

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - נצרת  
תכנית מס' ג/11275\_ פסגת נצרת  
המהווה שינוי לתוכנית ג/9000, ג/392

1. שם וחלות:-

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11275\_ פסגת נצרת, המהווה שינוי לתוכנית ג/9000 ותוכנית ג/392, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

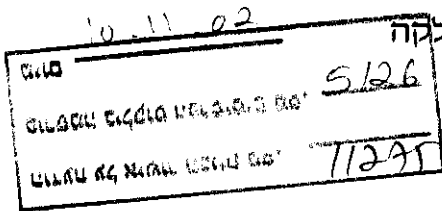
2. המקום:-

נצרת, על קו הרכס ובקרבת פארק אל-קשלה.

3. גושים וחלקות:-

גוש  
16578

חלק מחלקה  
2



4. יזם התכנית:-

אגבריה אברהים לוטפי - טל: 06/6352125  
שכונת ביר - אל אמיר - נצרת

5. בעל הקרקע:-

אגבריה אברהים לוטפי - טל: 06/6352125 שכי ביר אל אמיר - נצרת  
ועיריית נצרת טל: 06/6459200

6. עורך התכנית:-

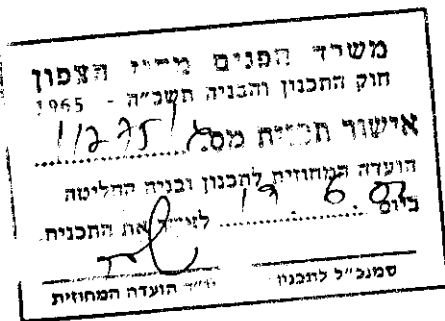
יוסף ג'בארין - מתכנן ערים ואזורים  
טל: 04/8360031 חיפה - רח' חנה סנש 55.

7. שטח התכנית:-

4.925 דונם.

8. מטרת התכנית:-

- 1) שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים משולב במסחר ומשרדים.
- 2) שינוי יעוד מאזור מגורים למסחר משולב בשב"צ.
- 3) קביעת הוראות בניה חדשות באזור.
- 4) הסדרת מערכת הדרכים באזור.



9. מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 6 דפים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1: 250 – מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1: 500 – מסמך מנחה בלבד.

10. יחס לתכנית :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 9000 ולתכנית ג/ 392 .  
 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת , הוראות תוכנית זו תהיינה עדיפות .

11. הסימונים בתשריט :-

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| קווים אלכסוניים באדום         | דרך לביטול                        |
| קו כחול רצוף                  | גבול תוכנית                       |
| קו שחור רצוף                  | גבול גוש רשום ומספרו              |
| קו ירוק רצוף                  | גבול חלקה רשומה ומספרה            |
| צבע אדום                      | דרך מוצעת / או הרחבה מוצעת של דרך |
| צבע חום                       | דרך קיימת / או מאושרת             |
| צבע תכלת                      | אזור מגורים ב'                    |
| צבע צהוב                      | אזור מגורים ג'                    |
| צבע ירוק                      | דרך להולכי רגל                    |
| צבע ירוק אדום לסירוגין        | דרך משולבת                        |
| צבע אפור תכלת לסירוגין        | אזור מגורים משולב מסחר            |
| צבע אפור חום לסירוגין         | שב"צ משולב במסחר                  |
| מספר ברבע העליון של עיגול     | מספר הדרך                         |
| מספרים ברבעים הצדדים של העגול | מרווחי בניה קדמיים מינימליים      |
| מספר ברבע התחתון של העגול     | רוחב הדרך                         |
| קו כחול מקוטע                 | גבול תוכנית מאושרת                |
| קו ירוק                       | גבול מגרש ומספרו                  |

12. טבלת שטחים :

| מצב מוצע |          | מצב קיים |          | ייעוד                            |
|----------|----------|----------|----------|----------------------------------|
| אחוז     | שטח / ד' | אחוז     | שטח / ד' |                                  |
|          |          | 38.58    | 1.90     | מגורים ב'                        |
|          |          | 24.98    | 1.23     | מגורים ג'                        |
| 49.95    | 2.46     |          |          | מגורים משולב במסחר               |
| 10.15    | 0.50     |          |          | שב"צ משולב במסחר                 |
| 30.76    | 1.515    | 33.19    | 1.635    | דרך קיימת /או מאושרת             |
| 2.64     | 0.13     |          |          | דרך מוצעת /או הרחבה מוצעת של דרך |
|          |          | 3.25     | 0.16     | דרך להולכי רגל                   |
| 6.50     | 0.32     |          |          | דרך משולבת                       |
| 100      | 4.925    | 100      | 4.925    | סה"כ                             |

11. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חוק התכנון והבניה.  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובמחירים תשע"ב 1992)

| חברות | מס' מבנים למגורש | צפיפות יו"ר למגורש | גובה בנין מקסימלי   | מס' קומות מעל מפלס                                      | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |               |                                 |                             |                 |                   | קניי בנין    |                                  | גודל מגרש מילימטרי (במ"ר) | שם חיאזור (שאיננו שטחים) עיקריים |
|-------|------------------|--------------------|---|---|-------------------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
|       |                  |                    |   |   | סה"כ %                        | לכיסוי קרקע % | שטח שירות %                     | שטח קומות + חניה חת קרקעיות | שטחים עיקריים % | מרחק מפלס בנייה % | מפלס תכניסה  | קדמני                            |                           |                                  |
|       | 1                | 32                 | 22.70 מ' מעל מפלס תכניסה למעט פיר המעלית 6-1 מ' מתחת למפלס תכניסה | 6 קומות מעל מפלס תכניסה 2-1 קומות תחת-קרקעיות           | 560 %                         | 65 %          | 158 + שטח קומות חניה חת קרקעיות | 220 ****                    | 200             | 360 *             | לפי תשריט ** | 3 א א 0 לפי תשריט                | 2400                      | מגורים משולב מסחר                |
|       | 1                |                    | 14 מ' מעל מפלס תכניסה + עליות 3 וחדי שירות                        | 3 קומות מעל קומת מפלס תכניסה+שטח קומות מרחק מפלס תכניסה | 170%                          | 40%           | 40%                             | 130%                        | 40%             | 130%              | לפי תשריט    | 0 א 3 בהסכמת חשבו ותועדה המקומית | 500                       | מסחר משולב בשב"ע                 |

\* בסמכות הועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממועל למפתח למפתח תכניסה בלבד ונתנאי שטחי"כ אחוזי בניה נשמר.  
 \*\* קן בנין קידמלי בקומת קרקע (מסחר) יהיה 5 מ'.  
 \*\*\* תותר חניה תת-קרקעית בקו בנין (0).  
 \*\*\*\* שטח עיקרי למסחר יהיה עד 37% משטח המגורש ----- 900 מ"ר שטח עיקרי למשורדים יהיה עד 45% משטח המגורש.

### 13. רשימת התכליות :-

א. אזור מגורים משולב מסחר :

1. בקומת קרקע יותר שימוש במסחר שכונתי כגון: סופרמרקט, בית מרקחת, אולמות תצוגה ושימושים מסחריים אחרים. שטח המסחר 900 מ"ר שטח עיקרי (37.5% משטח המגרש), שאר שטח הקומה עד לתכנית קרקע (ראה טבלת זכויות בנייה), יחשב כשטח שרות. המחסנים יהיו באותו גובה של הקומה ויחושבו כשטח שרות. שטח שרות כולל מחסנים, מעברים וכו'... בקומת המסחר תותר גלריה. שטח הגלריה יחשב כשטח שרות.

2. בקומה א' יותרו משרדים למיניהם, שטח עיקרי יהיה 45% משטח המגרש, שאר שטח הקומה יחשב כשטח שרות. שטח שרות כולל: חדרי מדרגות, מעליות, מעברים ומבואות, מחסנים ומעברים בתוך המשרדים, ממ"דים ואו ממ"ק. יותרו ארבע קומות מגורים. מספר יח"ד המקסימלי בקומה לא יעלה על 8 יח"ד. וסה"כ יח"ד בארבע הקומות יהיה 32 יח"ד.

4. תותר בניית קומות חניה תת-קרקעית במרווחי בנייה אפס (0) לפי תשריט הבינוי ותוכנית הסדרי תנועה וחניה.

ב. אזור מסחר משולב בשב"צ :- באזור זה יותרו מועדון פרטי שכונתי וגינון, ובקומות העליונות יותר להקים מסעדות. באזור זה תותר קומת חנייה במפלס הכביש ובתכנית מקסימלית.

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

ד. דרך משולבת: תשמש לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל.

### 14. הפקעה לצורכי ציבור :-

השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, פרק ח' סעיף 189, 188 וירשמו ע"ש עיריית נצרת.

### 15. תנאים להוצאת היתר בנייה :

1. תנאי לקבלת היתר בנייה אישור משרד איכות הסביבה בדבר מטרד למגורים מהפונקציה המסחרית.
2. אישור תשריט לאיחוד מגרשים.

### 16. חניה :-

החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה במגרשים הינה חנייה פרטית. ותהיה בהתאם לנספח החניה.

**17. 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 מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה .
- |  |           |
|--|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  | 2 מטרים   |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מטרים |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5 מטרים   |
| קו מתח גבוה עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ')      | 11 מטרים  |
| קו מתח גבוה עד 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מ')      | 25 מטרים  |

**הערה :**

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל 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 ק"ו .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא

לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**18. אספקת מים :-**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של עיריית נצרת .

החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**19. ביוב :-**

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של עיריית נצרת, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**20. פינוי אשפה :-**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

21. היטל השבחה :-  
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

22. ניקוז :  
תנאי להוצאת היתר בניה, הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית  
לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

23. תאריך : 25.06.2002

24. חתימות :-

יוסף ג'בארין  
מתכנן ערים ואזורים

  
עורך התכנית

אג'ר ה'ג  
בעלי הקרקע

יוזם התוכנית