

איתר 1335
ענ

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית:- תוכנית מס' ג/12247 - תכנון שכונת מגורים של כ-64 יח"ד, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6860 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית : נצרת.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	177500	צפון: 235100
מספר גוש	חלקות	19,20	חלקי חלקות
16579			18

1.3 שטח התוכנית:-

1.3.1 - 16.149 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה

משרד הפנים מחוז הצפון
יחידת התכנון והכניה תשכ"ה 1965

1.3.2 - תוספת מס' יח"ד : 64 יחידת התכנון והכניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 19947

הודעה על אישור תכנית מס. 12247

1.4 בעלי עניין:

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5226

מיום 21.9.03

בעל הקרקע: עיריית נצרת, מ.מ.י. ופרטיים.

יום התוכנית: חכים סעיד, נצרת רח' סליזיאן 134, ת.ד. 2687, טל:- 04-6550673.

ג'דאיסי סעיד, נצרת, בית פרטי 135, ת.ד. 6046, טל:- 04-6556551.

עראביה טאהא, נצרת, בית פרטי 128, ת.ד. 6780, טל:- 04-6464890.

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת, טלפקס:- 04-6015023, פלא:- 050-325772.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 12247 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6860 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת
החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל חתך בינוי עקרוני- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.02.02	הכנה
05.08.03	עדכון 1

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א-גבול תכנית :- קו כחול.
- ב-גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מרוסק.
- ג-אזור לתכנון בעתיד: פסים משתלבים כתום לבן לסירוגין.
- ד-אזור מגורים א :- צבע כתום.
- ה- אזור מגורים א' 1 :-צבע צהוב.
- ו-אזור מגורים א' 2 :- צבע כתום כהה.
- ה-דרך מאושרת :- צבע חום.
- ט-דרך להולכי רגל :- ירוק ו ירוק כהה לסירוגין.
- י-דרך מוצעת :- צבע אדום.
- יא-ש.צ.פ :- צבע ירוק.
- יב-מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק.
- יג-מס' מגרש מוצע :- מספר שחור בתוך מלבן.
- יד-גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים.
- טו-גבול חלקה :- קו ירוק.
- טז-גבול מגרש מוצע :- קו שחור.
- יז-דרך לביטול :- קווים אלכסוניים בצבע אדום.
- יח- מס' דרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יט-קו בניין מינימאלי:- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- כ-רוחב דרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
		76.37%	12.334	אזור לבניה בעתיד
0.09%	0.014	0.16%	0.025	אזור מגורים א'
63.78%	10.30			אזור מגורים א' 1
5.04%	0.815			אזור מגורים א' 2
22.274%	3.595	22.95%	3.705	דרך מאושרת
0.433%	0.070	0.52%	0.085	דרך להולכי רגל
0.433%	0.070			דרך מוצעת
7.95%	1.285			ש.צ. פ.
100.0%	16.149	100.0%	16.149	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרת התכנית: תכנון שכונת מגורים של כ - 64 יח"ד
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד ממגורים בעתיד למגורים א', מגורים א' 1, מגורים א' 2, ש.צ. פ., ודרך קביעת הוראות חזכיות בניה. חלוקת הקרקע למגרשים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

באזור מגורים א' מותר להקים:
עפ"י תכנית ג6860 המאושרת.

באזור מגורים א' 1, א' 2 מותר להקים:
בתי מגורים וחניה.

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

דרך להולכי רגל: תשמש מעבר להולכי רגל, רכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר		שם, תאור שימוש עיקריים	
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי			מגרשים	
126%	42%	18%	108%	*	126%	3 מ'	3 מ' או לפי תשריט	600 מ"ר	19/1 19/4 19/5 20/1 20/2	מגורים א' 1	
126%	42%	42% בק.ק 12% בשאר הקומות	72%	*	126%	3 מ'	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר	19/2 19/3	מגורים א' 2	
עפ"י תכנית מאושרת ג/6860										מגורים א	

צפיפות נטר			גובה בנין מקסימלי **		
מס' מבנים במגרש	מס' יחיד		מסר	מספר קומות	
	לדונם	במגרש			
1	6	3	9 מ' + 2.5 עליית גג או 11.5 מ' עם גג רעפים	3 קומות	
1	4	2	9 מ' + 2.5 עליית גג או 11.5 מ' עם גג רעפים	2 קומות מעל קומת עמודים	
עפ"י תכנית מאושרת ג/6860					

* הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.
** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם.

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 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 קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 תלים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תלים 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 מינימליים 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.

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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:-

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה על ידי ועדה מקומית .
החלוקה בחלקה 19 היא מחייבת , החלוקה בחלקה 20 הינה מנחה .

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.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

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. רישום :- תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה

חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט
חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק
התכנון והבניה .

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

חסן מוחמד
אדריכל
מס"ד 38379

