

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גנ/15588 - שינוי בהוראות חכונות בניה והוספת שימושים למסחר ומלאכה, המהווה שינוי לתכנית ג/11437. ו- ג/3767.

1.2 מקום התוכנית:

נצרת גוש 16532 חלקה 222 מגרש 222/1

|            |              |              |
|------------|--------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 177325 | צפון: 234550 |
| מספר גוש   | חלקות        | חלקי חלקות   |
| 16532      |              | 222          |
|            |              |              |

1.3 שטח התוכנית: 584 מ"ר לפי מחדד מוסמך.

שטח התוכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: "בעלי קרקע פרטיים".

יחם התוכנית: דאמוני נאדר ת.ז. 53776118, נצרת מיקוד 16000 ת.ד. 5778, 04-6559707, נייד: 050-5613508.

עורך התוכנית: דביאת חכם, אדריכל ובונה ערים, רשיון מס' 116600, כפר כנא מיקוד 16930, ת.ד. 815 טלפקס 04-6517238 טל : 04-6519531 נייד: 050-6561162.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15588  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 16.8.06 לאשר את התכנית  
 תצלול גרזי  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15588  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593  
 מיום 8.11.06

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/11437 ולתכנית ג/3767 שבתוקף.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.
- ד. נספח תחבורה- תוכנית חנייה בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך      | הכנה    |
|------------|---------|
| 22.02.2005 | עדכון 1 |
| 25.05.2005 | עדכון 2 |
| 25.10.2005 | עדכון 3 |

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- קו כחול עבה</li> <li>- קו ירוק</li> <li>- כתום</li> <li>- מילוי אלכסוני אפור וכתום לסרוגין</li> <li>- קו מקווקו בצבע אדום</li> <li>- צבע חום בהיר</li> <li>- קווים אלכסוניים בצהוב</li> <li>- מס' ברבע עליון במעגל</li> <li>- מס' ברבע תחתון במעגל</li> <li>- מס' ברבע צידי שבמעגל</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>גבול שטח התכנית</li> <li>גבול חלקה רשומה</li> <li>אזור מגורים א'</li> <li>אזור מגורים, מסחר ומלאכה</li> <li>קו בניין</li> <li>דרך קיימת או מאושרת</li> <li>מבנה להריסה</li> <li>מספר דרך</li> <li>רוחב דרך</li> <li>קו בניין קדמי</li> </ul> |
|--|---|

**1.10 טבלת שטחים:**

| מצב מוצע  |        | מצב קיים  |        | ייעוד קרקע               |
|-----------|--------|-----------|--------|--------------------------|
| שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים |                          |
| -----     | -----  | 584       | 100    | מגורים א'                |
| 100       | 584    | -----     | -----  | אזור מגורים, מסחר ומלאכה |
| 100       | 584    | 100       | 584    | סה"כ:                    |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים משולב עם מסחר ומלאכה (להלן - אזור מגורים, מסחר ומלאכה). שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנייה למתן לגיטימציה למתחם משולב קיים של הייעודים הנ"ל במגרש 222/1 חלקה 222 גוש 16532.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים, מסחר ומלאכה
- שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנייה למתן לגיטימציה לבניין קיים.
- הסדרת מקומות חניה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע               | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר* | מספר יח"ד |
|--------------------------|--------------------------|-----------|
| אזור מגורים, מסחר ומלאכה | 725.25                   | 3         |

טבלה מפורטת בנספח הבינוי המצורף.

| מספר יח"ד                   | מצב קיים | מצב מוצע |
|-----------------------------|----------|----------|
| מספר יח"ד                   | 3        | 3        |
| שטח עיקרי לבניה למסחר במ"ר  | -        | 89       |
| שטח עיקרי לבניה למלאכה במ"ר | -        | 70       |
| שטח שרות לבניה למסחר במ"ר   | -        | 3.73     |
| שטח שרות לבניה למלאכה במ"ר  | -        | 7.6      |

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ייתן 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 הבנין.

תותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת זכויות והגבלות הבניה לייעוד כדלקמן:

מגורים, מסחר ומלאכה: תותר הקמת קומת מסחר ומלאכה בקומת קרקע בשילוב אגף לייצור מזון (כמו נקנקיות) ומעליה תותר הקמת 3 קומות מגורים בתנאי שהמסחר לא יגרום מטרדים למגורים ולסביבה. כמו כן, מותר להקים במגרש מבנה שישמש למשרדים של בעלי מקצועות חופשיים כפי שמפורט בנספח הבינוי המצורף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא "נתנו היתר" בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בחוככינות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| צפיפות / מס' יח"ש למגורש מינימלי | גובה בניה מקסימלי |                       | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |                    |            |                |                   |                 |                           |                            |                           |            | קרי בניה                 |  |  | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים) עיקריים |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|------------|----------------|-------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------|--------------------------|--|--|--------------------------|----------------------------|
|                                  | מטרים             | מס' קומות + יציאה לגג | סה"כ                          | לכסי הקרקע (תכסית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים* | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי לפי קו מקווקו בתשריט | אחורי לפי קו מקווקו בתשריט | צדדי לפי קו מקווקו בתשריט | מס' (במ"ר) | אזור מגורים, מסחר ומלאכה |  |  |                          |                            |
| 3                                | 16.40             | 4 + יציאה לגג         | 141                           | 40                 | 16         | 125            | -                 | 141             |                           |                            |                           | 584        |                          |  |  |                          |                            |

\* החלוקה בין השימושים השונים תהיה בהתאם לסמף הבנייה המחייב וטבלת נחונים כמותיים

### 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:

במקום אשר קיים בו ביוב עירוני, לא ינתן היתר בניה אלא אם יותאם חיבור הבניין למערכת הביוב בתאום עם מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות. במקומות שלא עובר דרכם או בקרבתם קו ביוב עירוני, יגישו בעלי ההיתר פתרון לסילוק השופכין בהתאם להנחיות משרד הבריאות והרשות המקומית ובאישור משרד לאיכות הסביבה.

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

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים. בקרבת קוי חשמל עליונים ינתן 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 הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח חוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## ב. - הוראות כלליות

### 1. מבנים להריסה:

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

### 2. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 3. היטל השבחה:

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

### 4. 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 וביצועם בפועל.

### 5. עתיקות:

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

### 6. כיבוי אש:

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

### 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. בניית גדרות מסביב לגבולות המגרש

בניית גדר מבטון בגובה 1.80 מ' מגובה הקרקע של השכן או הקרקע הטבעית (הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן. גובה הגדר יימדד מפני קרקע סופיים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך \_\_\_\_\_ 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

خادر داسوي

יוזם התוכנית:

خادر داسوي

מגיש התוכנית:

خادر داسوي

חכם דביאת  
אדריסקט  
רשיון מס' 116600

עורך התוכנית: