

01/04

צ'תק חסרת

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת .

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' : ג/ 13317 בניין דירות - מזאוי המהווה שינוי לתוכנית ג/9000 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית : השטח היינו ע"י שכונת אל ראם דרום מערב לנצרת .

נ.צ. מרכזי		מזרח :	230340
צפון :		177190	
מספר חלקי חלקות	מספר חלקה בשלמות	מספר גוש	
118	78	16543	

1.3 שטח התכנית : 989 מ"ר (מדידה גרפית) .

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : - עיריית נצרת ת.ד. 31 טל: 04-6459270 פקס: 04-6576824
מר שפיק מזאווי . ת.ז. 020427647 .
טל : 04/8533834, רח' רחיל 36, כרמליה, מיקוד 34420, חיפה.

יזום התוכנית : - מר שפיק מזאווי . ת.ז. 020427647 .
טל : 04/8533834, רח' רחיל 36, כרמליה, מיקוד 34420, חיפה.

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דויירי .
רשיון מס' 38095 .
ת.ד. 10737, נצרת 16410 .
טל: 04/6576387, פקס: 6461896 .

הודעה על אישור תכנית מס. 13317
 מודטמה בילקוט המיסויים מס. 5280
 מיום 9.3.04

משרד הפנים מחוז הצפון
 חיק התכנון והבניה חשביה 1965
 אישור תכנית מס. 13317
 הוציאה המחוזית לתכנון הבניה החליטה
 ביום 21.8.03
 סגנית לכתבן
 יו"ר הועדה המחוזית

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר מקומית : מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9000 מאושרת.

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 - 8 - עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 , מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי : מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.04.2002	הכנה
3.06.2002	תאריך עדכון - 1
25.12.2002	תאריך עדכון - 2
5.02.2003	תאריך עדכון - 3
19.09.2003	תאריך עדכון - 4

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 ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.
- קו שחור ועליו משולשים בשחור.
- קו אדום מרוסק.
- שטח צבוע כתום .
- שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה.
- שטח צבוע בחום .
- שטח צבוע אדום.
- שטח צבוע צהוב.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית קיימת / מאושרת.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול ומספר מגרש.
- גבול גוש .
- קו בנין .
- אזור בנייה רגיל.
- אזור מגורים מיוחד.
- דרך קיימת / מאושרת .
- דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך .
- מבנים להריסה.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		מצב		שימוש קרקע	
מ"ר	%	מ"ר	%		
---	---	77.2%	764	אזור בנייה רגיל.	
74.5%	737	----	----	אזור מגורים מיוחד.	
2.7%	27	----	----	דרך מוצעת ו/א הרחבת דרך.	
22.8%	225	22.8%	225	דרך קיימת.	
100%	989	100%	989	סה"כ.	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה : הגדלת צפיפות, גובה בנינים ואחוזי בניה .
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע התוכנית.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.1 מטרות התכנית :

הגדלת מס' קומות ואחוזי בנייה לצורך בנית בנין דירות .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מצב מוצע	מס' יח"ד מצב מאושר	יעוד הקרקע
11	9	אזור מגורים מיוחד.

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1.1 . רשימת התכליות ושימושים של אזור מגורים מיוחד :

כללי : לא יינתן 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 . תותר הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלת הזכויות לשימושים כדלקמן :

בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטריד לסביבה , גן ילדים ופעוטונים, חדר מכונות , מחסנים.

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

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.

שם האזור שימו' קרקע	גודל מגרש מנימ' ב"מ	מרווח במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				מס' יח"ד למג' מיני'			
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס מעל כניסה A	מתחת מפלס כניסה B	שטח עיקרי C	שטחי שירו' D		לכיסו קרקע (תכסית) E		
אזור מגורים מיוחד	730	3.0	3.0	3.0	295 %	105 %	125 %	60 %	400 %	9	23.0 ***	11
		3.0	3.0	3.0	295 %	105 %	125 %	60 %	400 %	9	23.0 ***	11

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

** - גישה לחניה ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין 0.00 ללא נסיגה מגבול הדרך.

*** - הגובה נמדד מעל מפלס הכניסה .

**** - קומת החניה תהייה קומת עמודים פתוחה .

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. בכל מקרה יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

הוראות עיצוב אדריכלי :

- שטחים פתוחים במגרש יתוכננו ויעוצבו ע"י אדריכל נוף, לרבות בחזית המבנה הצפונית והדרומית.

- גגות : גגות המבנה יתוכננו ויעוצבו בצורה שלא יהפכו למטרד חזותי.

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.

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.

1. ג - הוראות כלליות .

1.1 חלוקה : תנאי למתן היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 הפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

2. תנאים לביצוע התכנית ומתן היתר בניה :

- תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, אישור התכנית לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הועדה המקומית והרשויות המוסמכות .
- תכנון קומת עמודים מפולשת בגובה של 4.50 מ' כאשר 60% מהשטח יהיה שטח מגונן ולא מרוצף.
- הבניה תהיה מדורגת ידידותית מנצלת ומשתלבת עם שיפועי קרקע קיימים.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה 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. קומת החניה בחלקה תהיה כקומת העמודים הפתוחה.

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. כיבוי אש :

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

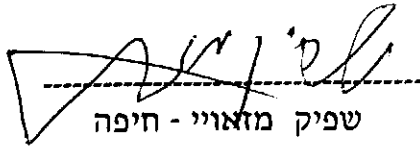
פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית :

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

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע / יוזם התוכנית :


שפיק מזאווי - חיפה

עיריית נצרת

מגיש / עורך התוכנית :

דוירי אברהים
ארכיטקט ובני ערים, אדריכל נוף
Ibrahim B. Dweiry
Arch. Town Planner Landscape Arch.
טל 06-6576387 תלפקס 06-6461896

דוירי אברהים - אדריכל.



למתן תוקף

להפקדה