

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי - נצרת**

**תחום שיפוט מוניצפלי - עיריית נצרת**

**תכנית מפורטת מס' ג/ 14272 (תקנון)**

שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית ג/10630 המאושרת.  
 " מתחם בית חולים משפחה קדושה בנצרת "

נצרת – שכונת נמסאווי - מתחם בית חולים המשפחה הקדושה.

השטח בתוכנית	הכלול	גוש	חלקה	מגרש
16536		31	3	לפי ת.ב.ע.
				21 לפי תכנית חלוקה מאושרת.

שטח התוכנית : 556 מ"ר.

בעלי הקרקע : פרטיים.

יזום התוכנית : ראיך ג'ראיסי ת.ז. 35150176, רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720.

: אמירה ג'ראיסי ת.ז. 50372440, רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720.

עורך התכנית : ג'ריס אסלים, מרכז הגליל המסחרי - נצרת, ת.ד. 275, רשיון מס' 19726.

ת.ז. 2050713-3, טל: 04-6578699, פקס 04-6578699 – 04.

תאריך : 27/08/2003

עדכון : 29/01/2004

חתימות :

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14272  
 הועדה המחוזית לתכנון וניהול החליטה  
 ביום 22.5.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14272  
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' 2314  
 מיום 14/7/04

## מתחז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - נצרת

### תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית נצרת

### תכנית מפורטת מס' ג/ 14272 ( תקנון )

שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית ג/10630 המאושרת .  
 " מתחם בית חולים משפחה קדושה בנצרת "

### פרק 01 : זיהוי וסיווג התכנית .

#### 1.1 שם התוכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 14272 , שינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית ג/10630 המאושרת .

#### 1.2 מקום התכנית : נצרת – שכונת נמסאוי - מתחם בית חולים המשפחה הקדושה.

גוש	חלקה	מגרש
16536	3	31 לפי ת.ב.ע .

21 לפי תכנית חלוקה מאושרת .

#### שטח התכנית : 556 מ"ר .

#### 1.3 בעלי עניין :

#### בעלי הקרקע :

פרטיים .

#### יזם התכנית :

ראיק ג'ראייסי ת.ז. 35150176 , רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720 .

אמירה ג'ראייסי ת.ז. 50372440 , רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720 .

#### מגיש התכנית :

ראיק ג'ראייסי ת.ז. 35150176 , רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720 .

אמירה ג'ראייסי ת.ז. 50372440 , רח' 1015 בית פרטי טל: 04-6551720 .

#### עורך התכנית :

ג'ריס אסלים , מרכז הגליל המסחרי – נצרת , ת.ד. 275 , רשיון מס' 19726 .

ת.ז. 3-2050713 , טל: 04-6578699 , פקס 04-6578699 – 04 .

#### 1.4 יחס לתוכניות אחרות :

1.4.1 תכנית זו תואמת את תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 .

1.4.2 תכנית זו מהווה שינוי לתקנון הוראות תכנית ג/10630 וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת

תכנית זו . בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

**1.5 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן(8) עמודים
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:250
  - ג. נספח בינוי (מס' 2) בקנ"מ 1:100
- מסמך מחייב .
- מסמך מחייב .
- מסמך מחייב .

1.7 **תאריך הכנת התכנית :** 27/08/2003.

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה .

**1.9 באור סימני התשריט :**

<u>סימון בתשריט</u>	<u>באור</u>
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו אדום מקוטע	קווי בנין
קו דק עם מספר בעיגול בירוק בהיר	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו דק מקוטע עם מספר באילפסה בשחור	גבול מגרש ומספרו
כחול	אזור מגורים "ב"
כחול מותחם בשחור	אזור מגורים "ב" מיוחד

**1.10 טבלת שטחים :**

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		<u>ייעודי קרקע</u>
אחוזים	השטח במ"ר	אחוזים	השטח במ"ר	
---	---	100%	556	מגורים "ב"
100%	556	---	---	מגורים "ב" מיוחד

## **פרק 02 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

### **2.1 מטרות התכנית :**

- 2.1.1 הגדלת סה"כ אחוזי הבניה .
- 2.1.2 קביעת הוראות בניה חדשות בתכנית .
- 2.1.3 הגדלת תכסית קרקע .
- 2.1.4 הגדלת גובה לצורך בניית חדר ליציאת גג או מעלית.

## **פרק 03 : הוראות התכנית**

### **3.1 רשימת התכליות והשימושים בהן:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט שימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

#### **3.1.1 אזור מגורים "ב" מיוחד :**

- א. מותר להקים בניין מגורים בצפיפות 4 יח"ד / מגרש .
- 1. מותר להקים קומה אחת מתחת למפלס הכניסה המסומן בתכנית הבינוי. אשר תשמש כחניונים לרכב , שטח שרות בתנאי שגובה נטו לא יעלה על 2.40 מ' .
- 2. גובה מבנה מירבי במ' 13.50 ממפלס הכניסה + 3.00 מ' לעליית גג או מעלית , סה"כ 16.50 מ' .

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(הישוב שמתים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין					אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור שימושים עיקריים		
		קדמי	אחורי	צדדי	מטרי	מפלס הכניסה A	מחלת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E		מטרי	מט' קומות
מגורים "ב" מיוחד	556	4	3	3	184%	36%	148%	36% + 36%	46%	220%	13.50 *	4 ומרחף + קרקעי גג עלית	4	מט' יח"ל סה"כ בתכנית

\* גובה מבנה מירבי 13.50 מ' ממפלס הכניסה + 3 מ' לעלית גג או מעלית סה"כ 16.50 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות :

1. באזור מגורים מיוחד מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש .
2. כל חניות רכב תהיינה בתחום המגרש .
3. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ (1:100) .
4. באזור מגורים "ב" מיוחד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד.
5. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים למבנים ולסביבה .
6. חוק רישוי עסקים : יום התכנית מתחייב במילוי תנאי והוראות חוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 והתקנונים התקיפים .

#### ב. תנאים למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה ביצוע תשתיות ודרכים .

#### ג. תשתיות :

##### 1. אספקת מים :

אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

##### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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. אישור 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/ או הקרוב ביותר של המבנה .

* ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'
* ברשת מתח נמוך עם תלים 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 הבנייה 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

\* 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

\* 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.

4.

#### 5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש

ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות הזום לפינוי פסולת הבניה

ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ד. הוראות כלליות :

##### 1. חלוקה :

1.1 תנאי למתן היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק ובה מוראה המגרש כפי שמסומן בתשריט.

##### 2. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה

תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת

מקומות חניה כנדרש בתקנות.

##### 3. עתיקות :

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

##### 4. היטל השבחה :

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

##### 5. הוראות הג"א :

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

ההתגוננות האזרחית.

##### 6. כיבוי אש :


קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה

תנאי להוצאת היתר בניה.

**פרק 04 : תאריך וחתומות**

תאריך : 29/01/2004

**חתומות :**

המודד	עורך התכנית	יוזם התכנית	בעלי הקרקע
 <p>ת.ד. באגודת המודדים המוסמכים בישראל עזמי אבו חסא ר.מ. 665 כל הזכויות שמורות</p>	<p>ג'ייס אסלים הנדסה ותכנון אדריכלי נצרת-חג'ר, טל: 06-578699-275</p> 