

מ"ב

127

30.4.95


מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/7204 - שוק עירוני ומרכז ספורט  
שינוי לתכניות מפורטות: ג/2480 שבתוקר, ג/4646 מופקדת

מחוז : הצפון.  
נפה : יזרעאל.  
ישוב : נצרת עילית.

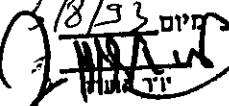

16541	16556	16557	גוש
	21, 30, 31, 32,		חלקות
79	20, 22, 29, 61	3, 4, 5, 6, 7, 9, 13	חלקי חלקות

שטח התכנית: 47,700 מ"ר.

חתימות	תאריך	גורם	
		עיריית נצרת עילית	יוזם התכנית
	1.5.94	יורם רוז - אדריכל	עורך התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע

חתימות: 1.5.94

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
חודעה במקומית לתכנון ולבניה, נצרת  
עילית תכנית מס' 7204/12 הועברה  
לועדה מחוזית לתכנון ולבניה ע"ש  
המלצה למתן הפקדה

ב"ש יוכה מס' 593 ת"מ 5/8/94  
  


1. לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
השויות התכנון המוסמכות.  
התימתנו זינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח  
ונחתם עמו הסכם מתאים בנפרד. הן התכנון וזו בהה במקום  
הסכמת ה"א" וזו בשטח הכרוך הן הן מוסמכות. לפי כל  
החוקים הנוגעים לזה.  
לפיכך נמנענו מן המסחר בזה כי אם נעשה כן ייחסה על ידינו הסכם  
בין ה"א" לבעל התכנית, אין בהחלטתנו זו כדי להקנות זכות  
בעלות הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו למסור בגלל הפרתו ע"י  
מי ערשש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת הקשורה לנו מכה הסכם כאמור ונמנענו כל דיה שכן התימתנו  
ניתת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
י"ר 8.5.94  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/7204, שוק עירוני ומרכז ספורט.  
שינוי לתכניות מפורטות: ג/2480 שבתוקף, ג/4646 מופקדת, להלן: "התכנית".

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג'2480 שבתוקף ו-ג/4646 מופקדת.  
תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית.  
תכנית זו כשתאושר תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות על השטח.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- 9 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
  - גליון תשריט בק.מ. 1:1000, להלן: "התשריט".
  - גליון תשריט בק.מ. 1:500, להלן: "נספח בינוי".
  - נספח סקר אקוסטי - מניעת רעש לשוק עירוני ומרכז ספורט.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

4. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל את החלקות וחלקי החלקות כמפורט בדף 1 לעיל ובשטח כולל של: 47,700 מ"ר.

5. גבולות התכנית

- במזרח : רח' סכיון, ושכונת בנה ביתך.
  - במערב : דרך העמק.
  - בדרום : שכונת כן-גוריון.
  - בצפון : פארק הזיתים.
- בצפון מערב: דרך מס' 75, דרך הציונות.

מטרת התכנית

א. לבטל ייעודים והוראות קיימות בתחום התכנית:

- אזור תעשייה עם חניה מוצעת - היפרשוק.
- אזור תכנון בעתיד.
- אזור מגורים ג'.
- שטח ציבורי פתוח.
- ולקבוע במקומם ייעודים והוראות חדשות:
- שוק עירוני לא בכל ימות השבוע.
- מרכז ספורט.
- מאגרש חניה.
- דרכים ושבילים להולכי רגל.
- אזור לתכנון בעתיד.

ב. לקבוע את חלוקת השטחים, אופן הבינוי וזכויות הבניה במגרשים הכלולים בתכנית.

7. באור סמני התשריט

- 6.1 גבול תכנית מאושרת - בקו כחול מקומע.
- 6.2 גבול התכנית - בקו כחול רצוף.
- 6.3 מגורים ג' - בצבע צהוב
- 6.4 אזור תעשייה עם חניה מוצעת - בצבע סגול ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון.
- 6.5 אזור תכנון בעתיד - פסים אלכסוניים צהובים.
- 6.6 שוק עירוני שבועי - בצבע אפור ומותחם אפור כהה.
- 6.7 מרכז ספורט - בצבע ירוק מותחם בחום.
- 6.8 שטח ציבורי פתוח - בצבע ירוק.

6.9 שביל להולכי רגל - בפסים אלכסוניים אדום ירוק לסרוגין.

6.10 שטח לבניני ציבור - בצבע חום מותחם חום כהה.

6.11 דרך/חניה קיימת - בצבע חום.

6.12 דרך/חניה מוצעת - בצבע אדום.

8. האזורים השונים, סימונם והוראות התכנית בהם

א. שוק עירוני לא בכל ימות השבוע

מיועד לביצוע שוק עירוני, דרכי אישה ומבני עזר וחלות עליו ההוראות הבאות:

1) באזור ייבנו מבנים בני קומה אחת בלבד, למעט מבנה הפיקוח שיוכל להיות בן 2 קומות.

- מבני סככה לדוכני מכירה.

- מבנים לשרותים סניטריים.

- מבנה פיקוח.

- מבני עזר שונים כנדרש לתפעול תקין של השוק כגון: חצר לאריזות, חצר לאפשה, מחסן כלי עבודה וניקוי, מבנה לטרנספורמטור, וכו'.

ב. מגרש חניה:

מיועד לחניה עבור השוק העירוני ומגרשי הספורט וחלות עליו ההוראות הבאות:

1) ישמש לדרכי אישה לרכב, מקומות חניה, מדרכות להולכי רגל, שמחי גינון ונטיעות וכו'.

2) לא תותר בו בניה כלשהיא פרט לסככות צל, ומבני עזר כגון: מקלט, מבנה לטרנספורמטור וכו'.

מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית.

3) החניה תהיה חלק בלתי נפרד מהקצאת השטח לשוק.

- ג. מרכז ספורט:  
 מיועד למרכז ספורט ויותר כו השימושים הנאים:  
 (1) מגרשי ספורט ומתקני ספורט.  
 (2) מכנה מועדון ספורט שיכול לכלול: אולמות ספורט, מלתחות, שרותים.
- ד. שטח ציבורי פתוח:  
 מיועד לנטיעות, גינון, שבילים להולכי רגל, שטחי משחק, מגרשי משחקים, נופש, מקלטים.  
 מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. דרך קיימת:  
 מיועד לכבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומערכות תשתית עירוניות.
- ו. שביל להולכי רגל  
 ישמש למעבר הולכי רגל ויותר בו: מדרכות, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, גינון, ריהוט רחוב, מערכות תשתית וכו'.
- ז. אזור תכנון בעתיד:  
 מיועד לתכנון בעתיד.

9. טבלת זכויות והגבלות בנייה: לפי תקנות התכנון והבנייה וחישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

גובה בנייה מירבי	אתווי בנייה							קוי בניין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	גובה בנייה מסי' קומות	סה"כ אתוויים	ביסוי הקרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתח מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8	1.	55%	55%	5%	50%	-----	55%	5 מ'	0 מ'	15 מ' - 75 מ'	10,600	שוק עירוני שבועי
8	2	24%	12%	4%	20%	-----	24%	5 מ'	4 מ'	4 מ'	9,260	מרכז ספורט

10. חלוקה ורישום  
 השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
11. הפקעת שטחים  
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' כמפורט בסעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית נצרת עילית.
12. היטל השבחה  
 הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, כתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
13. חובת חסימה בין מרכז הספורט לבנה ביתך  
 בתכנון הפרוייקט יש לכלול רצועת הפרדה ברוחב של 4 מ'. השטח ישמש לחיץ ירוק או כאזור להצבת מחסום אקוסטי כאם יידרש על פי בדיקת מומחה אקוסטי.
14. קירוי השוק  
 קירוי השוק יעוצב כמבנה תלת מימדי באופן שיהווה חזית חמישית אסתטית במבט מלמעלה.
15. תמרי בניה  
 כל עבודות הבניה, הן המבנים והן עבודות הפיתוח, יבוצעו מתמרים כעלי קיום ארוך כגון: אריחי קרמיקה, גרנוליט, בטון חשוף, רעפים, לוחות פוליקרבונט מוגן U.V. וכו'.
- שימוש במשטחי אספלט יותר אך ורק כתחום מגרש החניה במקומות המיועדים לתנועת רכב. כל שאר השטחים המרוצפים יבוצעו כרמה של אבנים משתלבות בגוונים לפחות.

16. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב בהתאם לתכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס הועדה. ביצוע השבילים להולכי רגל מהווה חלק בלתי נפרד מביצוע השוק.

17. איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו שימושים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ותקני איכות הסביבה.

כתנאי למתן היתר יש לבצע את ההערות הבאות:

17.1 להגיש פתרונות למניעת רעש בהתאם להוראות דו"ח אקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

17.2 למניעת מטרדי לכלוך, ריח, חרקים וכיוצא בזה.

17.3 יש לפעול בהתאם להוראות בדבר טיפול במשטחי מערך ניקוז נוזלים שיאפשר שטיפה מוסדרת של הדוכנים והרצפה, איסוף וטיפול במי הניקוז שיקוו על-ידי מהנדס תברואה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

17.4 טיפול חזותי ונופי בכניסה לנצרת עילית כתנאי להיתר בניה.

18. תנועה ותניה

החניה בשטח התכנית תהיה לפי תקנות תכנון ובניה בדבר מקומות חניה בהתאם לתקנות חניה תשמ"ג ובתאום עם מהנדס הועדה, תותר חניה לאורך רח' דרך העמק בצידו הכלול בתכנית אשר תכלול במכסת החניה הנדרשת.

19. פחי אשפה - איסוף פסולת

בכל מגרש מבנה יותקנו מתקנים להוצאת אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העירייה.

הגדרת נפחים הנדרשים בנושא הפרדה במקור לצורך מיתזור כתנאי להיתר בניה.

20. שילוט

כל מערכת השילוט כולל שילוט פרסומת תהיה כפופה לתכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס הועדה.



21. תאורה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם, תאורה בשטח התכנית כולה, כולל מגרש החניה.

22. שירותיםא. חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מטר.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מטר.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	8 מטר.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מטר.

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי במרחק הקטן מ-2 מטר מהכבלים האלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ב. אספקת מים :

תהיה מרשת אספקת המים של נצרת עילית בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז מי גשם :

ע"י חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים.

ד. ביוב :

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של נצרת עילית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הוועדה עלולים השפכים לזהם מערכת הביוב העירונית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 7204  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 19.10.94 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7204  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4310  
 מיום 8.10.85 (תל"ה) 3487