

## חוק התכנון והבנייה מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "עירית נצרת"  
תחום שיפוט מוניציפלי "עירית נצרת"  
תכנית מס' גו' 12337 "שכונת קוטג'ים"  
שינוי לתכניות מס' גו' 2634, גו' 3417, גו' 8954

משרד הפנים  
הצפון - נצרת עילית  
27-05-2004  
אח"כ  
תיק מס' \_\_\_\_\_

נצרת

קני"מ 500 : 1

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. גו' 12337  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 28.4.04 לאשר את התכנית.  
שם: \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_  
שם: \_\_\_\_\_

פרק 1

זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מס' גו' 12337 "שכונת קוטג'ים" והיא מהווה שינוי לתכניות מס' גו' 2634, גו' 3417, גו' 8954. מטרה עיקרית ומקום : מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד של חלק מחלקה 7 בגוש 16579 מקרקע חקלאית לשטח למגורים.

1.2 מקום התכנית

מקום התכנית בעיר נצרת בחלק הצפוני-מערבי של העיר. נ.צ. מרכזי : 235550, 177800  
גוש : 16577 חלק מחלקה 7  
16578 חלק מחלקה 11  
16579 חלק מחלקה 7, 35

הודעה על אישור תכנית מס. גו' 12337  
מדינת בילקוט הפרסומים מס. 5318  
1.8.04

1.3 שטח התכנית

16.470 דונם (מדוד בצורה גרפית ממחשבים)

1.4 בעלי עניין בעל הקרקע: יוזם התכנית:  
קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512854910  
בניין "אולמי אבו מאהר"  
אזור התעשייה  
נצרת 16000  
טל : 6010763-04 ואחרים  
קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ ח.פ. 512854910  
בניין "אולמי אבו מאהר"  
אזור התעשייה  
נצרת 16000  
טל : 6010763-04

**מגיש התכנית:** אחמד סאהר עונאללה ת"ז 035596147  
בניין אולמי אבו מאהר  
אזור התעשייה – נצרת  
טל : 6010763-04

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

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג'2634 , ג'3417 , ג'8954, ותואמת תכנית מס' ג'10701 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, הוראותיה של תכנית זו יהיו עדיפות.

**1.5 יחס לתכניות אחרות**

**1.6 מסמכי התכנית**  
א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 הכולל תכנית בינוי עקרונית – מסמך מחייב.

**1.7 תאריכים בהכנת התכנית**

תאריך		
15/12/2000	הכנת התכנית	.1
12/12/2001	עדכון 1	.2
2/1/2001	עדכון 2	.3
22/11/2001	עדכון 3	.4
9/9/2002	עדכון 4	.5
11/07/2003	עדכון 5	.6
21/5/2004	עדכון 6	.7

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

**1.9 טבלת שטחים**

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	באחוזים
מגורים "א"	-	-	9.84	59.75%
שטח חקלאי	13.00	78.93%	-	-
דרך קיימת	3.47	21.07%	3.47	21.07%
דרך מוצעת	-	-	3.05	18.51%
ש.צ.פ.	-	-	0.11	0.67%
סה"כ	16.47	100%	16.47	100%

**1.10 ביאור סימני התשריט**

1-10	קו כחול רצוף	גבול תכנית
2-10	קו ירוק משונן	גבול גוש
3-10	קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה
4-10	קו שחור דק	גבול מגרש
5-10	פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
6-10	צבע כתום	אזור מגורים "א"
7-10	צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
8-10	צבע חום	דרך קיימת / מאושרת
9-10	צבע צהוב	מבנה להריסה
10-10	ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
11-10	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בניין מינימלי (קדמי)
12-10	ספרה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך

## פרק 2

### מטרות התכנית ועיקר הוראות התכנית

- 2.1 מטרות התכנית תכנון שכונת מגורים והתווית דרך.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית
- שינוי יעוד לחלק מחלקה 7 (תת חלקה 7/2) בגוש 16579 משטח חקלאי לשטח למגורים.
  - חלוקת תת חלקה 7/2 בגוש 16579 למגרשים.
  - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
  - קביעת הוראות בנייה, צפיפות, מרווחים וגובה בניינים.
  - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:
- יעוד הקרקע מס' יח"ד
- מגורים 38

## פרק 3

### הוראות התכנית

#### רשימת תכליות ושימושים

כללי

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע וואו בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום יעוד שהוא פרט ליעודים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע וואו הבניין.

#### 3.1 השימושים המותרים

- א. אזור מגורים "א"
- ב. דרך
- ג. ש.צ.פ
- באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מרתף, כאשר קומת המרתף תשמש לחניית רכב פרטי, מחסן ביתי, קומת משחקים לילדים.
- שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- שטח ציבורי פתוח מיועד להעברת תשתיות בלבד.

## 3.2 הוראות נוספות:

### א. עיצוב ארכיטקטוני

לפחות 70% משטח הגג יכוסה ברעפים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים המונחים על הגג, ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים.

#### 1. גג המבנה

גימור הבניינים בשטח התכנית יהיה בציפוי אבן ל 70% לפחות משטח החזיתות.

#### 2. חזיתות

הגדרות ייבנו מאבן לקט טבעית או מבטון ויצופו באבן מסותת וואו לבני חימר אדומים.

#### 3. גדרות

### ב. תשתיות

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

#### 1. מים

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 3. ביוב

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

#### 4. מבנים להריסה

## 5. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט 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' 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.

## 6. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. הוראות כלליות

### 1. חלוקה

חלוקת חלקת משנה 7/1 למגרשים תהייה בהתאם לתכנית זו, תנאי להוצאת היתרי בנייה, הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה לוועדה המקומית ואישורה.

### 2. 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.

**3. רישום** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**5. תנאים לביצוע התכנית :**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל וביצוע התשתיות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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

**7. חניה** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

**9. תקפות התכנית** תקפות התכנית ל- 5 שנים.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :**  
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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


צפיפות	גובה בנייה מקסימלי				אחוזי בנייה \ שטח בנייה מקסימלי								קווי בניין			שטח מגרש מנימלי (מ"ר)	שם האזור (נשימשים עיקריים)
	יחידות/מגרש	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה **	אחורי	צדדי	קדמי	400	אזור מוגרש			
5	2	11	3	90%	40%	30%	60%	30%	60%	3	3	4	400	אזור מוגרש "א"			

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.



**פרק 4**

**חתימות בעלי עניין**

חתימה	ת"ז	שם	
<p>קבוצת עונאללה                      לייזום והשקעות בע"מ  <del>ח.פ. 0-512854910</del>                      06-6010766 - 6563565</p>	ח.פ. 512854910	קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ	בעל הקרקע
<p>קבוצת עונאללה                      לייזום והשקעות בע"מ  <del>ח.פ. 0-512854910</del>                      06-6010766 - 6563565</p>	ח.פ. 512854910	קבוצת עונאללה לייזום והשקעות בע"מ	יוזם התכנית
	ת"ז 035596147	אחמד סאהר עונאללה	מגיש התכנית
<p>סמיר ג. סעד  <del>ח.פ. 0-055752455</del>                      מ.ר. 38041                      טל - 565530</p>	ת"ז 055752455	סמיר ג. סעד	עורך התכנית

**מוסדות התכנון**