

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : נצרת

## תחום שיפוט מוניציפלי : עירית נצרת

### שם ישוב : נצרת

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**הפקדת תכנית מס' 14979**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.4.05... להפקיד את התכנית  
 יו"ר הו"מ

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14979  
 מוסמה בלקוט הפרסומים מס' 5531  
 מיום 23.5.06

תוכנית מפורטת מס' ג/ 14979 הרחבת שטח למסחר ומשרדים המהווה שינוי לתכנית ג/6889, וג/9567

המאושרות .

1.2 מקום התוכנית:

התכנית חלה על חלק מחלקה 5 בגוש 16577 באזור צפוני לדרך מס' 79 ישן

נ.צ. מרכזי	מזרח : 227950	צפון : 736200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16577		5,10

1.3 שטח התוכנית:

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 14979**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 6.6.07... לאשר את התכנית  
 יו"ר הו"מ

1080 מ"ר ע"פי תכנית מדידה .

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים והעיריה .

זום התוכנית: עותמאן מוחמד גמיל , ת.ז. 054391867, רח' 1029 בית פרטי, שכונת בלאל, ת.ד. 5270 טל 6080930 נצרת.

מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 690, ת.ד. 2304 טל 6561660-04, נצרת

עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום מס' רשיון 690, ת.ד. 2304 נצרת, טל 6561660-04,

פקס 04-6455341.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

הודעה על אישור תכנית מס' 14979  
 מוסמה בלקוט הפרסומים מס' 57690  
 מיום 23-1-08

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6889, וג/9567 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 הכולל נספח בינוי מחייב.
- ג. נספח חניה ותנועה מחייב.
- ד. נספח פיתוח מנחה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
22.10.03	עדכון 1
21.9.04	עדכון 2
10.2.05	עדכון 3
20/5/05	עדכון 4
9/8/05	עדכון סופי
21/2/06	

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

### 1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעוד קרקע
47.68	515	47.68	515	דרך מאושרת
		52.32	565	שטח חקלאי
13.89	150			שטח פרטי פתוח
31.95	345			אזור מסחר ומשרדים
6.48	70			שטח ציבורי פתוח
100	1080	100	1080	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת שטח לאזור מסחר ומשרדים ולשטח פרטי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור מסחר ומשרדים ולשטח פרטי וציבורי פתוח.
2. הקטנת קו הבנין בכביש מס' 79 ישן. (14 מטר במקום 25 מטר).
3. קביעת התכליות המותרות לכל ייעודי הקרקע.
4. קביעת הוראות בניה חדשות בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים מעיקריים

שטח שרות מוצע במ"ר	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
414	$414 = 345 * 120\%$	אזור מסחר ומשרדים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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.

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

שטח פרטי פתוח: לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעות עצים, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ושבילים, חניה וריהוט גן, גדרות מסלעות וכיסוי צמחי. שטחים אלו תפקידם יהיה כאזור חיץ בין שימושי קרקע שונים ישמרו ויתוכננו כאזורים עצוביים.

אזור מסחר ומשרדים: אזור הנ"ל מיועד להקמת קומת מסחר + קומות של משרדים מעליה, להלן המבנים המותרים:

חנויות למיניהם, קפטריה, מסעדה, וקיוסקים, סופר מרקט, מסחר בריהוט ביתי וריהוט רחוב.

משרדים וסוכנויות למיניהם מבנים באזור זה יתוכננו עם חזות ייצוגית לרבות לכוון כביש 79 ישן וכביש הכניסה לשוב.

שטח ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' מבנים במגרש	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	מס' יחיד סה"כ לדו"ס	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)					
							מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות								
1	-	-	-	-	-	-	240%	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית) 50%	שטחי שירות 70% + חניה מותרת למפלט 50% קומות	שטחים עיקריים 120%	מתחת למפלט הכניסה 50%	מעל מפלט הכניסה 190%	קדמי 5 בקומות 3 ו 1 .ק. בשאר הקומות	צדדי 3	0	345	אזור מסחר ומשרדים

\* קומת מסחר ומעליה 2 קומות משרדים וקומה טכנית ומתחתיה קומה לחניה.  
\*\* 16 מי מעל 00 1 3מי מתחת ל 00 .

### 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:

תכניות נקודתיות

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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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.

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט או תכנית חלוקה מאושרת על ידי הועדה המקומית כנדרש בחוק.

### 2. הפקעות:

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

### 3. מבנים להריסה:

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

### 4. 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.

### 5. היטל השבחה:

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

### 6. 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.

### 7. עתיקות:

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

### 8. הוראות הג"א:

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

### 9. כיבוי אש:

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

### 10. תקופת התכנית

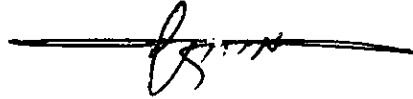
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

### 11. פיתוח:

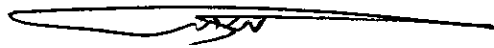
פיתוח השטחים בתחום תכנית זו יעשה על חשבון היזום.

פרק 4 - חתימות

בעלי הקרקע: פרטיים והעיריה



זים התוכנית: עותמאן מוחמד גמיל



מגיש התוכנית: אינג' בשאר פאהום



עורך התוכנית: אינג' בשאר פאהום

