

## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : "עיריית נצרת"

תחום שיפוט מוניציפלי : "נצרת"

שם יישוב : נצרת

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם תוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ג/ג 15999 שינויי יעוד ממגורים א למגורים מיוחד  
והגדלת אחוזי בניה מאושرات, שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ג 4070.

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	חלקות	חלקי חלוקות
48		16561

1.3 שטח התוכנית: שטח תוכנית זו, המותחם בקוו 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

מניש התוכנית: : זועבי אחמד, אדריכל מס' רשיון 112197 נצר סולם, ת.ד. 410 , מיקוד 052-8967912 טל: 04-6591007 ,Email: zoube@bezeqint.net

עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל מס' רשיון 112197 נצר סולם, ת.ד. 410 , מיקוד 052-8967912 טל: 04-6591007 ,Email: zoube@bezeqint.net

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2

- התוכנית מהוות שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ג 4070 מאושרת

1.6 מסמך התוכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים

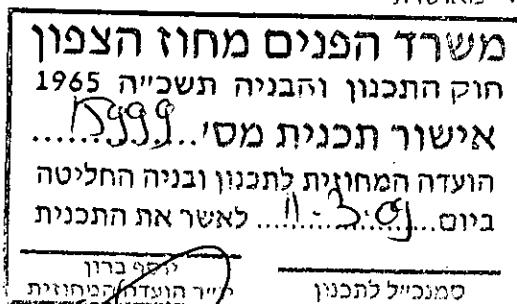
ב. תשריט ב קניים 1: 250

ג. נספח חניה קניים 1: 250 "מסמך מחיביב"

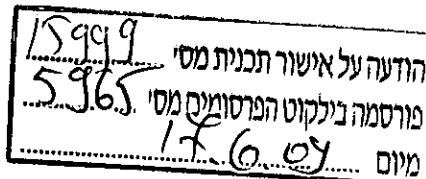
ד. נספח בינוי "מסמך מחיביב"

1.7 תאריך הבנת התוכנית:

תאריך	הכנה
30.06.2005	
09.12.2005	עדכו 1
02.02.2007	עדכו 2
01.03.2006	עדכו 3
23.10.07	עדכו 4
14.11.2007	עדכו 5



כמוכ"ל לתוכנו

גופת ברון  
עיריית נצרת המוניציפלית

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

#### **1.9 סימני התשריט:**

סימן בתשריט	פירוש הסימן
קו חול רצף	גבול התוכנית
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע כתום מותחן בחום	אזור מגורים מיוחד
ספרה בתוך עיגול בצבע יירוק	מספר חלקה רשומה
קו יירוק עוצה	גבול הדרך
ספרה בריבוע העליון של העיגול	ספרה בחזית המגרש
ספרה בצדיה העיגול	קו בניין בחזית המגרש
ספרה בריבוע התחתון של העיגול	רחוב הדרן

#### **1.10 טבלת שטחים:**

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

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

##### **2.1 מטרת התוכנית:**

שינויי ייוזד 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 500 מ"ר ל- 432 מ"ר.
- שינויי גובה בניין מותר.
- שינויי קווי בניין מאושרים
- לגייטימציה למבנה קיים.
- 1. קביעת תכליות המותירות בשטח התוכנית המסומן בתשריט.
- 2. קביעת הוראות בנייה, ציפויות, מרוחחי בנייה, גובה בניינים.
- 3. קביעת הנחיות בגין ועיצוב אדריכלי.

##### **2.2.1 נתוניים 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 רשיימת התכליות ושימושים:**

**כללי :** לא ניתן היתר להקמת בניין ולא ישנו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### **3.1.1 אזור מגורים מיוחד:**

בצבע כתום מוחלים בחום כמסומן בתשריט

תותר בו בניה:

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

סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה  
(רישוב שטחים ואורי בניה בתוכניות ובתיירם תשנ"ב 1992)

1111

\*\*\* הוויה העברת אהורי בינוי מהעל למפלס הכנסייה אל מתחת למפלס ההנישא.  
\*\*\*\* גובבה הבניין ועוד מפלס הקראע הנמוך בויהר בתהום המגש.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **A הוראות והנחיות נוספות:**

##### **3.3.1 מספר מבנים במבנה:**

א) **באזור מגורים מיוחד:** במבנה שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בנין אחד בלבד. תוטר הקמת שני בניינים במבנה שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שההפרש בין שני הבניינים לא יחתה מ 5 מ' ושלכל בנין יהיה גישה.

##### **3.3.2 בניינים קיימים:**

הבניין שעשו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו בכו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאשרו. כמו כן תושתת נוספת במבנה בהתאם להוראות התוכנית. תושתת קומות תאושר בכו הבניין של הבית המקורי ובתנאי שלא תהיה חירה בתחום הנביש.

##### **3.3.3 חניה ומוסכים פרטיים:**

- א) לא תוטר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שהובטו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבtopic בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב) הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזורי המגרש.
- ג) תוטר הקמת מוסך לחניה או קומת חניה צמוד לגובל המגרש הצדדי והקדמי במרוחה אפס ללא פתחים ובתנאי שג יונקו לכיוון מגרשו של מבקש היתר.
- ד) שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובה הפנימי לא יעלה על 2.50 מ'.
- ה) הוועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת מרتف של הבניין.

##### **3.3.4 תכנית פיתוח:**

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תוכנית פיתוח בקנ"מ 100:1 הטעינה אישור הוועדה המקומית.  
בתוכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרבי גישה, שטחים גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרווחות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארוןות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב.  
הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתוכנית הפיתוח אם הבקשת היא לפעולות בניה מצומצמת לדעת הוועדה.

##### **3.3.5 חיבור מערכות תשתיות:**

- א. כל מערכת התשתיות תהינה תת-קרקעית.
- ב. מבנים, ארוןות, קופסאות 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 סמייה מאחוריו הקיר או תמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחום השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע. אזורי מגורים ולא בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתיות – התחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברות החשמל, בזק והרשויות המקומיות. הצינורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחוריו קירות וمسلעות.
- בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הנביש.

### **3.3.6 הוראות אחרות:**

- א. מקום הדרכים והשbulkים ורוחבם יהיו כפי שטמנו בתשריט ואפשר יהיה לעורך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות עיי' תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- ב. אין לפתח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
- ג. הוועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסה תכנית זו לתוקפה, ולאחר הוועדה מוקדמת לבעל הקרקע חדש ימים מראש עלות על קרקען שעשו מקומות דרכים או שטחי הרחבות דרכים לשם סלילתן. כמו כן לדירוש מבעל הבניין או הקרקע את הפקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהסיף באחזקתם ותיקונם של קווים אספקה או סילוק קיימים בשטחים שימושיים לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לטעוף הפקעות, פרק ח' בחוק, סע. 187-188.
- ה. כל בעל שנ מסר לו צו לפיקדקה זו, יקיים משך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסומים וימלא בדרך כלל אחריו הצו, ואם לא ימלא הבעל במשך התקופה הניל' רשות הוועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבונו הבעל.
- ט. הטייה קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויות, ו/או סלילתן עפי' תכנית זו תיעשה על חשבונו יוזם ההתוויות, הסלילה או הרחבה של הדרכים.
- י. כל התשתיות כולל ורכים, ביוב וכו', יבוצעו ויתחזקו עיי' היוזם לשבעית רצון הוועדה המקומית.

### **ב. תשתיות:**

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת עיי' משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
4. **חשמל:** לא ניתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחות אחד בשטח המגרש אשר יסמן בתוכנית ההגהה.

### **4. איסור בניה מתחת ובקרוב קוי חשמל:**

1. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק منه מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עליים ניתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מכו א נקי משוך אל הקרקע בין התיל הקיזוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' בראשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים 1.5 מ' בראשת מתח גובה עד 33 ק"ו 5 מ' בראשת מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ') 11 מ' בראשת מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ') 25 מ'

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנים קוווי מתח עלין / מתח על בניוים עם שdots 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 עלין עד 160 ק"ו  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו  
מ - 3 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור נעל ובקربת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיתים 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 שיבוטה מקומם לפחות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התchingות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות:

##### 1. הפיקעות:

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 הכלולת 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 למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכות לכך.

##### 4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התווטפת 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 למtan היתר בניה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. באם לא יובטחו מקומות חניה כנדרש יחויב מבקש ההיתר בתשלום כופר חניה בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

#### 6. עתיקות:

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

#### 7. הוראות הא"א:

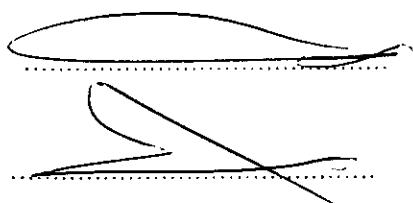
לא יצא היתר בניה לבנייה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 8. הרישת מבנים, גדרות, מדרגות:

- מבנה/גדר מסומן בסימן הרישה היו מבנה/גדר המיועדים להרישה, המבנה/הגדר יירשו כתנאי למtan היתר בניה או חפירה ראשוני בתוכנית.
- תנאי לימיוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוי מבנה/גדר להרישה יהיה הרישת המבנה/הגדר.
- היתר בניה יינתן לאחר ביצוע הרישה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להרישה.

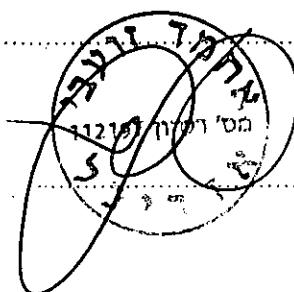
#### 4. חתימות:

בעל הקרקע: אסמעיל האני



יום התוכנית: אסמעיל האני

מגיש התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל.....



עורך התוכנית: זועבי אחמד, אדריכל.....