

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 1965  
**13963**  
 הפקדת תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.1.04 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

**13963**  
 הודעה על הפקדת תכנית מס.  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350  
 מיום 14/1/04

נצרת:

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. רינה

עיריית נצרת:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 1965  
**13963**  
 אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 6.9.04 לאשר את התכנית.  
 סגן יו"ר הועדה המחוזית  
 סגן מנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 13963 לשינוי בהוראות זכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 8727 וג/ 6889.

**13963**  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350  
 מיום 3-3-05

1.2 מקום התוכנית: כפר רינה, נצרת.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	177700	צפון:	236400
מספר גוש	חלקות	חלקות	חלקי חלקות	
17510			19	
16577			5,10,4	

1.3 שטח התוכנית: 8.200 דונם עפ"י מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עאמר סאלח ת.ז 059362855 נצרת 16240 ת.ד 4404  
 טל:- 04-6561089 ואחרים.

יזם התוכנית: עאמר סאלח ת.ז 059362855 נצרת 16240 ת.ד 4404  
 טל:- 04-6561089

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת  
 טלפקס: 04-6412252 פל: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/ 8727 וג/ 6889 .  
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכניות החלות על השטח , תכנית זו עדיפה כשתאושר .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 – מסמך מחייב .
- ד. נספח חניה ותחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה בקנ"מ 1: 250 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
09-03-03	הכנה
15-05-04	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית :- קו כחול
- ב. איזור תעשייה :- צבע סגול .
- ג. אזור משולב מלאכה ומסחר משרדים ותעשיית הי-טיק :- סגול ורוד לסירוגין .
- ד. ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ה. דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ו. דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז. איזור מסחרי :- צבע אפור .
- ח. גבול חלקה :- קו ירוק .
- ט. מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- י. מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יא. גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יב. מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- יג. גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יד. קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- טו. להריסה :- צבע צהוב .
- טז. גבול תחום שיפוט :- קו אדום מקווקו עבה .
- יז. מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח. מרווחים קדמיים מינימליים : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- יט. רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
		47.70%	3.912	אזור תעשייה
23.29%	1.910	2.14%	0.176	אזור משולב מלאכה ומסחר משרדים ותעשיית הי-טיק
24.40%	2.00			איזור מסחרי
43.92%	3.600	43.92%	3.600	דרך מאושרת
		6.24%	0.512	ש.צ.פ.
8.39%	0.690			דרך מוצעת
100.0%	8.200	100.0%	8.200	סה"כ

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

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מ ש.צ.פ. תעשייה, חקלאי ואיזור משולב מלאכה ומסחר לדרך .

שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב מלאכה ומסחר משרדים ותעשיית הי-טיק ואיזור מסחרי .  
שינוי באחוזי בניה לפי טבלת זכויות .  
שינוי בקווי בנין לפי תשריט .  
חלוקת הקרקע לשני מגרשים .

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

באזור משולב מלאכה ומסחר משרדים ותעשיות הי-טיק מותר להקים :  
התכליות יהיו עפ"י תכנית מאושרת ג/8727 ,

באיזור מסחרי מותר להקים :- מבנה מסחרי – הלבשה והנעלה .

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון וההגנה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובדירותים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד כ"ל דונם	צפיפות/ מס' יחיד למגוון מינימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קרי בניה			גודל מגוון מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	סה"כ	לכסרי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי תנאים * לפי תנאים * לפי תנאים *					
נפ"י תכנית ג/ 8727																	
-----	-----	16 מ' מעל מפלס הכניסה 6 מתחת מ' מתחת	לפי תכנית ב"י	244	66	140	104	131	113							2000	אזור מסחרי
																	אזור מלאכה ומסחר משודדים ותעשיות ור-טיק

\* לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

### 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. 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 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 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 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. חלוקה: תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים, תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק .

2. הפקעות:

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.

3. 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. וביצועה בפועל .  
תנאי לאישור התכנית הקמת מכשולים לאורך דרך מס' 1 על מנת למנוע חניה לאורך .

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6 עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש -:

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

9. סידורים לנכים -:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מוחמד חסן  
מ.ר. 38379

בעל הקרקע



יוזם התכנית

