



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : נצרת
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת .

פרק 1 זיהוי וסיווג התכנית .

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 1219912
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
ביום 15.2.02 לא י"א התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג' / 12199 תכנון שכונת מגורים של כ - 42 יח"ד .
תואמת לתכנית מס' ג' / 10701 מופקדת.

- 1.2 מקום התכנית :
- השטח היינו דרום מערבית לנצרת .
- השטח הנו סלעי ולא מנוצל בלל .
- עובר בצד השטח הצפון מערבי קו חשמל מתח עליון .

נצ מזרח : 234875	צפון : 176300
מספר גוש	חלקי חלקות
16582	22
	40 , 37 , 27 , 20

1.3 שטח התכנית : 16.286 דונם (מדידה גרפית) .

הודעה על אישור תכנית מס. 1219912
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5114
מיום 19.9.02

1.4 בעלי עניין :

- בעלי קרקע :
- רשות הפתוח (אפוטרופוס נכסי נפקדים) .
- אחמד אברהים הריש ת.ז. 5448062 .
- מחמוד עבד-אלהאדי ת.ז. 54416102 .
- אברהים ג'בארין ת.ז. 2120411 .
- חאלד עבד-אלהאדי ת.ז. 55153209 .
- חאתם עבד-אלהאדי ת.ז. 05257454 .
- מוחמוד עבד-אלהאדי ת.ז. 05106022 .
- עאמר עבד-אלהאדי ת.ז. 5628768 .
כתובת ת.ד. 4061 נצרת 16138 .
טל : 053795139 , פקס : 04/6456666 .

יוזמי התכנית : הבעלים הנ"ל .

עורך התכנית : דוירי אברהים - אדריכל . רשיון מס' 38095 .
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 , טל : 06-6576387 , פ'ס : 6461896 .

1.5 יחס לתוכניות אחרות : ייעוד השטח לפי תמ"א 31 הוא שטח נוף כפרי פתוח ושטח לשימור משאבי מים.
ייעוד השטח לפי תמ"מ 2 הוא חקלאי.
התכנית תואמת לתכנית ג' / 10701 מערכת דרכים מערב נצרת,
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות החלות על
השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א: תקנון בן 11- עמודים - מסמך מחייב .
 ב: תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב.
 ג: נספח בינוי קנ"מ 1:500 / 250 מסמך מנחה בלבד.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
25.08.2000	הכנה
24.04.2001	עדכון 1
11.06.2001	עדכון 2
27.06.2001	עדכון 3
12.10.2001	עדכון 4
23.06.2002	עדכון 5
9.07.2002	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני תשריט :

- | | |
|----------------------------------|---|
| גבול התכנית. | קו כחול עבה. |
| גבול תכנית מאושרת או מופקדת . | קו כחול מרוסק. |
| דרך מוצעת. | שטח בצבע אדום. |
| מספר דרך . | מספר שחור ברבוע העליון של העיגול בדרך. |
| מרווחים קדמיים מינימליים . | מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך. |
| רוחב הדרך . | מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך. |
| דרך משולבת / דרך שירות. | שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין. |
| אזור מגורים (מאושר) . | שטח צבוע צהבהב. |
| אזור מגורים בניה רוויה / מדורגת. | שטח צבוע תכלת. |
| אזור מגורים א . | שטח צבוע כתום. |
| אזור מגורים מיוחד. | שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה. |
| גדר / מבנה להריסה . | שטח בצבע צהוב. |
| אזור חקלאי . | שטח פסים ירוקים אלכסוניים על רקע התשריט. |
| אזור ציבורי פתוח . | שטח צבוע ירוק. |
| גבול גוש רשום . | קו שחור עם שפיצים למעלה ולמטה בשחור . |
| גבול ומספר חלקה רשומה . | קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק. |
| גבול ומספר מגרש . | קו ומספר בין סוגריים בשחור. |
| גבול חלקה לביטול . | קו ירוק מרוסק . |
| קו חשמל מתח עליון. | קו עבה ונקודה באדום. |
| תחום שיפוט. | קו מרוסק באדום. |

1.10. טבלת שטחים ואחוזים לכל היעודים במצב קיים / מוצע :

שימושי קרקע	מצב במ"ר	קיים באחוזים	מצב במ"ר	מוצע באחוזים
אזור חקלאי.	16286	100%	-----	-----
אזור מגורים א.	-----	-----	4616	28.3%
אזור מגורים מיוחד.	-----	-----	2520	15.5%
אזור מגורים בניה רוויה / מדורגת.	-----	-----	1148	7.0%
ש.צ.פ.	-----	-----	2542	15.6%
דרך מוצעת.	-----	-----	4074	25%
דרך משולבת / שירות.	-----	-----	1386	8.0%
סה"כ.	16286	100%	16286	100%

פרק 2 - מטרות התכניות ועיקרי הוראות התוכנית .

2.1 מטרת התכנית : - תכנון שכונת מגורים של כ - 42 יח"ד שכולל דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- חלוקת מגרשים .

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזורי מגורים א', מגורים מיוחד ולאזור בניה רוויה מדורגת.
- הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים .
- התווית דרכים .
- חלוקת מגרשים .
- הריסת מבנים מיותרים.
- קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה , גובה בניינים .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות .

מגרשים משופעים:

במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבניין. במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור והתבצעה חפירה יש להגיש לוועדה מקומית בקשה להיתר עבור הקירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
9	3693 מ"ר	אזור מגורים א.
18	2722 מ"ר	אזור מגורים מיוחד.
15	1894 מ"ר	אזור בניה רוויה / מדורגת.
42		סה"כ.

פרק 3 - הוראות התכנית3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או הבניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א-א-

באזור זה השימוש העיקרי הינו מגורים.

יח"ד אחת בכל מגרש.

וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחום המקצועות החופשיים כגון

קליניקה פרטית רפואית, קליניקה פסיכולוגית.

פעילות בתחום תכנון הנדסי ומקצועות דומים בתנאי שהעוסק היינו הדייר עצמו, בלבד שהיקף פעילות זאת לא יביאו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיע על הסביבה בגורמים כגון: רעש, זיהום ולא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מטורית וכן לא יגרום עומס חניה.

בשום מקרה לא תותר התקנת שילוט מסחרי או פרסומות אחרות בתחום התכנית. באזור זה יותר הקמת מחסנים ואזורי חניה בקומת עמודים.

באזור זה מגרשים שגודלם יותר מ' 700 מ"ר, תותר תכסית קרקע עד 50%.
תותר בניית חניה מקורה בקו בנין 0.0 צדדי בהסכמת השכן.

3.1.2. אזור מגורים מיוחד :

באזור זה השימוש העיקרי היינו מגורים 3 יח"ד לכל מגרש .
וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחום המקצועות החופשיים כגון קליניקה פרטית רפואית , קליניקה פסיכולוגית .

פעילות בתחום תכנון הנדסי ומקצועות דומים בתנאי שהעוסק היינו הדייר עצמו , בלבד שהיקף פעילות זאת לא יביאו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים , ולא ישפיע על הסביבה בגורמים כגון : רעש , זיהום ולא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מטורית וכן לא יגרום עומס חניה.

בשום מקרה לא תותר התקנת שילוט מסחרי או פרסומות אחרות בתחום התכנית.
באזור זה יותר הקמת מחסנים ואזורי חניה בקומת עמודים.

3.1.3. אזור בניה רוויה / מדורגת :

באזור בניה רוויה / מדורגת תותר בניית בתי מגורים עד 15 יח"ד .
שטח מקסימלי לדירה היינו 160 מ"ר ללא שטחי שרות.
תותר באזור זה : מספרות , מכוני יופי , חניות מקורות ואזור משחקים.
מבני מגורים זה יוגדר כיחדת תכנון אחד ויש להגיש עבורו תכנית בנוי בקנ"מ 1:200 כתנאי למתן היתר בניה.
תכנית בינוי אשר תכלול חזיתות, חתכים , חומרי בניה , מתקני שירות ומחסנים, תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח :-

(א). ככרות, גנים ציבוריים , נטיעות , גינות / שבילים להולכי רגל .

(ב). מתקני משחקים לילדים, שטחים מרוצפים וריהוט גן .

(ג). מקלטים ציבוריים .

(ד). מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים .

הערות :- שצ"פ יתוכנן ויעוצב ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- הצמחייה מתחת לקו מתח עליון יהיו צחים נמוכים ומתאמים .

3.1.4. דרכים : / דרכים משולבים/ דרך שירות .

דרך : ישמש למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינות וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך משולבת : ישמש להולכי רגל ולרכב פרטי ולרכב חירום , אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשכ"ב 1992.

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

מס' מבנים במגרש	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח הבניה המקסימלי						קווי בנין / המרחק במטר			שם האזור שימוש עקרים	
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עקרי	מתח מפל' כנסה	מעל מפל' כנסה	קדמי	אחור	צדדי		
1	1	2	9.0	130%	45%	50%	80%	50%	80%	3.0	3.0	3.0	400	מגורי' - א - ****
		קומות + קומ' עמודים	2.20 + יציאת גג או גג רעפים **.		****				-%	או לפי תשרי'				
1	3	3	12.0	160	40	52	108	----	160	3.0	3.0	3.0	400	מגורי' מיוחד
		קומ' + קומ' עמודים	2.20 + יציאת גג או גג רעפים **.							או לפי תשרי'				
1	15	7	21.0 מ' 2.5 מ'	220%	40%	55%	165%	35%	185%	3.0	3.0	3.0	1140	אזור בניה רוויה
מבנן		קומות כולל קומ' עמוד' או חניה	לעליית גג או חדר מעלית **.			***			-%	או לפי תשרי'				
	---	1	3.0	13%	13%	---	13%	---	13%	3.0	3.0	3.0	200	שצ"פ ****

*- מפלס כניסה היינו מפלס הכניסה הראשי לדירה .

** - גובה הבניה תימדד מקרע טבעית או חפורה הנמוכה מביניהם.

*** - תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית .

**** - באזור מגורים א' מגרשים שגודלם יותר מ' 700 מ"ר , תכסית הקרקע תהיה עד 50 אחוז יותר בנית חניון

לרכב פרטי מקורה בקו 0 צדדי בהסכמת השכן .

***** - קו בנין מהשצ"פ 4.0 מטר.

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות והנחיות נוספות :

3.3.1 . הנחיות עיצוב אדריכליות:

- לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני אשפה, מתקני הסקה,

ציבורי גז מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרך מס' 52

או בכיוון דרך הכניסה המערבית לשטח .

- מרווחי הבניה הפונה לדרך מס' 52 ישמשו לחניות, גינות ולריהוט גן .

- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע

הפיכת הגג למטרד חזותי .

- חומרי בניה בחזיתות מבנים פונים לדרך מס' 52 יהיו מאבן גיר קשה גוון בהיר .

- חזית המבנה הפונה לדרך מס' 52 תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה .

- הש.צ.פ ותכנית הפיתוח יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- מכלי מים למתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.
- קירות וגדרות סביב למגרשים יבנו מבטון מזוין עם ציפוי אבן לקט או בניה ירושלמית.

3.3.2. סילוק עודפי מילוי ופסולת בניה :

על היזם לפנות עודפי עפר ופסולת בניה לאתרים מאושרים בתיאום מהנדס העירייה.

3.3.3. קביעת הנחיות סביבתיות :

שילוב השטח עם מערכות סביבתיות : ביוב, דרכים, חשמל וכו'.

ב – תשתיות :

1. מים :

הספקת המים 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 התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר 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.

2.0 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.
1.5 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.
5.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.
11.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ').
25.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ').

הערה :

במידה ואזור 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 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. המרחק המינימלי בין תלי החשמל מתח עליון לפני הכביש יהיה 7.5 מ' (בטמפ' מקסימלית).
5. התקנת מתקנים מתחת לקו חשמל מתח עליון בתחום שטח מגבלות הבניה מחיבות התקנת שרשראות כפולות בעמודי החשמל, העלות תחול על יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

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.

6. גדרות/ קירות תומכים :

גדרות וקירות תומכים המהווים הפרדה למניעת כניסת רכב לתחום השצ"פ תותקן ע"י הרשות המוסמכת. גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרשים יותקנו ע"י בעלי הקרקע.

ג - הוראות כלליות .1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ולפי סעיף 121 לחוק הת"ב.
1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 190, 189 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה :

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כול עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. הטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה לשנת 1983).
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות :

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

8. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע.

על היזם הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול שלבי ביצוע להלן :

- תכנית חפירה / מילוי ויישור קרקע.
- קביעת גובה רצפות המבנים ביחס לגובה הדרכים ועצמים שונים .
- הנחת תשתיות למיניהם , מים, ביוב, חשמל, גז, ניקוז וכו'.
- גדרות / קירות תומכים.
- הקמת המבנים (יסודות ובניה) .
- ניקוי השטח מעודף חומרי בניה מיותרים .
- יבוא אדמת גן ופיזור לפי תכנון.
- נטיעות.

הערה :

ביצוע עבודות פיתוח בשטח התכנית יהיה בכל השטח ולא חלוקת מתחמים.

4.2 תקפות התכנית.

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

בעל הקרקע / יוזמי התכנית :

 עאמר עבד האדי

 מחמוד עבד אל- האדי

 אברהים ג'בארין

 אחמד אברהים הריש

 ח'אלד עבד אל- האדי

 מוחמד עבד אל-האדי

 חאתם עבד אל- האדי

 רשות הפתוח

 ועדה מקומית

דוירי ב אברהים
 ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל טף
 Ibrahim B Dweiry
 Arc Town Planner Landscape Art
 טל 06-6576387 Tel פקס 06-6461846 Fax

דוירי אברהים – ארכיטקט ואדריכל נוף.

עורך/ מגיש התכנית:



למתן תוקף

להפקדה