

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חש"ה - 1965  
11553 אישור חכ"ת מס' /  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 4-9-02 לאשר את התכנון  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

11553/8 הידעה על אישור חכ"ת מס' /  
5147 מס' מסמך בלוקים המיושמים על ידי  
 מיום 16-1-03

11553 /ג תקנון חכנית מס"1

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – נצרת, מבוא העמקים  
תחום שיפוט מונצפאלי – עיריית נצרת, מ.מ ריינה

1. 1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תוכנית מס"ג/11553.  
שינוי בהוראות וזכויות בניה והסדרת מערכת הדרכים  
ומהווה שינוי לתוכנית מס"ג/2634 ו ג/5507 המאושרות  
ותחול על השטחים המוגבלים בקו כחול כהה על התשריט המצורף  
לתוכנית .

א1. מטרת התכנית :  
הגדלת אחוזי בניה ומס"קומות .  
התווית מערכת כבישים חדשה בהתאם לקיים .

2. 1 מקום התכנית : נצרת שכ"ספאפרה רח". בלאל

גוש	חלקי חלקות
16578	18 , 21 , 24
17511	19 , 20

3. 1 שטח התכנית : 3933 מ"ר

4 . 1 בעלי עניין :

בעל הקרקע : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726  
ואחרים -

יזם התכנית : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726

מגיש התכנית : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726

עורך התכנית : אנג' עיסאם אבורביע מהנדס . מ.ר . 38069

ת.ד . 2173 נצרת - 16000 מלפקס 04-6556604

5. 1 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס"ג / 5507 ותכנית מס"ג / 2634 המאושרות בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות תכנית זו עדיפה .

6. 1 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשרים בקל"מ 500 : 1 - מסמך מחייב .
- ג. נספח תנועה בקל"מ 500 : 1 - מסמך מחייב .
- ד. נספח בנוי בקל"מ 200 : 1 - מסמך מנחה .

7. 1 תאריך הכנת התכנית :

- הכנה : יוני 1999
- עדכון 1 : מאי 2001
- עדכון 2 : פברואר 2002
- עדכון 3 : מאי 2002
- עדכון 4 : אוקטובר 2002

8. 1 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

## 1.9 . תאור סימני התשרים :

קו כחול מקווקו.....גבול תחום שיפוט  
 קו כחול רצוף ..... גבול התכנית  
 קו כחול מקווקו (צפוף).....גבול תכנית מאושרת  
 קו ירוק עם משולשים ..... גבול גוש  
 מספר בתוך אליפסה שחורה..... מספר מגרע  
 קו ירוק רציף ..... גבול חלקה רשומה  
 מספר בתוך עגול ירוק ..... מספר חלקה רשומה  
 קו אדום מקווקו.....קו בנין  
 קו צהוב רצוף ..... להריסה  
 פסים אדום באלכסון ..... דרך לביטול  
 צלעון בצורת בית ..... בניין קיים  
 צבע צהוב כהה.....אזור בניה רגיל  
 צבע כתום ..... אזור מגורים - א-  
 צבע כתום מוטים באפור ..... מגורים משולב במסחר  
 צבע אדום ..... דרך מוצעת ו/או הרחבה מוצעת על דרך  
 צבע חום ..... דרך מאושרת  
 ספרה ברבע העליון של עיגול ..... מס'. דרך  
 ספרות ברובעים הצדדיות של עיגול ..... מרווחי בניה קדמיים  
 ספרה ברבע התחתון של עיגול ..... דוחב דרך

1.10 . טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)
0.9	36 (בניה רגיל)	25.8	1015 (בניה רגיל)
11.4	448 (דרך מוצעת)	0.7	30 (מגורים-א)
68	2675 (דרך מאושרת)	73.5	2888 (דרך מאושרת)
19.7	מגורים משולב מסחרי 774	0	מגורים מעורב מסחרי 0
100	סה"כ : 3933	100	סה"כ : 3933

1. 3 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1.1 3 שטח לאזור בניה רגיל :

לפי הוראות ג/2634 המאושרת.

1.2 3 מגורים משולב מסחר :

יותר מסחר שכוונתי בקומת הקרקע בשטח של עד 120 מ"ר.

בקומות העליונות יותר :

א : דירות מגורים .

ב : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . אשר אינם מהווים משרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים .

1.3 3 דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

2. 3 שבילת זכויות והגבלת בנייה :


לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורשות בשבילת הזכויות.

דף מס' 7 מתוך 10 דפים

3.2.1. שכלת האזורים ותנאי הבנייה :

שכלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה ( חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהתרים תשנ"ב 1992 )

שם האזור שטחים עקריים	גודל מגזר מיני (במ"ר)	קו בנין			אחוזי בניה / שטחים מקסימאלי						גובה בניה מקסימאלי		צפיפות נפש מס' למטר ר"ד	שם האזור שטחים עקריים	
		קדמי	אחורי	צדדי	סוג למפלס כניסה	מרחק למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי תבנית	סל"כ	מס' קומות	במטרים				
לפי ג/2634 מלבד קווי בנין שיהיו לפי סעיף מבנים קיימים .															
מגורים משוכב מסחר *	770	לפי קו אדום מקוקו כפי שמופיע בתשרים	265	65 *	247	83	65	330	6	20.45	***	14	***	מבנה ראשי ומבנה תיון	

  
**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז הצפון  
 הלשכה המחוזית לתכנון

- \* שטח מסחר 120 מ"ר בקומת הקרקע
- \*\* קיים 9 יח"ד , מוצע 5 יח"ד .
- \*\*\* חומר הגדלת הגובה עד-2.5 מ" לחוספת חדר מדרגות או מעלית

3.3 . הוראות נוספות :

תנעתיזת :

1 . אספקת מים

אספקת המים תהיה מהרעשת העירונית, החיבור לרעשת באישור משרד הבריאות ולעביעת רצזן מהנדס הועדה המקומית .

2 . נקוז

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל העטח בתחום התכנית ובאשור מהנדס העיר .

3 . ביוב

תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאשר על ידי משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה .

4 . איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים בקרבת קו חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים משה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברעשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ" .  
ברעשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ" .  
מ" בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ" .  
בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם עדות עד 300 מ" ) 11 מ" .  
בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם עדות עד 500 מ" ) 25 מ" .

2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ – 3 מ" מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ – 1 מ" מכבלים מתח גבוהה 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 . אנפה :**

סידורי סילוק האנפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר עיובטח מקום לפחי האנפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר .

**6 . היטל השבחה**

היטל השבחה יושל ויגבה כחוק .

**7 . חלוקה**

תנאי להוצאת היתר בניה , תשריש חלוקה מאושר .

**8 . חניה :**

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה) ובהתאם לנספח התנועה והחניה .

**9 . עתיקות :**

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

**10 . הוראות הג"א :**

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

**11 . כבוי אש :**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות נשרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

**12 . הפקעות :**

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

**13 . מבנים להריסה :**

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

14. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו מתאר של הבניין הקיים כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מימוש התכנית :4.1 תקיפות התכנית :

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

חתימות :

בעל הקרקע : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726

יזם התכנית : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726

מגיש התכנית : גאזי סעדי - 1029 / פרטי - נצרת - 04-6564726

עורך התכנית : אנג'. עיסאם אבורביע מהנדס. מ.ר. 38069

ת.ד. 2173 נצרת - 16000 מלפקס 04-6556604