

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 13194 מס' תכנית
 הפקדת תכנית מס' 13194
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 28.2.03 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

11.3.04
 נספח 23

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13194
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5289
 מיום 15.4.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית: תוכנית מס' ג/13194 לתכנון שכונת מגורים ושינוי בתוואי דרך המהווה שינוי לתכנית ג/10701 המופקדת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13194
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 9/6/04 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

1.2 מקום התוכנית: נצרת

נ.צ. מרכזי	מזרח:	176300
מספר גוש	חלקות	20
16582	חלקי חלקות	13,14,15,18,19,22,27,37,40,47

1.3 שטח התוכנית: 13.765 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

הודעה על אישור תכנית מס' 13194
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5330
 מיום 23.9.04

מס' יח"ד מוצע: 23 יח"ד

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: סעיד עבדאלהאדי נצרת 132/פרטי טל: 04-6551660 ואחרים

זם התוכנית: סעיד עבדאלהאדי נצרת 132/פרטי טל: 04-6551660

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת

טל: 04-6015023 פלא: 050-325772
 מרגיה יוסף - מהנדס אזרחי
 ת.ד 244 יפיע 16955 פל: 050-364185

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/13194 לתכנון שכונת מגורים ושינוי בתוואי דרך המהווה שינוי לתכנית ג/10701 המופקדת. 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
26-02-04	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 תכלת .
- ב- גבול תכנית ג/2171 :- קו תכלת מקוטע .
- ג- גבול תכנית ג/12199 :- קו כחול מקוטע .
- ד- אזור חקלאי :- פסים משתלבים ירוק לבן לסירוגין .
- ה- אזור מגורים "א" :- צבע כתום .
- ו- אזור מגורים מיוחד :- צבע צהוב בהיר .
- ז- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ח- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ט- איזור מגורים :- צבע כתום בהיר .
- י- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- יא- ביטול דרך :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
- יב- אזור בניה רוויה /מזורגת :- צבע תכלת .
- יג- דרך משולבת :- חום וירוק לסירוגין .
- יד- להריסה :- צבע צהוב .
- טו- איזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית ג/12199 :- צבע כתום מותחם באדום .
- טז- מס' מגרש :- מספר בתוך עיגול בצבע שחור .
- יז- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יח- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יט- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- כ- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- כא- גבול מגרש מוצע :- קו שחור .
- כב- רצועת חשמל :- שלושה קווים מרוסקים בצבע אדום .
- כג- מס' דרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כד- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
- כה- רוחב דרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
4.74%	0.649	81.81%	11.26	אזור חקלאי
22.30%	3.07			מגורים "א"
3.88%	0.535			מגורים מיוחד
3.83%	0.528			דרך משולבת
5.65%	0.778			איזור מגורים
18.12%	2.495	18.19%	2.505	דרך מאושרת
40.84%	5.622			דרך מוצעת
0.64%	0.088			ש.צ.פ.
100.0%	13.765	100.0%	13.765	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית: - תכנון שכונת מגורים ושינוי בתוואי דרך.

2.2.1 עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים, מגורים "א", מגורים מיוחד, ש.צ.פ. ודרך. *ביטול חלק מדרך.

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 מיוחד: מותר להקים:

חניה תת קרקעית, חנויות בקומת קרקע ובתי מגורים בשאר הקומות. באזור מגורים "א" מותר להקים:

א- בתי מגורים.

ב- 1. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים.

ג- חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, בקומת הקרקע

עם כניסה נפרדת ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מזרכות, מעבר תשתיות גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה,

שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

איזור מגורים: - עפ"י תכנית מאושרת ג/2171.

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

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והגבנה

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	סם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי תקוע (מכסיתי)	שטחי שורות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מגדל	מגדל			
7	3	14.5 מ'	3 קומות מעל קומת נמוכים	160%	40%	40 בק.ק. 12% 1 בשאר הקומות	108%	*	160%	3 מ' אר לפי רדויטה	3 מ' אר ללא פתחים בהטכמת השכני	400	מגורים "א"				
1	1	10 מ' מעל הכביש 6 מ' מתחת הכביש	4 קומות+ גלדיה	179%	57%	66.5%	112.5%	83%	96%	לפי תשריט **	לפי תשריט **	535	מגורים מיוחד				
עפ"י תכנית 2171 המאושרת																	
אזור מגורים																	

* הועדה רשאית להתייך בניה מתחת למפלס הכניסה כר שטה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אוחז בניה.
** לפי קו אדום מקוקו בנספח הביניי
*** תליקת זכויות חבניה באיזור מגורים מיוחד לפרנקציות השונים בהתאם לשטחים הרשומים בתכנית הביניי.

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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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.

5. אשפה:

5. 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:

התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים .
תנאי להוצאת היתר בניה תכנית או תשריט חלוקה מאושר כחוק .

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 ע"י הרשויות המוסמכות
לכך וביצוען בפועל .

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. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

פרק 5 - חתימות:

יוזם התכנית



בעל הקרקע



עורך התכנית



חסן מוחמד
אדריכל
מס' ה. 35379