

8947
16.3.97
1.7.97

2-3129

17.12.97

תכנית מס' ג' 8947

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' ג' 8947

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 18.10.97 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט עיריית נצרת

הודעה על הפקדת תכנית מס' ג' 8947

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

תכנית מס' ג' 8947

מבטלת תכנית מס' ג' 1616

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ג' 8947

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 22.12.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ג' 8947

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' ג' 8947

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' ג' 8947

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית נצרת

בעלי הקרקע : מ.מ.י ופרטיים

עורכי התכנית : סמיר סעד - אדריכל מתכנן ערים
ריאד חדאד - אדריכל מתכנן ערים

תוכנית מס' ג' 8947
עדכון 13/6/97

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תחום שיפוט עיריית נצרת

תכנית מס' ג' 8947

מבטלת תכנית מס' ג' 1616

יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית נצרת.

בעלי הקרקע : מ.מ.י ופרטיים

עורכי התוכנית : סמיר סעד - אדריכל מתכנן ערים - נצרת
רח' 720/24 טל. 06-6565530

ריאד חדאד - אדריכל מתכנן ערים - נצרת
בנין הבשורה טל. 06-6567068

(2)

פרק מס' 1

כללי

תכנית מס' ג' 8947 מבטלת תכנית מס' ג' 1616 וחלה במקומה.

1.1 שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג' 8947 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מסמכי התוכנית : (א) תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב
(ב) הוראות התכנית (תקנון 10 עמודים) - מסמך מחייב
(ג) נספח בנוי 1:500 - מסמך מחייב
(ד) נספח לעיצוב ארכיטקטוני - מסמך מחייב

1.3 מקום התוכנית : נצרת.

גוש 16543 חלקה 70 וחלק מחלקה 112,8
גוש 16544 חלק מחלקה 1

1.4 תחום התוכנית : גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט.

1.5 שטח התוכנית : כ- 50.500 דונם - סה"כ מספר יחידות דיור 326 יח"ד.

1.6 יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית נצרת.

1.7 בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

1.8 עורכי התוכנית : סמיר סעד - אדריכל ומתכנן ערים נצרת 114/28
ת.ד. 2500 טל. 06-565530
ריאד חדאד - אדריכל ומתכנן ערים נצרת
ת.ד. 20 טל. 06-567068

1.9 מטרת התוכנית : תכנון קטע אורבני המותחם בתשריט בקו כחול רצוף, וקביעת הוראות חדשות שתאפשרנה ביצוע תוספות בניה מבוקרות.

1.10 יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מבטלת את תכנית מס' ג' 1616 וחלה במקומה והיא מהווה שינוי לתכנית מס' ג' 2634 בכל ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.

הגדרות ופרשנות

2.1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965:
לכל מונח המוזכר בתוכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

2.2 תאור מילולי של המקרא :-

פרוש הסמון	סמונים בתשריט
קו כחול עבה רצוף.	1. גבול התוכנית.
צבע תכלת.	2. איזור מגורים ב.
צבע צהוב.	3. איזור מגורים ג.
צבע חום בהיר מותחם בחום כהה.	4. שטח לבנין ציבורי.
צבע אפור.	5. שטח למסחר.
צבע ירוק בהיר.	6. שטח ציבורי פתוח.
צבע חום כהה.	7. דרך מאושרת (קיימת).
צבע ורוד	8. דרך מוצעת או הרחבת דרך מאושרת
קווים שחורים באלכסון	9. שטח חניה ציבורית.
צבע ירוק כהה.	10. שביל הולכי רגל.
פסים אדומים אלכסוניים.	11. דרך לביטול / שביל לביטול
ברבע העליון של העיגול/מעוין.	12. מס' הדרך.
ברבעים הצדדיים של העיגול/מעוין	13. מרווח בניה קדמי מינימלי.
ברבע תחתון של העיגול/מעוין.	14. רוחב הדרך.
קו משונן.	15. גבול גוש.
קו דק רצוף.	16. גבול חלקה רשומה.
מספר רשום בכתב עבה.	17. מס' גוש רשום.
מספר רשום בכתב דק בתוך עיגול.	18. מס' חלקה רשומה.
מסגרות בקו שחור עבה.	19. מבנים קיימים.

(4)

2.3 טבלת שטחים: מצב קיים

יעוד השטח.	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים	32.500 ד'	64.40%
שטח למבני ציבור.	2.700 ד'	05.30%
שטח ציבורי פתוח.	2.700 ד'	05.30%
שטח למסחר.	1.500 ד'	03.00%
דרכים ושבילים + חניה	11.100 ד'	22.00%
ס"הכ	50.500 ד'	100%

טבלת שטחים: מצב מתוכנן

יעוד השטח.	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים ב.	2.900 ד'	05.70%
אזור מגורים ג.	25.480 ד'	50.50%
שטח למבני ציבור.	8.630 ד'	17.00%
שטח ציבורי פתוח.	2.700 ד'	05.30%
שטח למסחר.	1.500 ד'	03.00%
דרכים ושבילים + חניה	9.290 ד'	18.50%
ס"הכ	50.500 ד'	100%

פרק מס' 3

3.1 התניות הבנייה המותרת:
א. כל תוספת בניה תבוצע לפי תכנית הבינוי והנספח המצורפים לתוכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. הפקעה ורישום לצורכי ציבור:
השטחים שנועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"פ סעיף 26-א לחוק.

ג. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל כחוק.

3.2 מקלטים:

כל מבנה חייב בבנית מקלט (או מרחב מוגן) בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

3.3 אישור בנייה בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עיליים. היתר הבנייה ינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

בקו מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

לא תותר בנייה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

3.4 ניקוז מי גשמים:

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו.

3.5 אספקת מים:

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית (עירית נצרת).

3.6 הרחקת אשפה:

סידורי רכוז האשפה והרחקתה יקבעו בתאום עם מחלקת תברואה בעירית נצרת.

3.7 ביוב:

היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עירית נצרת.

פרק מס' 4

רשימת התכליות

4.1 איזור מגורים "ב" (תכלת)

באיזור זה תותר בנית בתי מגורים בני שלוש קומות על קומת עמודים או ארבע קומות ללא קומת עמודים, גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.8 מ'. אחוז בניה מותר כולל בשעור של 168% משטח המגרש נטו, אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשיעור של $(6\% + 36\%) = 42\%$ משטח המגרש נטו.

4.2 איזור מגורים "ג" (צהוב)

באיזור זה תותר בנית בתי מגורים, בני ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת. קומת העמודים יכולה להכיל מקלט וחניה לרכב פרטי, גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.4 מ'. אחוז בניה מותר כולל בשיעור של 230% משטח המגרש נטו. אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשיעור של $(40\% + 6\%) = 46\%$ משטח המגרש נטו. תותר בנית תוספות להרחבת הדירות הקיימות סביב כל חדר מדרגות בנפרד בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת, לא תותר תוספת יחדות דיור ולא תותר תוספת קומות מעל לקומות הקיימות.

4.3 שטח למסחר

מיועד להקמת חנויות שכונתיות, בתי קפה, בנק, דואר ומשרדים למיניהם, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עירית נצרת, בכל הנוגע לעיצוב האדריכלי של המבנים. שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר אחוז בניה מותר כולל בשיעור 172% אחוז בניה מירבי מותר בקומה 51% מעל מפלס הקרקע, ובקומת מרתף (מתחת למפלס הקרקע) 70%.

(7)

4.4 שטחים ציבוריים:

4.4א שטח למבני ציבור (חוס מותחם חוס כהה):

האיזור מיועד לשירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות.
מבנים בני עד שלוש קומות. אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 120% משטח המגרש.
אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של $(30\% + 10\%)$ 40% משטח המגרש.

4.4ב שטח ציבורי פתוח:

איזור המיועד לגנים ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, בהם לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים.

4.4ג דרך להולכי רגל:

דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד, בדרך להולכי רגל לא תותר תנועה מוטורית כלשהי, פרט לרכב חרום.

רק מס' 5

ניה:- לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך גבולות המגרש לפי תקן חניה תשמ"ג 1983.

טבלת יעודים וזכויות בניה:

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין **			אחוזי בניה/שטח בניה מקסי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה
מגורים "ב" **	400 מ"ר	3 מ'	3 מ'	3 מ'	168% 126%	0 או 42%
מגורים "ג"	800 מ"ר	*קווי בנין כהתאם לתכנית בינוי מצורפת			230% 92%	0 או 138%
מבני ציבור	500 מ"ר	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	120%	0
שטח למסחר	500 מ"ר	0 מ'	0 מ'	5 מ' בק"א ב 2.5 מ' במרתף	102%	70%

* בכל ניגוד בין התקנון לבין תכנית הבינוי, תכנית הבינוי תהיה עדיפה.

גובה בניה מקסי			צפיפות				
שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מס קומות	במטרים	מס' יח"ד למגרש	סה"כ מס' יח"ד
144%	24%	42%	168%	4	12 מ'	3	22
160%	70%	46%	230%	4 +ק.עמוד	15 מ'	10	304
90%	30%	40%	120%	3	10 מ'	-	-
154%	18%	51%	172%	2 ק' +ק.מר	10 מ' מעל מפ' הכניסה	-	-

** בניה קיימת באזור מגורים "ב" ובאזור במבני ציבור :- בניינים אשר היו קיימים בקווי בניין שונים ממה שנקבע ע"פ תכנית זאת, לא ייחשבו כבניינים חורגים, והוועדה רשאית לאשר תוספות בהתאם לקווי הבניין הקיימים.

שם	חתימה	תאריך
יוזם התוכנית: עיריית נצרת		
עורכי התוכנית: ריאד חדד אדריכל ומתכנן ערים סמיר סעד אדריכל ומתכנן ערים.	 סמיר ג. סעד ארכיטקט - בונה ערים מ.ר. 35141 טל. 05/565530 חתום: ס. חדד ארכיטקט - בונה ערים חתום: ס. חדד 35110 06 - 555645	
ועדה מחוזית.		