

## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "עיריית נצרת"

תחום שיפוט מוניציפלי : "נצרת"

שם ישוב : נצרת

## פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

## 1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס"ג/15999 שינוי יעוד ממגורים א למגורים מיוחד והגדלת אחוזי בניה מאושרות, שינוי לתוכנית מפורטת מס"ג/4070

## 1.2 מקום התוכנית:

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 16561    | ---   | 48         |

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקו כחול בתשריט המצורף הוא 0.432 דונם

## 1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: אסמעיל האני ת.ז. 050147685, רחוב 4-3906, נצרת מיקוד 16090, נייד: 054-7626240

יום התוכנית: אסמעיל האני ת.ז. 050147685, רחוב 4-3906, נצרת מיקוד 16090, נייד: 054-7626240

מגיש התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"ג רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 410, מיקוד

19115, טל: 04-6591007, נייד 052-8967912

Email: zoube@bezeqint.net

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס"ג רשיון 112197 כפר סולם, ת.ד. 410, מיקוד

19115, טל: 04-6591007, נייד 052-8967912

Email: zoube@bezeqint.net

## 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2

- התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס"ג/4070 מאושרת

## 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים

ב. תשריט ב קני"מ 1:250

ג. נספח חניה קני"מ 1:250 "מסמך מחייב"

ד. נספח בינוי "מסמך מחייב"

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך      | הכנה    |
|------------|---------|
| 30.06.2005 | הכנה    |
| 09.12.2005 | עדכון 1 |
| 02.02.2007 | עדכון 2 |
| 01.03.2006 | עדכון 3 |
| 23.10.07   | עדכון 4 |
| 14.11.2007 | עדכון 5 |

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס"ג/15999  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום... 11.11.07... לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יושב ראש הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס"ג/15999  
 מורסמה בילקוט המרסומים מס"ג/5965  
 מיום 17.6.07

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

1.9 סימני התשריט:

| פירוש הסימון         | סימון בתשריט               |
|----------------------|----------------------------|
| גבול התוכנית         | קו כחול רציף               |
| אזור מגורים א        | צבע כתום                   |
| אזור מגורים מיוחד    | צבע כתום מותחם בחום        |
| מספר חלקה            | ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק  |
| גבול חלקה רשומה      | קו ירוק עווה               |
| מספר הדרך            | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| קו בניין בחזית המגרש | ספרה בצדי העיגול           |
| רוחב הדרך            | ספרה ברבע התחתון של העיגול |

1.10 טבלת שטחים:

| יעוד              | מצב קיים  |                     | מצב מוצע  |                     |
|-------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
|                   | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית |
| אזור מגורים א     | 0.432     | 100%                | -----     | -----               |
| אזור מגורים מיוחד | -----     | -----               | 0.432     | 100%                |
| סה"כ              | 0.432     | 100%                | 0.432     | 100%                |

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד.  
הגדלת אחוזי בניה  
הקלה בקו בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת אחוזי בניה המותרים בתוכנית מס"ג / 4070  
הקטנת מגרש מינימלי מ 500 מ"ר ל- 432 מ"ר.  
שינוי בגובה בניין מותר.  
שינוי קווי בניין מאושרים  
לגיטימציה למבנה קיים.

1. קביעת תכליות המותרות בשטח התוכנית המסומן התשריט.
2. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
3. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד קרקע    | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יח"ד |
|--------------|-------------------------|-----------|
| מגורים מיוחד | 690.19                  | 3         |

### **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.

#### **3.1.1 אזור מגורים מיוחד:**

בצבע כתום מותחם בחום כמסומן בתשריט

תותר בו בניה:

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשוטפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים
- ז. מספרות ומכוני יופי.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה  
(חישוב שטחים ואזורי בניה בתוכניות ובחתימים תשנ"ב 1992)**

| מס' יחיד סה"כ לדונם | צפיפות/ מס' יחיד למגורש מולטימלי | מס' יחידים במס' יחידים                            | גובה בניה מקסימלי                                 | אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי |                      |           |               |                   |                 |   |   | שם האזור (שימוש עיקרי)  |                       |                        |
|---------------------|----------------------------------|---|---|------------------------------|----------------------|-----------|---------------|-------------------|-----------------|---|---|-------------------------|-----------------------|------------------------|
|                     |                                  |   |   | סה"כ                         | לניסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שרות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי  | אחורי   |                         | צדדי                  | גודל מגרש (במ"ר)       |
| 3                   | 3                                | 21.00*** (הגובה המוצע כולל הגג רעפים וקומת המרתף) | מס' קומות + מסד בגובה 2.40 מ' + רעפים לחדר מדרגות | 922.19 מ"ר                   | 50%                  | 232 מ"ר   | 690.19 מ"ר    | 105.11 מ"ר        | 585.08 מ"ר      | 3.00 מ"ר אופייניים ע"פ קו בניין המסומן בתשריט התוכנית ונספח התינו | 2.38 מ"ר אופייניים ע"פ קו בניין המסומן בתשריט התוכנית ונספח התינו | 3.00 מ"ר או בהסכמת השכן | 432 מ"ר כמסומן בתשריט | <b>מאורזים מיוחדים</b> |

הערות:

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
\*\*\* גובה הבניין נמדד ממפלס הקרקע הטבעית הנמדד ביותר בתחום המגריש.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **א הוראות והנחיות נוספות:**

##### **3.3.1 מספר מבנים במגרש:**

א) באזור מגורים מיוחד: במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בניין אחד בלבד. תותר הקמת שני בניינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה.

##### **3.3.2 בנינים קיימים:**

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו. כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התוכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הגביש.

##### **3.3.3 חניה ומוסכים פרטיים:**

- א) לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור המגרש.
- ג) תותר הקמת מוסך לחניה או קומת חניה צמוד לגבול המגרש הצדדי והקדמי במרווח אפס ללא פתחים ובתנאי שגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.
- ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ'.
- ה) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומות מרתף של הבניין.

##### **3.3.4 תכנית פיתוח:**

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתוכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתוכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

##### **3.3.5 חיבור מערכות תשתית:**

- א. כל מערכת התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך גישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר תומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או תמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית – התחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצינורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הגביש.

### 3.3.6 הוראות אחרות:

- א. מקום הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ב. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- ג. הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה, ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששימשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע. 188-197.
- ח. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- ט. הטיית קווי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התווייתן, ו/או סלילתן עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.
- י. כל התשתיות כולל דרכים, ביוב וכו', יבוצעו ויתחזקו ע"י היוזם לשביעת רצון הועדה המקומית.

### ב. תשתיות:

1. **מיס:**  
אספקת מיס תהיה מרשת המימ המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוזו של השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
4. **אשפה:**  
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתוכנית ההגשה.

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מנקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט 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'  
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'  
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ') 11 מ'  
ברשת 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 - 3 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 המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### ג. הוראות כלליות:

##### 1. 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 ובניה.

##### 2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה.

##### 3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למותן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

##### 4. היטל השבחה:

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

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. באם לא יובטחו מקומות חניה כנדרש יחוייב מבקש ההיתר בתשלום כופר חניה בהתאם להוראות הועדה המקומית.

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. הריסת מבנים, גדרות, מזרקות :

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה, המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

4. חתימות :

בעל הקרקע : אסמעיל האני

יזם התוכנית : אסמעיל האני

מגיש התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל

עורך התוכנית : זועבי אחמד, אדריכל