

2-48024



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12024
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 8.1.03. לאשר את התכנית.
טמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

12024 הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5240
מיום 2.2.04

נצרת

פרק 1

1.1 שם התוכנית תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/ 12024 "שטח למוסד" המהווה שני לתוכנית מתאר R.P.50/42, ג/ 3417, ג/ 9000 והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט המצורף שמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.2 מקום התכנית מקום התכנית בעיר נצרת בחלק המרכזי של העיר.

נ.צ מרכזי	מזרח : 233650	צפון 178000
מס' גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16520		59,44,43,41
16521		12
16529		125,122,121,34,22,21,18,1

1.3 שטח התכנית : 14.695 דונם (מדוד במחשב).1.4 בעלי עניין :

כתובת	טלפון	פקס.
קוסטודיה די טררה סנטה ואחרים ירושלים ת.ד. 186	04-6579740	
קוסטודיה די טררה סנטה-ירושלים ת.ד. 186	04-6579740	
קוסטודיה די טררה סנטה-ירושלים	04-6579740	
אסעד חכים - מהנדס, מס. רשיון 26686	04-6579740	04-6467066
בנין הבשורה, ת.ד. 2502, נצרת		

1.5 יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי חלקי לתוכנית מתאר R.P.50/42. ותכנית מס. ג/ 3418, ג/ 9000 בכל ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית :

- (א) תשריט ערוך בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
(ב) הוראות התכנית (תקנון 8 דפים) - מסמך מחייב.
(ג) נספח בנוי בקני"מ 1:250 - מחייב למקום המבנים לפי התשריט. - ומנחה לשאר.
(ד) נספח תחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה - מסמך מחייב לכניסות ויציאות ומספר חניות (לפי תקן חניה) ומנחה מבחינת מיקום החניות, (הועדה המקומית רשאית לשנות את מיקום החניות בתנאי עמידה בתקן חניה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
1.10.1999	הכנה
20.10.2001	עדכון 1
10.08.2002	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

פרוש הסימון	סימונים בתשריט
גבול תכנית מאושרת	1. קו כחול מקוטע
גבול התכנית	2. קו כחול רצוף
קו כחול עבה מקוטע	3. גבול תכנית מופקדת / מאושרת
אזור בניה רגיל	4. שטח צהוב
אזור פרטי פתוח	5. שטח ירוק מותחם ירוק כהה
אזור מלונאות (אכסניה לצליינים)	6. שטח צהוב מותחם חום כהה
אזור מעורב: מוסד פרטי + שטח פרטי פ.	7. פסים בחום על רקע ירוק מותחם ירוק כהה
דרך קיימת/ מאושרת	8. צבע חום כהה
דרך מוצעת או הרחבת דרך מאושרת	9. צבע ורוד
דרך לביטול/ שביל לביטול	10. פסים אדומים אלכסוניים
קירות להריסה	11. שטח צהוב
גבול חלקה רשומה ומספרה	12. קו דק רצוף + מספר בתוך עיגול
גבול גוש ומספרו	13. קו משונן + מספר בכתב מודגש
מס' הדרך	14. ברבע עליון של העיגול
מרווח בניה קדמי מינימלי	15. ברבעים צדדיים של העיגול
רוחב הדרך	16. ברבע תחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		קיים		הייעוד
אחוז	שטח (מ"ר)	אחוז	שטח (מר)	
0.00	0.0	0.50	78.8	אזור בניה רגיל
27.85	4092.0	37.10	5446.2	דרכים קיימות
13.20	1944.0	0.00	0.0	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.00	0.0	23.10	3400.0	אזור מלונאות
0.60	84.0	39.30	5770.0	שטח פרטי פתוח
58.35	8575.0	0.00	0.0	שטח מעורב : שטח למוסד + ש.פ.פ.
100.00	14695.0	100.00	14695.0	סה"כ

פרק מס' 2

1. מטרות התוכנית : תכנון קטע אורבני המתוחם בקו כחול רצוף בתשריט , וקביעת הוראות בניה חדשים והרחבת דרכים על מנת להקים מרכז קהילתי פרטי.

2. עיקרי הוראות התכנית :

שנוי יעוד קרקע מאזור מלונאות ושטח פרטי פתוח לשטח ליעוד מעורב : שטח למוסד פרטי + שטח פרטי פתוח.
קביעת התכליות המותרות. וקביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

שימושים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מבנה
ספריה	1460.00	A
כיתות לימוד	1460.00	A
מנזר	1400.00	A
מנזר	1400.00	A
מתני"ס	1000.00	B
מתני"ס	1000.00	B
מתני"ס	1000.00	B
משרדים	1000.00	B
אולם אבלים	600.00	C
אולם רב תכליתי	600.00	C
	10950.00	

פרק 33.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

3.1.2 שטח מעורב למוסד פרטי ושטח פרטי פתוח : באזור זה תותר בניית :

- (1) בנינים השייכים למוסד לצורכי דת, חינוך, בריאות, מועדון בית הארחה.
 - (2) נטיעות וגינון.
 - (3) מגרשי ספורט ומשחקים פרטיים.
- באזור א. תותר בניית מבנה בן ארבע קומות + חניה תת-קרקעית.
 באזור ב. תותר בניית מבנה בן ארבע קומות + חניה תת-קרקעית.
 באזור ג. תותר בניית מבנה בן שתי קומות + חניה .
 בכל האזורים הנ"ל הבניה לא תחרוג מקו הבנוי המצוין בתשריט.
 האזורים ד', ו'-וח' מיועדים לנטיעות וגינון.
 האזור ז' מיועד לנטיעות וחניה(משולב)
 באזור ה' תותר הקמת מגרשי משחקים ובריכות.

3.1.3 דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות:- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

אזור	(שימושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה			אחוזי בניה מקסימליים							גובה בנין מקסימלי	
			צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימוש עיקרי	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	במטרים
יעוד מיעוד: מוסד מרכזי ש.פ.פ.		8575 מ"ר	---	---	3 מ"ר או לפי תשריט	152%	78%	128%	102%	42%	230%	4 קומות 2 + חניה *	20 מ' מעל קרקע סופית	

* ראה תכנית הבנוי.

3.3 הוראות נוספות :א. – תשתיות :1. א. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. א. ניקה :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

3. א. 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. א. איסור בניה בקרבת קווי 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 קווי 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 החשמל.

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

5. א. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. – הוראות כלליות:

1. ב. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית.

1. ב. הפקעה ורישום לצורכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. ב. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. ב. מבנים להריסה :

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. ב. תנאים לבצוע התוכנית :

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

5. ב. היטל השבחה :

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

6. ב. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.***

6. ב. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. ב. כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. ב. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני צבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4
מימוש התוכנית

4. א. שלבי ביצוע :

שלב א': ביצוע המבנה המסומן באות ג' והפיתוח שמסביבו.
שלב ב': ביצוע המבנים המסומנים באות א' ו-ב' והפיתוח שמסביבם.

4. ב. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5

חתימות :

שם	חתימה	תאריך
יוזם התוכנית : קוסטודיה די טררה סנטה בעלי הקרקע : קוסטודיה די טררה סנטה	 <i>Prof. V. M. Battistelli</i>	08.12.2003
עורך התוכנית : אסעד חכים	אסעד חכים מחוזס בנין - נצרת רשיון מס' 26586 <i>HAB</i>	8/12/2003
עיריית נצרת		
ועדה מחוזית .		