

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

תכנית בסמכות ועדה מחוזית



נצרת

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14039 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/9000, ג/2634, TP/42/365, ג/387 ו ג/10700 המאושרות.

### 1.2 מקום התוכנית: נצרת- שכונת ביר אל-עמארה ליד הפיקוד .

נ.צ מרכזי	מזרח: 177400	צפון: 233150
מספר גוט!	חלקות	חלק מחלקות
16542	---	9
16534	---	13, 27, 28, 44, 45

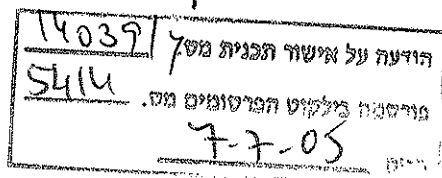
### 1.3 שטח התוכנית: 5.500 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

### 1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עיריית נצרת, משרד הביטחון , ובעליים פרטיים

זם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית נצרת  
נצרת מיקוד 16000 טל. 6459299-04 פקס. 6459275-04

עורך התוכנית: קודסי רוחי , משרד מדידות ותכנון כבישים  
+עואודה אטעד- אדריכל רשום מס" 0105538  
נצרת -כביש 206 ת.ד. 4045 טל. 65551378-04  
פקס. 6563737-04



### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/9000, ג/2634, TP/365/42, ג/387 ו ג/10700 המאושרות.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6\_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:10000 מחייב.
- ג. נספח הסדרי תנועה בקנ"מ 1:500 מנחה.
- ד. חתכים לדוחב בקנ"מ 1:100/1000, וחתך לאורך בקנ"מ 1:50/500 מסמך מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
06.03.2003	הכנה
21.04.2003	עדכון 1
12.05.2004	עדכון 2
17.06.2004	עדכון 3

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

### 1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול-רצוף.
- ב- גבול תכנית מאושרת או מופקדת: קו כחול מקוטע.
- ג- תחום שיפוט : קו תכלת מקוטע.
- ד- אזור בניה רגיל : צבע כתום.
- ה- דרך מאושרת : צבע חום.
- ו- דרך מוצעת:- צבע אדום.
- ז- חניה ציבורית :- צבע אדום עם רשת בשחור.
- ח- להריסה : צבע צהוב.
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק בתוך עיגול.
- י- גבול חלקה רשומה :- קו בצבע ירוק.
- יא- גבול גוש רשום :- קו כחול עם משולשים.
- יב- מס' גוש רשום :- מספר בכחול.
- יג- גבול מגרש :- קו שחור.
- יד- מס' מגרש:- מספר בתוך אלפסה.
- טו- בית מזדוד בשטח : בית מנוקד.
- טז- מדרכה : רשת אבנים בשחור.
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יח- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- יט- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
-----	-----	45.18%	2.485	אזור בניה רגיל
54.82%	3.015	54.82%	3.015	דרך מאושרת
34.90%	1.920	-----	-----	דרך מוצעת
10.28%	0.565	-----	-----	חניה ציבורית
100.0%	5.500	100.0%	5.500	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

- 2.1 מטרות התכנית: הסדרת דרך גישה לשכונת אל-עמארה .
- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית : שינוי יעוד מאזור בניה רגיל לדרך וחניה ציבורית .

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

רשימת התכליות ושימושים:

- כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
  - חניה ציבורית. : בשטח זה תותר חניה .

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א- תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

##### 3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'. 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.

##### 4. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב. - הוראות כלליות

### 1. תנאי להיתרי בניה :

- תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקה הנדסית של חיזוק המבנים .

### 2. הפקעות:

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

### 3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בניין קדמי בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים .

תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר

נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטר הבניין הקיים יעמדו

בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

### 4. מבנים להריסה:

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

### 5. תנאים לביצוע 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.

- תנאי לביצוע הדרך הוא בדיקה הנדסית של חיזוק המבנים הקיימים .

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

7. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או בהתאם להנחיות משרד התחבורה לגבי חניה מחוץ למגרש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

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

הוועדה המקומית לתו"ב  
נצרת  
הומלץ להפקדה  
הפקדת תוכנית מס'  
בשיבת הוועדה  
מיום  
מהנדס הוועדה  
יו"ר הוועדה

פרק 4 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

עואודה אסעד  
מהנדס אזרחי ואדריכל רשמי  
מ.ד. 00105538  
פל 054-311393

רזרף מרדכי קודני  
מהנדס ומזכיר  
נצרת - 06-657-378