

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: נצרת  
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת

תכנית מס' : ג/ 15164

שינוי בזכויות והוראות בניה והוספת שימוש

המהווה שינוי לתכניות ג/ 3559 ו- ג/ 4070 שבתוקף

הוראות התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו נקראת תכנית מס' ג/ 15164 - שינוי בזכויות והוראות בניה והוספת שימוש. היא חלה על השטח המסומן כשטח לשירותי רכב כפי שמופיע בתכנית מאושרת ג/ 4070.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם:  
(א) הוראות התכנית (תקנון 7 דפים) - מסמך מחייב

3. תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
10.05.03	הכנה
31.07.03	עדכון 1
28.06.04	עדכון 2
09.02.05	עדכון 3

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 15164  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 15164  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

4. **מקום התכנית**
- גוש (16564) חלקי חלקות 38,36,34  
שטח התכנית ממוקם בכניסה הדרומית של נצרת בסמוך לכביש נצרת -  
עפולה, מול " מוסד הצפון ".
5. **תחום שיפוט מוניציפאלי**
- עיריית נצרת
6. **שטח התכנית**
- שטח התכנית היינו 6106 מ"ר (מדוד בצורה ממוחשבת)
7. **בעל הקרקע**
- פרטיים
8. **יזם התכנית**
- ג'ורג' והנרי דור  
ת.ד. 1564 נצרת 16115  
טלפון : 04/6085555  
פקס : 04/6085515
9. **עורך התכנית**
- ווליד ל. חאגי  
ת.ד. 1614 נצרת 16115  
טלפון : 04/6574250  
פקס : 04/6577673
10. **מטרת התכנית**
- שינוי בזכויות והוראות בניה והוספת שימוש
11. **עיקרי הוראות התוכנית**
1. שינוי בקווי בנין ותכסית קרקע לצורך הוספת מקומות חניה בלבד  
ולמתן לגיטימציה למצב קיים.
2. הוספת שימוש בתכליות לאולם אירועים.
3. חלוקת זכויות הבניה שאושרו ב- ג/ 3559 לשטח עיקרי ושטח שרות  
בהתאם לנדרש לצורך פתרון חניה וצרכים אחרים.

12. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' ג/ 3559 ותכנית מס' ג/ 4070.  
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות,  
הוראות תכנית זו קובעות.

13. **שימוש בקרקע ובבניינים**  
לא יינתן רשיון ולא ישמשו שום בנין או קרקע הנמצאים באזור המסומן  
בתשריט לשום תכלית אלא לאלה המפורטות ברשימת התכליות.

14. **תכליות**

<u>האזור</u>	<u>תכלית</u>
שירותי רכב	ישמש לתחנת תנדלוק, מוסך, שירותי רכב, חנויות למכירת אביזרי רכב ושמונים ומסעדה.
	יותר אולם אירועים במגרש הנמצא מצפון לדרך מס' (3) כפי שמופיע ב- ג/4070 .

15. **עיצוב ארכיטקטוני**  
כל בניה בשטח התכנית תעוצב לפי הנחיות מחלקת תכנון עיר בעיריית  
נצרת.

16. טבלת זכויות והגבלת בניה

האזור	שטח מגרש מיני (מ"ר)	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה		סה"כ אחוזי בניה	כיסוי קרקע %	גובה בנין מקס' (מ')	קווי בנין (מ')			
		שטח עיקרי	שטח שירות				קדמי	צדדי	אחורי	
שירותי רכב (מגרש צפוני)	בכפוף להוראות 3559/ג	70	40	110	70	בכפוף להוראות 3559 המאושרת	0	0	0	בכפוף להוראות 3559/ג תכנית המאושרת
שירותי רכב (מגרש דרומי)	בכפוף להוראות 3559/ג	77	11	88	60	בכפוף להוראות 3559/ג המאושרת	0	0	0	בכפוף להוראות 3559/ג תכנית המאושרת

(\*) קווי הבניין הרשומים הנם לצורך מתן לגיטימציה לבניינים קיימים ולצורך בניית חניונים בלבד. לשאר הבניה, קווי הבניין לפי ג/3559 תקפים.

(\*\*) בסמכות ועדה מקומית להעביר אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות סה"כ אחוזי בניה.

17. חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג), או לתקנות התקפות בזמן הוצאת ההיתרים למבנים הקיימים ו/או המוצעים.

לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא פתרון תחבורתי להבטחת מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן.

## 18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 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'.

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 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## 19. חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה- נצרת.

## 20. הוראות הג"א

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

## 21. תנאים לביצוע התוכנית

- א) תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, היה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב) לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא פתרון תחבורתי להבטחת מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן.
- ג) לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא תכנית בינוי שתכלול פתרון בינוי כולל.

**22. אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפני הוראות הרשות המקומות. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**23. מים**

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

**24. 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.

**25. ניקוז**

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

**26. כיבוי אש**

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

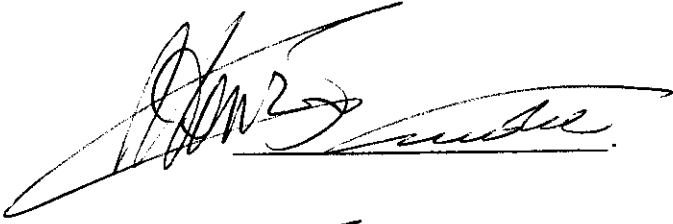
**27. עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות.

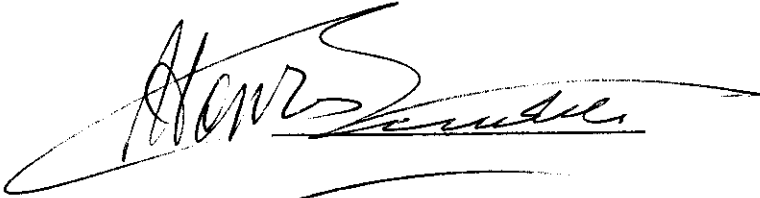
**28. היטל השבחה**

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

**חתימות**

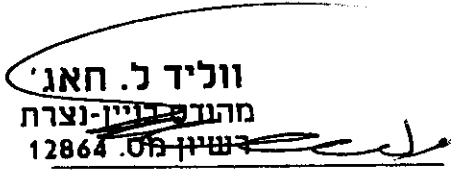


בעל הקרקע



יוזם התכנית

**ווליד ל. חאג'**  
מהנדס בניין-נצרת  
רשיון מס. 12864



עורך התכנית

<u>10.5.2003</u>	תאריך
<u>31.7.2003</u>	1 עדכון
<u>28.6.2004</u>	2 עדכון
<u>09.2.2005</u>	3 עדכון