

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי - נצרת**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית נצרת**

**שם התוכנית: שכונת מגורים מערבית**

תוכנית מס' : ג/ 15529

**המהווה שינוי לתוכנית מספר ג11810 ותואמת ג/10701 המופקדת**

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה ושכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 1552917  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11.04.07 לאשר את התכנית  
 הרצל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1552917  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5719  
 מיום 19-09-07

**פרק 1 – זיהוי וסווג התוכנית****1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15529 הנקראת שכונת מגורים מערבית המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/11810 ותואמת ג/10701 המופקדת.

**1.2 מקום התוכנית:**

צפון מערב נצרת

נ.צ. מרכזי: מזרח 226200 צפון 734800

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקת |
|----------|-------|-----------|
| 16582    | 48    |           |

1.3 שטח התוכנית: 16.983 ד' הכוללת 69 יח"ד מוצעת.

**1.4 בעל ענין:**

**בעל הקרקע:** מחמוד עבד אלהאדי ואחרים.

**יזם התוכנית:** מחמוד עבד אלהאדי ת.ז. 54416102 אלמנארה אלכרום נצרת מיקוד 16000.

**עורך התוכנית: משרד ענאן עבד אלראזק**

מהנדסת אורחית מיסא עומרי מ"ר 88975 נצרת ת.ד. 2550 טלפון 6462029-04 פקס 6570968-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 11810 ותואמת תוכנית מס' ג/10701, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה

**1.6 מסמכי התוכנית:**

1. תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.
2. תשריט בקניימ 1:1000 מסמך מחייב

**1. תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך          | הכנה   |
|----------------|--------|
| מרץ 2005-03-21 | עידכון |
| 11/11/2005     | עידכון |
| 1/12/2005      | עידכון |
| 10/01/2006     | עידכון |
| 17/4/2007      | עידכון |

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

**1.9 סימני התשריט :**

| <u>פירוש הסימון</u>      | <u>סימון בתשריט</u>                        |
|--------------------------|--|
| גבול תוכנית              | קו כחול עבה                                |
| גבול תוכנית מאושרת       | קו כחול עבה מקווק                          |
| מבנה להריסה              | מבנה המסומן בצהוב וזהר בתשריט              |
| שטח ציבורי פתוח          | השטח הצבוע ירוק בתוכנית                    |
| שטח מגורים א             | השטח הצבוע כתום בתשריט                     |
| שטח בינייני ציבור        | השטח הצבוע חום עם מסגרת בצבע חום כהה       |
| דרך מאושרת               | השטח הצבוע בצבע חום בהיר בתוכנית           |
| דרך מוצעת                | השטח הצבוע בצבע אדום בתוכנית               |
| דרך משולבת/גישה          | השטח הצבוע אדום ירוק לחלופין               |
| שטח חקלאי                | השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט |
| מספר דרך                 | ספרה ברבע עליון של עיגול סימון דרך         |
| מרווח בנייה קדמי         | ברבעים הצדדיים של עיגול סימון דרך          |
| רוחב הדרך                | ספרה ברבע התחתון של עיגול סימון דרך        |
| גבול גוש רשום            | קו בצבע אדום                               |
| גבול ומספר חלקה<br>רשומה | קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק                |
| קו חשמל מתח עליון        | מסומן ב 3 קווים מקבילים מקוטעים בצבע אדום  |

**1.10) טבלת השטחים:**

| מצב מוצע   |               | מצב קיים   |               | יעוד השטח       |
|------------|---------------|------------|---------------|-----------------|
| אחוזים     | שטח ב- ד'     | אחוזים     | שטח ב- ד'     |                 |
| ---        | ---           | 100        | 16.983        | אדמה חקלאית     |
| 68.14      | 11.572        | ---        | ---           | איזור מגורים א  |
| 8.48       | 1.440         | ---        | ---           | ש.צ.פ.          |
| 4.410      | 0.750         | ---        | ---           | ש.ב.צ.          |
| 11.15      | 1.893         | ---        | ---           | דרך מוצעת       |
| 7.82       | 1.328         | ---        | ---           | דרך משולבת/גישה |
| <b>100</b> | <b>16.983</b> | <b>100</b> | <b>16.983</b> | <b>סה"כ</b>     |

**פרק 2 מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 תכנון שכונת מגורים צפון מערבית בנצרת בת 69 יח"ד

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו מגורים מבנה ציבור וש.צ.פ.

2.2.2 התווית דרכים בתיאום עם מערכת הכבישים בתוכנית ג/ 10701

2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים**

| יעוד הקרקע   | סה"כ שטח עיקרי מוצע<br>במ"ר | סה"כ שטח שרות מוצע<br>במ"ר | מס' יח"ד |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|----------|
| שטח מגורים א | ---                         | ---                        | 69       |
| מבנה ציבור   | 450                         | 150                        | ---      |

**פרק 3 הוראות התוכנית****3.1 רשימת התכליות והשימושים**

כללי : לא יתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, וברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.2 שטח מגורים א**

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים:

- i. בתי מגורים
- ii. גני ילדים, פעוטונים, בקומת קרקע בתנאי שנשען על דרך ברוחב מנימלי של 12 מ'
- iii. מספרות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים בתנאי כניסה נפרדת ובתנאי שלא מהווה מטרד סביבתי או תחבורתי.

**3.1.3 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע ירוק בתשריט ישמש כשטח ציבורי פתוח בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, פרגולות, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה.

**3.1.4 שטח לדרכים :**

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

**3.1.5 דרך גישה משולבת:** תשמש למעבר הולכי רגל וגישה ברכב אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

**3.1.6 שטח למבנה ציבור:** ישמש לבנייני ציבור למטרות שכונתיות כמו גני ילדים, מרפאות, מעונות יום, טיפת חלב ..

**3.2 טבלת זכויות והגבלת בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

| שם שימושים     | גודל מגרש מינימלי | קווי בנין          |                    |                | אחוז בנייה - שטח בנייה מקסימלי |             |           |             |       | גובה בנין מקסימלי                 |                | מס' יח"ד לדי | מס' מבנים למגרש |
|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------|-----------------------------------|----------------|--------------|-----------------|
|                |                   | צדדי               | אחורי              | קדמי           | מעל מפלט הכניסה                | שימוש עיקרי | שטח שירות | לכיסוי קרקע | סה"כ  | מס' קומות                         | במטרים         |              |                 |
| איזור מגורים א | 400               | 3 ואו לפי התשריט * | 3 ואו לפי התשריט * | לפי תשריט או 3 | 166                            | 108%        | 60%       | 42%         | 168%  | 3 קומות מעל לקומות עמודים/תניה ** | 12.50+עליית גג | 6            | 1 ***           |
| מבנה ציבור     | 500               | 3                  | 3                  | 3              | 80%                            | 60%         | 20%       | 40%         | 80%   | 2 קומות                           | 7+עליית גג     | ---          | 1               |
| ש.צ.פ.         | 500               | 3                  | 3                  | 3              | 25מ"ר                          | 25מ"ר       | ---       | 25מ"ר       | 25מ"ר | קומה אחת                          | 3              | ---          | 1               |

- \* יותר קו בנין צידי או אחורי במרווח אפס בתנאי הסכמת השכנים וקיר משותף
- \*\* קומות העמודים 1/או תניה תחשב באחוזי שירות ( ללא הגבלה לגובה הקומה).
- \*\*\* במגרשים מעל 700 מ"ר יותרו שני מבנים כאשר המרחק ביניהם לפחות 6 מ'.

**3.3 הוראות נוספות :**

**3.3.1 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

**3.3.2 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3.3.3 ביוב:**

- 1- תנאי לפיתוח השטח הצגת הסכמים תתומים עם קבלנים מוסמכים לביצוע הרחבות לשני מתקני הטיפול בשפכים (עבודות הנדסה אזרחית) באתר הסוללים ובאתר תל עדשים.
- 2- תנאי להוצאת היתרי בניה התחלת ביצוע בפועל עבודות הנדסה אזרחית לשדרוג שני המט"שים באתר הסוללים (רני"ו) ובאתר תל עדשים בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.

**3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

|  |                  |
|--|------------------|
| ברשת מתך 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                         | 5.0 מ'           |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  | 20.0 מ' מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו (שם שדות עד 500 מטר)        | 35.0 מ' מציר הקו |

**הערה:**

- 1- אסורה העברת קווי מתח עליון ועל מעל מבנים המכילים חומרים מסוכנים מבחינת פיצוץ או דליקה כגון מבנים לאחסון נפץ וכו'. המרחק האופקי המיזערי של מבנים אלה מהתיל ללא נטיה :  
קו מתח עליון עד 160 ק"ו - 50 מטר  
קו מתח על 400 ק"ו – 70 מטר
- 2- יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. לקווי מתח עליון ועל במקרים הבאים :  
במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /על בנויים עם מרחקים בין עמודים גדולים יותר מהאמור לעיל. מותרת העברת קווי מתח עליון ועל מעל מבנים בןדדים קטנים נמוכים בגובה עד 4 מ' שאינם משמשים למגורים נוכחות אנשים בהם דלילה כגון : סככות מבנים לחניית מכוניות , מבני שירותים , מבנים לצידוד חשמלי ,בתי קירור מבנים חקלאיים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי החשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .
- ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל .


**3.3.5 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 הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עפר לאתר מוסדר.

**3.4 הוראות כלליות :****3.4.1 חלוקה :**

- א. לא יתנו היתרי בניה ללא הסדרת בעלות כפי שנדרש בסעיפים 121, 122 בחוק .  
 ב. חלוקה חדשה שתאושר לפי תוכנית זו תירשם בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

**3.4.2 מבנים קיימים :**

המבנים הקיימים המופיעים בתשריט והתוספות מעליהן בקונטור הקיים יאושרו בקוי בנין וכיסוי קרקע כפי שקיים , תוספות חדשות החורגות מהקונטור יעמדו בקוי הבנין כפי שמופיע בטבלת הזכויות וכל זאת בתנאי שהם עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית של [REDACTED] 

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

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

**3.4.5 הוראות הג"א :** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

**3.4.6 כיבוי אש :** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

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

**3.4.8 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. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

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



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

**3.4.11 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.

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

##### 4.1 שלבי ביצוע התוכנית :

- א- פיתוח השטח כולל סלילת דרכים והעברת תשתיות מים ביוב וחשמל
- ב- אישור תוכנית חלוקה בועדה המקומית
- ג- הוצאת היתרי בניה .

**4.2 תקופת התוכנית :** תוקף התוכנית יפוג בתום 7 שנים מיום אישור התוכנית אלא אם יבוצעו עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות .

#### פרק 5 - חתימות

חתימות:-

מחמ"ר אלה"ר -  
בעל הקרקע

מיסא עומרי  
מחמ"ר או"ח  
48978  
עורך התוכנית

מחמ"ר אלה"ר -  
יוזם התוכנית

17/4/2007  
תאריך