דירות בני ביתך.
 2. בתי מגורים בני שלוש קומות על ק' עמודים או שלוש קומות למגורים על ק'. מרתף.
 3. מבנה עזר כגון מחסן וחניון לרכב פרטי, נפרד או בתוך הבנין.
 4. תותר הקמת מבנים לבעלי מקצוע חופשי שאינם יוצרים מפגעי רעש וזיהום מים ואוויר לסביבת מגורים בתנאי קבלת אישור השכנים ומהנדס הוועדה המקומית.
- ב. איזור מגורים ג' :
- בתי מגורים בני 3 קומות.
- ג. איזור מגורים ג' : (תכנית שיכון)
בתי מגורים בהתאם לתכנית ג/6976 בתוקף.
- ד. שצ"פ : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.
- ה. דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרגות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- ו. קיר מיגון אקוסטי : הוצאות בגין קיר מיגון אקוסטי יחולו על היוזמים במידה וידרש.

18. טבלת זכויות והגבלות הבנייה באזורי התכנית:

מספר מבנים במגרש שה"כ	צפיפות נטו מסי יחידות במגרש מינימלי	גובה בניין מקסימלי	אחוז בנייה / שטח בנייה מקסימלי							סווי בניין (פרווחים)			גודל מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד השטח
			מס' קומות	במ' כ"ח.	סי"ה	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי		
2	3	15 מעל מפלס הכניסה **	3 קומות + עמודים מעל למפלס הכניסה	180%	40%	60%	120%	60% *	120%	3 מ'	3 מ' או אפס בהתכמת השכן וללא פתחים	3 מ'	400 מ"ר או כפי שקים אך לא פחות מ- 250 (חלקה רשומה)	מגורים ב'
2	3	12 מעל מפלס הכניסה **	3	140%	40%	20%	120%	20% *	120%	3 מ'	3 מ' או אפס בהתכמת השכן וללא פתחים	3 מ'	400 מ"ר או כפי שקים אך לא פחות מ- 250 (חלקה רשומה)	מגורים ג'
לפי תכנית בנוי מפורטות מסי ג' / 6976 בתוקף.												מגורים ג' ת. שיכון 1	בחלקה רשומה מס' 1	
הבנייה אסורה.												שטח ציבורי פתוח		
הבנייה אסורה.												שטח פרטי פתוח		
הבנייה אסורה.												דרכים		
הבנייה אסורה.												דרכי גישה		

. במסגרת היתר בנייה, הוועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס בתנאי ששה"כ אחוזי בנייה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בנייה מותרים באזור.

- * - מותר להקים עמודים במגרש משופע מתחת למפלס הכביש.
- ** - מפלס הכניסה יהיה, כביש הכניסה הראשי.

א/ 18. סלילת דרכים:

לא יוצאו היתרי בנייה עפ"י תכנית זו אלא לאחר סלילת הדרכים שנקבעו בתכנית ג' / 4249 ברוחבם המלא,

hadi

10.06.03

18. בנינים קיימים: א. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו, תאושר תוספת בנייה בקומות העליונות באותו קו הבניין הקיים, בתנאי אישור פרסום כפי שנדרש בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
 ב. הוראות תכנית זו לא יגרעו מבנינים שהוקמו או שהוחל בהקמתם או שניתן לגביהם היתר בניה כדין עפ"י תכנית מפורטת ג' /4249 בתוקף.

19. מיים: אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

20. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

21. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.

22. איסור בניה מתחת וברקבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

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

23. 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.

24. חלוקה:

התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

25. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. מינהל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

26. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

27. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר יפריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

28. היטל השבחה:

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

29. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ד 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות, ניקוז חניה בקו אפס יהיה לכיוון מגרש המבקש.

30. הוראות הג"א:

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

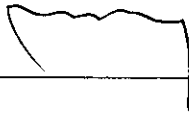
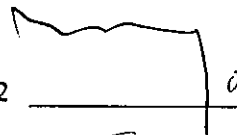
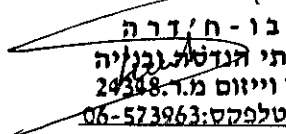
31. כיבוי אש:


קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

32. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

33. חתימות:

- 1. יזמי התכנית: 1.  0.1 2. יוסף טייב
- 2. מגיש התכנית: 1.  0.1 2. יוסף טייב
- 3. עורך התכנית:  אבו-ח'דרה
שירותי הנדסה ולבניה
תכנון וייזום מ.ד. 29348
נצרת-טלפקס: 06-573963


 10/6/2001
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 נצרת עילית