

12.8.98  
ע"מ

13/8/98



**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי " נצרת "**  
**שטח שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת**  
**תוכנית מס' ג/ 9000**

**1. שם ותחולה :**  
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 9000 הנקראת שינוי לתקנות תכני מתאר מקומית נצרת 41 / 365 / TP ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף ( להלן התשריט שהוא חלק בלתי נפרד ממנה ) .

**1.1 מסמכי התכנית :**  
א. תקנון - 7 דפים  
ב. תשריט ק.מ. 1:5000  
ג. תשריט אזור בניה צפוף בהגדלה עם פירוט מספרי גושים וחלקות . ק.מ. 1:1250

**2. מטרת התכנית :**  
1. קביעת הוראות בניה מחדש בתחום תכנית 41 / 365 / TP .  
2. ביטול הוראות זמניות למתן היתרי בניה ג/ 3971 .

**3. יחס לתכניות אחרות :**  
א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 41 / 365 / TP ולתכנית ג / 2634 בכל היבטים .  
כל הקרקעות שיועזו בתכניות 41 / 365 / TP וג/ 2634 לשטחים פתוחים ו / או מבני ציבור , ישארו ביעוד הני"ל גם במסגרת תכנית זו .  
ב. הוראות תכנית זו חלות על כל שטח התכנית מלבד שטחים אשר חלה עליהם תכנית אחרת שקבלה תוקף , ותכנית זו אינה מבטלת אותה בצורה מפורשת .  
ג. תכנית זו אינה מבטלת תכנית בתחומה שהופקדה ו / או בהליך הפקדה .  
ד. עם אישור תכנית זו תראנה הוראות זמניות להוצאת היתר בניה ג / 3971 כמבטלות .  
ה. תכנית זו כפופה להוראות תכניות מתאר ארציות ולהקלות שאושרו ע"י המועצה הארצית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ג/ 9000  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
בליום 8.6.98 לאשר את התכנית.  
סגן יו"ר תועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 9000  
פורסמה בעיתון ה"פרישומים" מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

4. המקום : נצרת

נפה :

גושים בשלמות	16501 עד 16529, 16531, 16533, 16538, 16540, 16544, 16545, 16567 עד 16571, 16584, 16648, 16574, 16573
חלקי גושים	חלקות
16530 ✓	1 עד 68, 56 עד 105, 107 - 114, 121, 126 - 132, חלק מחלקות ( 57, 58, 60, 66, 67, 115, 116, 117, 119, 122, 123, 124, 106 )
16532 ✓	1 עד 110, 116 עד 130, 134 עד 195, 200 עד 221, ( חלק מחלקות 111, 113, 114, 115, 131, 132, 133, 196, 197, 199 )
16534 ✓	2 עד 5, 11, 13 עד 24, 27 עד 29, 34, 35, 44, 45, ( חלק מחלקות 1, 6, 8, 10, 26, 30, 31, 32, 33, 42 )
16535 ✓	1, 4, 7 עד 21, 24, 25, 26, 35, 45, 46, 48, 51, 52, ( חלק מחלקות 6, 22, 23, 27, 28, 29, 47, 67, 75, 37 )
16536 ✓	2, 4, 7, ( חלק מחלקות 3, 5, 6 )
16539 ✓	1, 2, 4, 8, 15, 17 עד 22, 112, ( חלק מחלקות 3, 5, 7, 9, 16, 23 )
16541 ✓	1 עד 78, 82 עד 90, חלק מחלקה 8
16542 ✓	4, 10 עד 13, חלק מחלקה 9
16543 ✓	5 עד 11, 13, 14, 60 עד 111, 113 עד 121, 131 ( חלק מחלקות 2, 3, 4, 12, 15, 50, 51, 52, 57, 59, 112, 122, 123, 130 )
16556 ✓	חלקי חלקות 13, 24, 33
16557 ✓	חלק מחלקה 1
16578 ✓	27, 29 עד 32, 34 ( חלק מחלקות 2, 7, 28, 1, 35, 4 )
16581 ✓	חלק מחלקות 31, 33, 34

5. שטח התכנית : כ- 4260 דונם

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נצרת

ת.ד. 31 מיקוד 16100 טל: 06-6459200

7. בעלי הקרקע : שונים

8. עורך התכנית : מחלקת תכנון עיר עיריית נצרת

ת.ד. 31 מיקוד 16100 טל : 06-6459200

9. תיאור סימני התשריט :

שטח		סימון בתשריט	פירוט הסימון
אחוז %	דונם		
		קו כחול רציף	1. גבול התכנית
		קו ירוק דק	2. גבול חלקה ומספרה
		קו שחור עבה עם משולשים שחורים	3. גבול גוש ומספרו
96.5	4114	צהוב	4. איזור בניה רגיל
3.5	146	תכלת	5. איזור בניה צפוף
		קו אדום	6. חזית מסחרית בעומק 15 מ'
100	4260	סה"כ	

10. שימושים ותכליות :

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באיזורים השונים בתוכנית זו .

10.1 איזור בניה רגיל :

- ותור הקמת בנינים בהתאם להוראות טבלת סעיף 28 לשימושים כדלקמן :-
- א. בתי מגורים .
  - ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים .
  - ג. חנויות שכוונתיות למסחר בתנאי :-
    - ג. 1. כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית .
    - ג. 2. רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ-8 מטר .
  - ד. מרכז מסחרי ומלאכה בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית .
  - ה. חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש .
  - ו. מגרש משחקים לילדים וספורט .
  - ז. בנינים לפולחן דתי .
  - ח. בנינים לחינוך ותרבות .
  - י. גני ילדים ופעטונים ותחנות לבראות המשפחה .
  - כ. בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שקול דעת הועדה המקומית .
  - ל. בתי חולים, בתי מלון .
  - מ. דרכים מעברים ציבוריים שבליים שטחים פתוחים .

10.2 איזור בניה צפוף :

1. כמו איזור בניה רגיל למעט בתי חולים ובתוספת פנסיונים .

10.3 חזית מסחרית :

1. כמו באיזור בניה רגיל ובתוספת מרכזים מסחריים .

11. חלקות קרקע :

1. לא יינתן היתר בניה במגרש המהווה תת חלקה אלה לאחר שיוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקה לכל החלקה הרשומה המבטיחה חלוקה למגרשים בגודל שנקבע בטבלה בסעיף 28 ואשר דרכי הגישה לכל תת חלוקה לא יפתח מ-6 מ' .
2. כאשר שטח החלקה עולה על 4.0 דונם לא יינתן היתר בניה אלה לאחר שתוגש ותאושר ע"י מוסדות התכנון תכנית מפורטת בהתאם לחוק .

12. **תכנית פיתוח שטח :**  
על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תוכנית פיתוח.  
תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו / או מתוכננות.
- תכנית פיתוח השטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.
13. **הוראות בניה :**  
1. עיצוב חזיתות הבנין יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון עיר, עיריית נצרת.  
2. רשאית הועדה המקומית על פי שיקול דעתה לתת הקלות באחוזי הבניה עד 11% וזאת בכפוף לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.  
3. תכנית זו אינה מבטלת ו/ או משנה את זכויות הבניה שניתנו במסגרת היתרי בניה כדין.
14. **עתיקות :**  
בתחום אחרי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשת העתיקות.
15. **חניה :**  
א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בהתאם, לתקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה בתכניות, תשמ"ג 1983 יוצא מכלל זה מקומות שלדעת הועדה המקומית הדבר לא ניתן לבצוע בגלל תנאי המקום הפיזיים וזאת בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינמלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים הבאים :
1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' ( הגובה ימדד מהרצפה עד תחתית תקרת הבטון ).  
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.  
3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו בנין אפס.
16. **ביוב :**  
במקום אשר קיים בו קו ביוב עירוני לא יינתן היתר בניה אלא אם יותאם חיבור הבנין למערכת הביוב בתאום עם המנדס העיר.  
במקומות שלא עובר דרכם או בקרבתם קו ביוב עירוני יגישו בעלי ההיתר פתרון לסילוק השופכין בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות המקומית.
17. **מים :**  
אספקת המים תהיה רק מרשת אספקת המים של עיריית נצרת.
18. **הרחקת אשפה :**  
לר ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם הרשות המקומית.

19. נטיעת עצים ושמירתם :

א. הועדה המקומית והרשות המקומית ראשית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוק של עצים מפריעים בדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו ראשית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית ראשית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולותיו.

20. ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים :

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצרכי ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים בהתאם לתכנית מערכות התשתית של רשות המקומית. אין לבצע עבודה כלשהי בשטחים הנייל ובמרחק קטן מ- 1.5 מ' מקצה השטח פרט לעבודות הדרושות למטרה זו ובתיאום עם מהנדס העיר.

21. בזק :

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ניתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל, עיליים, ינתן היתר בניה ורק 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 גבוה	2 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו	10 מטרים
ברשת מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת קרקעיים אלא לאחר

23. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. הפקעה ורישום לצורכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי 188, 198 ו- 190 לחוק התכנון והבניה תשכ" 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

25. סימון מסגרת - הבנין :

לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לועדה המקומית כי אכן הבנין סומן ע"פ היתר הבנין שניתן במקום ושמפקח הועדה המקומית בדק נכונות התצהיר.

26. בניה גדרות מסביב לגבולת המגרש :

בנית גדר מבטון בגובה 1.80 מ' מגובה הקרקע של השכן ( או מהקרקעהטבעית הגובהה מביניהם ) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן.

27. גובה בנין ימדד מפני קרקע סופיים .

28. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה תכניות ובהתריס תשנ"ב 1992)

הערות	צפיפות מ"ר לדונם	גובה בנין	מקסימלי	שטח בניה / בניה				אחרי		בנין		קני		גודל מגוש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימשים עיקריים
				מ"ר סה"כ	% לכיסוי	שטחי שירות	שטחים שטחים	מפתח מפתח	מפלס מפלס	חזמי	אחורי	חזמי	חזמי		
כאשר מרומ הבניה הצדדי אפס בצד אחד חייב להיות 3 מ' מצד שני	12	4	קומות ומרת 9	***** מ"ר 13 לא קומות מרתף #	****	50	24	136	---	160	***	**	3	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	אזור בניה דגל
					160	75	15	150	---	165	3	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	אזור בניה צפוף		
					*****	*****	100	200	---	300	0	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	חזית מסודרת עד עומק 15 מ' מקו הדרך		
כאשר מרומ הבניה הצדדי אפס בצד אחד חייב להיות 3 מ' מצד שני	10	2	קומות ומרת 9	***** מ"ר 12 לא קומות מרתף #	****	75	15	150	---	165	***	**	3	2 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	אזור בניה צפוף
					165	75	15	150	---	165	3	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	אזור בניה צפוף		
					*****	*****	100	200	---	300	0	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	חזית מסודרת עד עומק 15 מ' מקו הדרך		
כאשר מרומ הבניה הצדדי אפס בצד אחד חייב להיות 3 מ' מצד שני	12	4	קומות	***** מ"ר 15	****	70	100	200	---	300	***	**	0	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	חזית מסודרת עד עומק 15 מ' מקו הדרך
					300	70	100	200	---	300	0	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	חזית מסודרת עד עומק 15 מ' מקו הדרך		
					*****	*****	100	200	---	300	0	3 אר אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	חזית מסודרת עד עומק 15 מ' מקו הדרך		

# גובה הקומה במרתף לא יעלה על 3.25 מטר.

- במידה וקיים בנין על המגרש עם מרווחים קטנים מאלה שנקבע בתכנית זו תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבניה הקיים, ובתנאי שאין חדירה לשטח ציבורי קיים או מתוכנן. במידה והבנין קיים בקו בנין אפס התוספת באותו קו בנין תהיה כפופה להסכמת השכן.
- \*\* במידה וקיים בנין על המגרש עם מרווח קדמי פחות ממה שנקבע בתכנית זו, תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבניה הקיים, למעט מבנים ו / או חלקי מבנים החודרים לתחום הדרך.
- \*\*\* בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד אחוזי בניה המיועדים לבניה מעל מפלס הכניסה לבנין לבניה מתחת למפלס הכניסה לבנין לפי תנאי השטח.
- \*\*\*\* תותר הגדלת שטחי שירות לצורך חניה תת קרקעית בלבד ע"פ דרישת או שיקול דעת הועדה המקומית.
- \*\*\*\*\* כאשר קיימת בניה בקומה קרקע מעל 75% משטח המגרש, תינתן תוספת בקומות עליונים עד 165% בכל הקומות יחד כולל שטח החלק הקיים.
- \*\*\*\*\* תותר הגדלת הגובה ב- 2.5 מ' לתוספת חדר מדרגות או מעלית.

29. חתימות :

עורך התכנית

יוזם התכנית

AMCH 9000