

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי "נצרת"

### תחום שיפוט מוניציפלי "עיריית נצרת"

### תכנית מס' ג'12021

### נצרת

#### פרק 1

#### זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג'12021, שינוי בהוראות וזכויות בנייה המהווה שינוי לתכנית ג'9000 המאושרת.

##### 1.2 מקום התוכנית:

בעיר נצרת מזרחית לאזור המעיין, סמוך לדרך פאולוס הששי.

קואורדינטות	מזרח: 234/550	צפון: 178/875
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16508	103	133,129

##### 1.3 שטח התוכנית: 1.041 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).

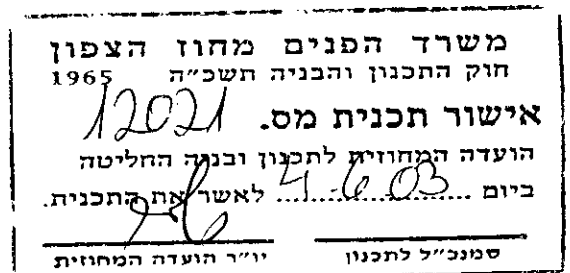
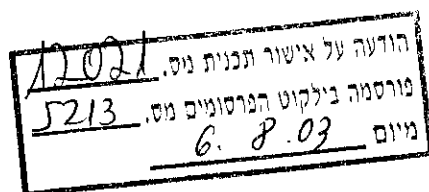
##### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** לוטפי זרייק ת.ז. 021361480 ת.ד. 2599 נצרת 16124 טל: 06-6553376 ואחרים.

**יזם התוכנית:** לוטפי זרייק ת.ז. 021361480 ת.ד. 2599 נצרת 16124 טל: 06-6553376.

**מגיש התוכנית:** לוטפי זרייק ת.ז. 021361480 ת.ד. 2599 נצרת 16124 טל: 06-6553376.

**עורך התוכנית:** סמיר סעד – ארכיטקט ומתכנן ערים מס' רשיון 35141, ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 06-6565530 פקס: 06-6467066.



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גו9000 המאושרת בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

תכנית זו מכילה את המסמכים הבאים :

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 הכוללת תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
13/7/2000	הכנה
12/3/2001	עדכון 1
17/4/2001	עדכון 2
5/6/2001	עדכון 3
5/7/2001	עדכון 4
22/11/2002	עדכון 5
08/01/2003	עדכון 6
10/02/2003	עדכון 7

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

1-9 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-9 גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע.
3-9 גבול גוש ומספרו	קו שחור משונן ומספר בקו שחור מודגש
4-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
5-9 אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית	צבע כתום עם קוו סגול בחזית קדמית
6-9 אזור מגורים עם חזית מסחרית	צבע כתום עם קוו אפור בחזית קדמית
7-9 סטווין	צבע כתום מטוית בקווים אלכסוניים בשחור
8-9 מבנה להריסה	צבע צהוב
9-9 דרך מאושרת	צבע חום
10-9 מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של המעוין
11-9 קו בניין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של המעוין
12-9 רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של המעוין

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים (מאושר)		מצב מוצע (מתוכנן)		יעוד השטח
שטח בדנם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	
0.647	62.15%	-	-	אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית
-	-	0.647	62.15%	אזור מגורים עם חזית מסחרית
0.394	37.85%	0.394	37.85%	דרך קיימת מאושרת
1.041	100%	1.041	100%	סה"כ

## פרק 2

### מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: הגדלת אחוזי בנייה ושינוי הוראות בניה לצורך לגיטימציה למבנה קיים.

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת זכויות בניה חדשות - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- הסדרת פתרון חנייה בחניון סמוך.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

#### • נתונים כמותיים עיקריים:

שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בלבד 280 מ"ר (קיים), שטחי שירות למסחר בקומת הקרקע 75 מ"ר (30 מ"ר מקלט + מדרגות, + 45 מ"ר סטווין), מסי יח"ד קיים הוא 6 יח"ד התכנית מציעה תוספת יחידה אחת, "פנטהאוז" סה"כ 7 יח"ד.

## פרק 3

### הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

**כללי:** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע וואו 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 עם חזית מסחרית:** קומת קרקע מסחרית ומעליה 4 קומות למגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים כאשר הקומה החמישית היא "פנטהאוז".

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. – הוראות ארכיטקטוניות:

1. גג המבנה : לפחות 60% משטח גג הבניין יכוסה ברעפים אדומים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים ומנועים המונחים על גג המבנה ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים.
2. החזית הדרומית והמערבית יצופו באבן בשלמות.
3. גימור החזית הצפונית יהיה טיח ואו ציפוי אבן.
4. הסככות בחזית האחורית וגגוני האסבסט בחזית הקדמית יפורקו ויוגש פתרון אחד להצללת חזית החנויות.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

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' 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 יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. הפקעות:**

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

**2. 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.

**3. היטל השבחה:**

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

**4. חנייה:**

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת מקומות חנייה בתוך מגרש 103 ובחניון ציבורי מעבר לכביש, על הועדה המקומית לבדוק את פתרון החנייה הנ"ל הן בהתאמה לתקנות החוק והן מבחינה משפטית.

**5. הוראות הג"א:**

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

**6. כיבוי אש:**

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

**7. סטוויין:**

בסטוויין תהיה זכות מעבר לכל הציבור.

**8. איחוד חלקות:** תנאי לקבלת היתר בניה אישור תשריט לאחוד חלקות בהסכמת בעלי הקרקע.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						
		מגורים חזית מסחרית	600 מ"ר	צדדי 0 מ'	קדמי לפי תשריט	אחורי 3 מ'	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים למסחר למגורים	שטחי שדות	לכסוי הקרקע (תכסוי)
מס' מבנים למגרש	מס' יחיד / מגרש מינימלי	מס' קומות *	מס' במטרים * 19 מ'	סה"כ	310%	75%	30%	280% 235% 235%	0%	310%	310%

\* הערה :- גובה בנייה ומס' קומות נמדד ממפלס דרך פאולוס.

- עריכת התכנית 13/07/2000  
 עדכונים 12/03/2001  
 17/04/2001  
 05/06/2001  
 15/02/2002  
 03/06/2002  
 03/06/2002  
 22/11/2002  
 08/01/2003

4.1 חתימות

The image shows three handwritten signatures in black ink, stacked vertically. Below the signatures is a circular stamp with Hebrew text. The stamp contains the following information: 'סניף סעד-אדום' (Red-Seed Branch) at the top, 'מ.י. 35147' (M.Y. 35147) in the center, '04-65-5530' (Tel. 04-65-5530) below that, and 'בני ברק' (Bnei Brak) at the bottom. A vertical line is drawn through the stamp.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

- 13/07/2000 עריכת התכנית
- 12/03/2001 עדכונים
- 17/04/2001
- 05/06/2001
- 15/02/2002
- 03/06/2002
- 03/06/2002
- 22/11/2002
- 08/01/2003
- 10/02/2003