

3

2-4802

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי "נצרת"  
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת

**תכנית ג/ 11420**  
**מתחם מגורים ג'מבו בנצרת**  
**שינוי לתכנית ג/ 4070**  
תאריך: 19.8.02

**1. שם התכנית**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/ 11420 מתחם מגורים ג'מבו בנצרת המהווה שינוי לתכנית ג/ 4070 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 11420  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 577  
מיום 2.2.02

**1.1 מקום התכנית**

1.1.1 מקום התכנית בעיר נצרת, שכונה דרומית, ממזרח לדרך 60 הישנה, קרוב לגבול אזור תעשייה ואזור מגורים שבתכנית ג/ 4070.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית-מס' 11420  
הועדה המהווית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 2.2.02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

1.1.2 נ.צ. מרכזי 177700 232350.

**1.1.3 גושים וחלקות**

גוש 16564, חלקה - 25.

**1.2 שטח התכנית:**

שטח התכנית 2.134 דונם מדוד בצורה גרפית ממוחשבת.

**1.3 בעלי הענין:**

1.3.1 בעלי הקרקע: חברת ג'מבו, רח' ראשי 103, נצרת, ת.ד. 1632

טל: 04-6577288, פקס: 04-6569632

**יום התכנית:**

חברת ג'מבו, רח' ראשי 103, נצרת, ת.ד. 1632

טל: 04-6577288, פקס: 04-6569632

**מגיש התכנית:**

חברת ג'מבו, רח' ראשי 103, נצרת, ת.ד. 1632

טל: 04-6577288, פקס: 04-6569632

1.3.2 עורכי התכנית: דר' מ. מאיר-ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן ערים  
 רח' יפה נוף 123 חיפה 34454  
 טל' 04-8380558 פקסי 04-8381758

סמיר סעד, ארכיטקט  
 ת.ד. 2500, נצרת  
 טל' 04-6565530 פקסי 04-6467066

1.4 יחס לתוכניות אחרות:  
 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית גו4070 ובכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית  
 תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

1.5.1 הוראות אלה ("תקנון") ב-9 עמודים – מסמך מחייב.  
 1.5.2 תשריט בק"מ 1:1250 - מסמך מחייב.  
 1.5.3 נספח בינוי מנחה הכולל תכניות בינוי לקומות וחתך בק"מ 1:500 – מסמך מנחה.

1.6 תאריכים בהכנת התכנית:

- הגשה לועדה המקומית נצרת - 6/1998
- החלטת הועדה המקומית נצרת -
- החלטת הועדה המחוזית – הפקדה בתנאים – 30.12.99
- הגשת תכנית מתוקנת – 28/6/2001
- דרישות איכות הסביבה – אקוסטיקה – 20/8/2001
- שינוי החלטה מיום 30.12.99 והנחיות להפקדה – 15.5.02.

**הגדרות ומונחים**  
 משמעות המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.7 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף	- גבול התוכנית.
קו כחול מקוטע	- גבול תכנית אחרת.
קו שחור מודגש עם משולשים ומספר מודגש	- גבול גוש ומספרו.
קו מודגש בירוק ומספר מוקף עיגול ירוק	- גבול חלקה ומספרת.
קו שחור ומספר בעיגול ברקע התשריט	- גבול מגרש ומספרו לפי ג/ 4070 ו-ג/ 5194.
שטח צבוע סגול	- אזור תעשייה.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'.
שטח צבוע תכלת	- אזור מגורים ב'.
שטח צבוע פסים לסירוגין צהוב וכתום	- אזור מגורים מיוחד.
שטח צבוע צהוב	- אזור מגורים ג'.
שטח צבוע ירוק בהיר ומותחם בירוק כהה	- שטח פרטי פתוח.
שטח צבוע חום בהיר	- דרך מאושרת או רשומה.
שטח צבוע אדום בהיר	- דרך מוצעת.
צבע ירוק מפוספס באדום	- דרך משולבת
צבא אדום מטויט בקווים שחורים	- שטח לחנייה ציבורית.

עיגול מחולק לרבעים ובהם מספרים – פרטי הדרך :

מספר ברבע עליון	-	מספר הדרך
מספרים ברבעים צדיים	-	מרחק קו בנין משולי הדרך במטרים
מספר ברבע תחתון	-	רוחב רצועת הדרך במטרים

## 1.8 טבלת שטחי התכנית

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח - דונם	%	שטח/דונם	%
פרטי פיתוח	2.134	100%	-	-
מגורים ג'	-	-	1.690	79.20%
דרך מוצעת ו/ או הרחבת דרך	-	-	0.310	14.52%
חנייה ציבורית	-	-	0.134	6.28%
סה"כ	2.134	100%	2.134	100%

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית

1. שינוי יעוד חלקה 25 משפ"פ למגורים "ג" ודרך.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת הוראות שמירת איכות הסביבה (אקוסטיקה) להגנה על מגורים ג'.
4. קביעת הוראות בינוי וחנייה מנחות.

### 2.3 נתונים כמותיים

תוכנית זו מייעדת שטח לבניית בנין מגורים בן 26 דירות (באזור מגורים "ג" בלבד).

## 3. הוראות התוכנית

### רשימת התכליות

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים התואמים את השימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 3.1 השימושים המותרים

אזור מגורים ג' – ישמש לבניית מבני מגורים עד חמש קומות מעל קומות מדורגות למגורים וחלק מהקומות ישמש לחניית דיירים.  
דרך מוצעת – תשמש לדרך, כפוף לחוק זה ותקנותיו, למעבר כלי רכב והולכי רגל, בניית מסעות ומדרכות, גינון וחניה, הנחת תשתיות ומיקום חיבורי תשתית.  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

### 3.2 טבלת הזכויות והגבלות הבניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 3.2 בהמשך.

### תכנית ג/ 11420 מרכז מגורים ג'מבו בנצרת

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)

צפיפות מסי' יחיד למגרש מ"ג	גובה בנייה (י')		אחוזי בנייה - שטח בנייה מבסיסמלי										קווי בניין מינימליים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור
	מקסימלי מעל הכניסה	קומות	סדר"כ	כיסוי קרקע תכנית (**)	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	במטרים					
26	27 כולל יעיאת ג	+ 8 יעיאת ג	270%	60%	60%	210%	80%	190%	0	8	3	1600	מגורים ג'				

**הוראות נוספות:****הוראות ארכיטקטוניות לאזור מגורים "ג" בלבד:**

1. הבניה תונחה ע"י **נספח בינוי** מנחה המצורף להוראות התכנית.
2. **גימור** הבניין יהיה בציפוי אבן ל- 70% משטח החזית לפחות.
3. מבנים **מעל פני גג הבניין** כגון חדר המדרגות, מעלית, דודי שמש, קולטי שמש, מיכלים ואנטנות, ישולבו בתכנון הגג ויוקמו רק בהתאם להיתר על פי תכנון זה ובהתחשב בעיצוב הבניין.
4. **חיבורים לתשתית** העירונית והטכנית – מים, חשמל, תקשורת, סילוק אשפה וכד' ישולבו בתכנון הבניין והפיתוח במסגרת היתר הבניה, וייבנו רק לפי היתר זה באישור מהנדס העיר.
5. **גדרות וקירות** תומכים יהיו בגימור התואם את הבניין ויופיעו בהיתר וייבנו אך ורק לפי היתר זה.

**ב. תשתיות****1. מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית נצרת. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס העיר.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית 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 קוי 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 קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
  - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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.

(2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(3) המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הנחיות עיריית נצרת ובאישורה.  
לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה מקום האשפה ישולב בתכנון הבניין ואו פיתוח המגרש.  
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. הוראות כלליות****1. חלוקה:**

תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה לועדה המקומית ואישורה.

**2. הפקעות:**

השטח המיועד לפי תכנית זו לדרך ולחנייה ציבורית יופקע לפי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית נצרת לפי סעיף 26 לחוק.

**3. תשריט חלוקה**

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו יועבר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**4. היטל השבחה**

היטל השבחה בגין תכנית זו יוטל ויגבה לפי התוספת השלישית לחוק.

**5. מקלות**

לא יוצא היתר בניה לבנין בשטח תכנית זו אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד מאושר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחי.

**חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה – (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג – 1983, או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6. עתיקות**

במידה ויתגלו עתיקות בשטח התכנית בעת ביצועה יפעלו לפי חוק העתיקות.

**7. איכות הסביבה - אקוסטיקה**

היתר בניה לפי תכנית זו יכלול פרטים הוראות מחייבים של אמצעי הגנה אקוסטית למניעת מפגע אקוסטי לדיירי הבניין, מאולם השמחות ואזור התעשייה הסמוכים. היתר בנייה כאמור לעיל יוכן, בין היתר, בהתייעצות עם מומחה לאקוסטיקה ייעשה כדלקמן:

- 7.1 יבצע מדידות רעש שמקורו באולם האירועים ובאיזור המלאכה במגרש המיועד למגורים ג' בתכנית. הבדיקות ייעשו כך שהתוצאות תייצגנה פעילות מלאה באולם האירועים (תזמורת, ציוד הגברה וכד') וזאת בתנאים האמיתיים בהם פועל אולם האירועים (חלונות פתוחים או סגורים? פעילות מחוץ לאולם או לא?) וכיוצא בזה תנאים המשפיעים על הנושא האקוסטי.
  - 7.2 ימליץ למתכנן הבניין על תכנון העשוי להקטין חשיפה לרעש ולרעידות.
  - 7.3 יקבע קריטריונים לבינוי, למניעת מטרד אקוסטי ורעש, כולל חומרים לבנייה, מידות כמו עובי קירות, וכיוצא בזה הנחיות מקצועיות לפי שיקול דעתו.
  - 7.4 יקבע דרישות לטיפול בפתחים, כולל, דלתות, חלונות וכיו"ב.
  - 7.5 המומחה לאקוסטיקה יתן תצהיר לועדה המקומית בקשר להיתר הבנייה ובו יצהיר כי:
    - א. הוא ביצע את הבדיקות וקבע את כל הדרישות המקצועיות המתייחסות למניעת מטרדי רעש ורעידות.
    - ב. הוא בדק ומצא כי התכנון של מבנה המגורים הנדון עומד בדרישות האקוסטיות.
- מתן טופס 4 למבנה הנ"ל יותנה בביקורת משותפת של מהנדס הועדה המקומית והמומחה לאקוסטיקה לשביעות רצון מהנדס הועדה.



