

9.7.00

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה

1965

2-4128

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת  
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת

תכנית מס' ג' // 11437

המהווה שינוי לתכניות מס' ג' // 656 ו-ג' // 3767 המאושרות  
ולתכנית ג' // 5747 בשטח החפיפה עם תכנית ג' // 656

נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג' // 11437 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ביום 4.5.00 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית
--

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' ג' // 11437 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 4912 מיום 21.8.2000
--

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

נובמבר 1999

יוני 2000

1. **שם והחלות:**  
תכנית זו תקרא תכנית מסי ג'/11437, שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מסי ג'/656 ו-ג'/3767, ותחול על השטח התחום בקו כחול רצוף בתכניות מסי ג'/656 ו-ג'/3767 המאושרות ושטח תכנית ג'/5774 הנמצא בחפיפה עם תכנית ג'/656.
2. **מסמכי התכנית:**  
תקנון התכנית - 8 דפים, מסמך מחייב.
3. **מטרת התכנית:**  
הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה ברוח זכויות הבניה המפורטות בתכנית ג'/9000 שבתוקף.
4. **יחס לתכניות אחרות:**  
תכנית זו מהווה שינוי לתקנון של תכנית ג'/656, ג'/3767 ואת ג'/5774 בשטח החפיפה עם תכנית ג'/656 בלבד ואינה משנה את תשריט התכניות הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.
5. **שטח התכנית:**  
89.466 דונם.
6. **גושים וחלקות:**  
גוש : 16532  
חלקות : 49, 55, 69, 70, 71, 72, 99, 103, 163.  
חלקי חלקות : 60.  
גוש 16533, חלק מחלקה 1
7. **מקום התכנית:**  
שכונת שנלר בצפון-מערב נצרת.
8. **יוזם התכנית:**  
מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, מח' תכנון ת.ד 580 נצרת עילית, 17105, טל : 6558211-06.
9. **בעל הקרקע:**  
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
10. **עורך התכנית:**  
מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, מח' תכנון ת.ד 580 נצרת עילית, 17105, טל : 6558211-06.

- 11. שימושים ותכליות:**
- לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית שנקבעה בהתאם לרשימת התכליות המותרות באזורים השונים בתכנית זו.
- 11.1. אזור מגורים א':**  
 תותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת זכויות והגבלות הבניה לשימושים כדלקמן:  
 א. בתי מגורים  
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים.
- 11.2. מבני ציבור:**  
 ישמש להקמת מבני ציבור המיועדים לשירותים שכונתיים כדוגמה ביי"ס יסודי, גן ילדים, מועדון, מרפאה, תחנת לבריאות המשפחה וכיו"ב, בהתאם להוראות הועדה המקומית ולפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 11.3. שטח לתכנון בעתיד:**  
 לפי תכנית ג/656 המאושרת.
- 11.4. שטח ציבורי פתוח:**  
 ישמש לגינון ונטיעות.
- 11.5. דרך:**  
 ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.  
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 11.6. דרך להולכי רגל:**  
 ישמש למעבר להולכי רגל ולרכב חירום. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 12. מבנים קיימים:**
- מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.  
 רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:
- א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי או שצ"פ.  
 ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיתוח.  
 ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.
- 13. חלוקת קרקע:**
- לא ינתן היתר בניה במגרש המהווה תת חלקה, אלא לאחר שיוגש לועדה המקומית תשריט חלוקה לכל החלקה הרשומה, המבטיח חלוקה למגרשים בגודל שנקבע בטבלת זכויות והגבלות הבניה.

14. **תכנית פיתוח שטח :**

על מבקשי היתר הבניה יש לכלול בבקשתם תכנית פיתוח שטח.

תכנית פיתוח תכלול: גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות.

תכנית פיתוח השטח תיערך בקני"מ 1:100, על רקע מפת מדידה, ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

15. **הוראות בניה :**

- א. עיצוב חזיתות הבניין יהיו בתיאום עם הועדה המקומית.  
ב. תכנית זו אינה מבטלת ו/או משנה את זכויות הבניה שניתנו במסגרת היתרי הבניה כדין.

16. **עתיקות :**

בתחום אתרי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

17. **חניה :**

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית, אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה בתכניות, תשמ"ג 1983 בתחום המגרש.

ב. במגרשים שגודלם כ-400.00 מ"ר החניה תהיה בקומת מרתף כדי לשמור על שטחים פתוחים בלתי מבוזבזים או מרוצפים. רק במקרים בהם אין אפשרות לבצע חניה בקומת מרתף רשאית הועדה המקומית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי אפס בתנאים הבאים:

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' (הגובה יימדד מהרצפה עד תחתית תקרת הבטון).
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

18. **ביוב :**

במקום אשר קיים בו קו ביוב עירוני, לא יינתן היתר בניה אלא אם יותאם חיבור הבניין למערכת הביוב בתאום עם מהנדס העיר.  
במקומות שלא עובר דרכם או בקרבתם קו ביוב עירוני, יגישו בעלי ההיתר, פתרון לסילוק השופכין בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות המקומית ובאישור משרד לאיכות הסביבה.

19. **מים :**

אספקת המים תהיה רק מרשת אספקת המים של עיריית נצרת באישור משרד הבריאות.

**20. אשפה :**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא, לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתאום עם הרשות המקומית ויסומן בבקשה להיתר.

**21. ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים :**

יש לשמור על הקרקע הדרושה לצורכי ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים, בהתאם לתכנית מערכות התשתית של הרשות המקומית. אין לבצע עבודה כלשהיא בשטחים הנ"ל ובמרחק הקטן מ' 1.5 מ' מקצה השטח, פרט לעבודות הדרושות למטרה זו בתיאום עם מהנדס העיר. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

**22. בזק :**

כל מבקש היתר בניה מחויב בתאום עם חברת בזק.

**23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

א. לא יינתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מטח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים	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.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ3- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,

מ1- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו,

מ0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**24. היטל השבחה :**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**25. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו לפי סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית, להוציא שטחים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל המיועדים למבני ציבור. שטחים אלה יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל לרשות מקומית כחוק.

**26. סימון מסגרת הבניין :**

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

**27. בנית גדרות מסביב לגבולות המגרש :**

בניית גדר מבטון בגובה 1.80 מ' מגובה הקרקע של השכן או הקרקע הטבעית (הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן. גובה הגדר יימדד מפני קרקע סופיים.

**28. תנאי לקבלת היתר בניה :**

תנאי לקבלת היתר בניה עפ"י זכויות הבניה של תכנית זו- הבטחת מקומות חניה בתוך קומת מרתף וזאת כדי לשמור על שטחים בלתי מבונים או מרוצפים במגרשים המגורים שגודלם כ-400.0 מ"ר.

29. טבלת זכויות והגבלות בניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים תשנ"ב 1992)

הערות	צפיפות יח"ד למגורש	גובה בנין מקסימלי	אחוזי הבניה							קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי	יעוד
			סה"כ	לליסוי	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קידמי			
כאשר המרווח הבניה תצדד 0 בצד אחד, חייב להיות 3 מי בצדו השני	3 יח"ד	3 קומות ומרתף	***	**	36% מעל מפלס הכניסה, 47% מתחת למפלס הכניסה	25%	130%	47%	*	3 מי	3 מי או 0 בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף	* * *	400 מ"ר או כפי שקיים בתכנית גוש רשום	אזור מגורים א'
		3 קומות	12 מי	155%	מעל מפלס הכניסה, 47% מתחת למפלס הכניסה	30%	90%	0	120%	3 מי	3 מי	5 מי או לפי תשריט	700 מ"ר	מבני ציבור

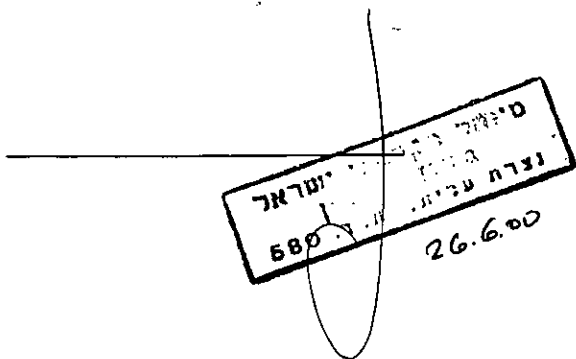
\* בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה בלבד בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

\*\* תותר הגדלת שטחי שרות לצורך תניה תת קרקעית בלבד, עפ"י דרישת או שיקול הועדה המקומית בלבד.

\*\*\* 12 מי מעל הנקודה הגבוהה ביותר בה המבנה נוגע בפני הקרקע. כאשר מפלס הכניסה הוא בנקודה הגבוהה במגרש, גובה הבנין המקסימלי יחסית למפלס הכניסה לא יעלה על 12 מי. כאשר מפלס הכניסה הוא בנקודה הנמוכה במגרש, גובה הבנין המקסימלי יחסית למפלס הכניסה לא יעלה על 15 מי אבל לא יותר מ22- מי מתנקוד הגבוהה ביותר במגרש.

\*\*\* כלל כפי שמוסמן בתשריט 376712

חתימות



יזם התכנית

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה