

96/17

026  
21/57

מ ת ג י ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - נצרת  
תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית נצרת

תכנית מס' ג/8500

תחום התכנית: היעדה המקומית לתכנון ולבניה - נצרת  
טל' 06-8459215  
פקס 05-6459202 ת.ד. 31 - נצרת 16100

בעלי התכנית: 1. הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים  
טל' 02-6289117  
פקס 02-6236652  
2. חב' ארמון ההגמון (קסר אלמוטראן) בע"מ  
טל' 06-574550  
פקס 06-562404 ת.ד. 253 - נצרת 16000

עורך התכנית: עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים  
טל' 04-8360495  
פקס 04-8375187 רח' גולומב 25 - חיפה

מ ח ר ז ה צ פ ר ו ן

-----

מרחב תכנון מקומי - נצרת  
תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית נצרת

תכנית מס' ג/8500

יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נצרת  
ת.ד. 31 - נצרת 16100  
טל' 06-6459215  
פקס 06-6459202

בעלי התכנית: 1. הפטריארסיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים  
טל' 02-6289117  
פקס 02-6286652  
2. הב' ארמון ההגמון (קסר אלמוטראן) בע"מ  
טל' 06-574550  
פקס 06-562404  
ת.ד. 253 - נצרת 16000

עורך התכנית: עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' גולומב 25 - חיפה  
טל' 04-8360495  
פקס 04-8375187

מ ח ו ז ם ה צ פ ו ן  
מרחב תכנון מקומי - נצרת

תכנית מס' ג/8500

1. שם וחלות:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/8500 שנוי לתכנית ג/2634 "תכנית הארנבת" ולתכנית T.P 365/41 המנדטורית והיא תחול על השטח המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התוכנית:
  - 2.1 תשריט בקנ"מ 1:1250 ותקנות.
  - 2.2 נספח בינוי מנחה התואם את דרישת תכנית אב לתחבורה כפי שאושרה ע"י עיריית נצרת.
3. המקום:  
נצרת גוש 16557 חלקה 1 חלק + גוש 16529 חלק מחלקה 119 (דרך).
4. יזום התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נצרת.
5. בעלי הקרקע:
  1. הפאטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים.
  2. חב' ארמון ההגמון (קסר אלמוטראן) בע"מ.
6. עורך התכנית:  
עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים - רח' גולומב 25 - חיפה  
טל' 04-8360495 - פקס - 04-8375187.
7. שטח התכנית:  
כ- 44.700 דונם מדוד גראפית.
8. מטרת התכנית:  
יעוד קרקע למרכז מסחרי ועסקים התוית דרכים והקצאת שטחים למבני ציבור, לשצ"פ, לשפ"פ, וקביעת הנחיות בניה בשטחים הנ"ל.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג'/2634 ("תכנית הארנבת") ולתכנית המנדטורית T.P 365/41. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל ייקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

10. רשימת התכליות:

10.1 באזור למרכז מסחר ועסקים יותרו התכניות הבאות:

מרכז מסחרי כולל חנויות מסחר למיניהם, סופרמרקטים, מלאכות קלות כגון: ספרות, חייטות, חנויות מאפה, מעבדות צילום ואלקטרוניקה, בנייני בידור, משחקים, מרפאות ומתקני בריאות, כתי קפה ומסעדות, אולמות כנסים וקולנוע, אולמות שמחות ומשרדים.

10.2 שטח לבנין צבורי:

יותר כו הקמת תוספת לבית ספר עירוני קיים ממערכ למגרש.

10.3 שטח צבורי פתוח:

יותר כו נטיעות, עבודות גינון, מתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה, וחניה ציבורית מעבר לתקן הנדרש כפוף לדרישות ולאישור מהנדס עיריית נצרת וכניסת כלי רכב לשטח מבני ציבור.

10.4 שטח לדרכים

מיועד למעבר כלי רכב וחניה.

10.5 שטח פרטי פתוח

יותר כו נטיעות, עבודות גינון, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה וחניה על הקרקע, או במבנה תת-קרקעי.

11. זכות מעבר לציבור

לאורך התוואי המסומן כתשריט כתוואי מעבר לציבור יהיה מעבר ציבורי משולב עם שטח פתוח לציבור בשעות פעילות המרכז המסחרי. גיאומטריה סופית תקבע במסגרת תכנית הבינוי והיתר הבניה. נוהל פעילות השטח כשטח למעבר הציבור יסוכם במסגרת היתר הבניה.

12. הסימונים כתשריט:

פירושו

הסימון

גבול התכנית  
מרכז מסחר ועסקים  
שטח ציבורי פתוח  
שטח פרטי פתוח  
שטח לבנין צבורי  
דרך מאושרת/קיימת  
דרך מוצעת  
שטח למגורים  
שטח בניה מוצע  
מספר הדרך  
קו בנין קדמי מינימלי  
רוחב הדרך.  
תואי זכות מעבר דרך שטחי  
המסחר אל המרכז התחבורתי

קו כחול רצוף  
צבע אפור  
צבע ירוק  
צבע ירוק תחום קו ירוק כהה  
צבע חום מותחם חום כהה  
צבע חום  
צבע אדום  
צבע צהוב  
שטח צבוע פסים צהובים על רקע תשריט  
ספרה ברבע העליון של העגול  
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול  
ספרה ברבע התחתון של העגול  
נקודות ורודות על רקע אפור

13. הוראות בניה

טבלת שטחי בניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין			בניה מקסימלית במטרים				גובה בנין			
		צדדי	אחורי	קידמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות		כיסוי קרקע	סה"כ	
מרכז מסחר ועסקים		5	5	5	48600	35579	35100	49079	75%	84179	3 קומות מסחר + 8 קומות משרדים.	20 מ' לקומות המסחר ועוד 25 מ' לקומות המשרדים
שטח לבנין ציבורי		3	3	5	1800	800	1800	800	40%	2600	3 קומות + קומת מרתף	12 מ' מעל פני הקרקע
שפ"פ		5	5	5	-	3000	-	3000	-	3000	2 קומות מרתף	(8)

- (1) קומות המשרדים יתוכננו בצורה מדורגת או בצורת מגדל.
- (2) שטחי השרות יחושכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה כתכנית ובחתכים) השתנ"ב - 1992.
- (3) גלריות, מגדלי מעליות ומפלסי חניה תת-קרקעית לא ייחשבו במנין הקומות ובגובה הבנין.
- (4) מפלסי חניה תת-קרקעית לא ייחשבו לתכסית קרקע.
- (5) ק.ב. לחניונים תת-קרקעיים בסמוך לכבישים יהיה אפס.
- (6) במסגרת תוכנית בינוי ניתן יהיה לאשר ק.ב. 0 בקומות עליונות, לצידי כבישים בתוספת ארקדה, עמודים וחלקי בנין תומכים בקומת הקרקע.
- (7) על אף האמור לעיל כסעיפים (6) ו-(5), לצד כביש מס' 75 יהיה ק.ב. 5 מ' בכל המפלסים.
- (8) קומות החניון בשפ"פ תהינה תת-קרקעיות.

14. הפקעה לצורכי צבור:

שטחים לצורכי ציבור כהגדרתם כחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו כחוק ויירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

15. אספקת המים:

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נצרת על פי הנחיות מהנדס עיריית נצרת ובאישור משרד הבריאות.

16. חניה וחניונים:

16.1 יותקנו מקומות חניה בתוך המגרש או בתחומי השפ"פ שלא יפחתו מהנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בתוספת מקומות חניה בשיעור של 30%. במידה וייבנה חניון בשפ"פ מעברו הצפוני של כביש מס' 1 ניתן יהיה לחברו במנהרה מתחת לכביש אל החניון שמעברו הדרומי של הכביש.

17. ביוב:

הבנינים אשר יוקמו בשטח תכנית זו יחברו למערכת הביוב העירונית על פי הנחיות מהנדס עיריית נצרת, ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

- 18.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת קוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
  - בקו מתח גבוה 22 ק"ו 6.50 מטרים.
  - בקו מתח גבוה 110-150 ק"ו 9.50 מטרים.

18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19. תחנות טרנספורמציה

19.1 תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטח לבנין ציבורי בתוך הבנין או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על בעלי התכנית להקצות את הנדרש לתחנות טרנספורמציה בהמשך ובתנאים שייקבעו על-ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

19.2 על מגישי בקשת הבניה במקום זה לכוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או כמגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

20. הרחקת אשפה:

ייקבע מקום למתקני אשפה ויותקנו כלי אצירה עפ"י דרישת מהנדס עיריית נצרת.

21. היטל השבחה:

על תכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

22. תכנית בינוי ותנאים לקבלת היתר בניה:

22.1 תכנית בינוי המתאימה לנספח הבינוי של תוכנית זו תאושר ע"י הועדה המחוזית לאחר המלצת הועדה המקומית במסגרת התנאים להיתר הבניה.

22.2 במסגרת תכנית בינוי זו תאושר תכנית הסדרי תנועה של מערכת הדרכים הפנימית ותוכנית חניה שיהוו חלק בלתי נפרד מתכניות הבינוי ומסמכי היתר הבניה.

22.3 כתנאי להיתר בניה יצורף מסמך שיפרט את ההסדרים התכנוניים למניעת מפגעים אקוסטיים מבתי המגורים ומבית הספר שבצמוד לאזור המסחרי.

22.4 אישור בניה ליזם עם השלמת תכנית המסוף התחבורתי בהתאם לתנאים לתסקיר השפעה תחבורתית שהוכן ע"י היזם.

22.5 תנאי לאישור איכלוס והפעלה של המרכז המסחרי יהיה ביצוע מסקנות תסקיר ההשפעה התחבורתי.

23. ניקוז:

לפני הוצאת היתר בניה תוגש לועדה המקומית תכנית לניקוז המגרש לפי שביעת רצון הועדה.



24. חתימות ואישורים



בעל תכנית:

1. הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים

ח ת

2. חב' ארמון ההגמון (קסר אלמוטראן) בע"מ

ארמון ההגמון

ח ת ג קסר אל-מוטראן (בע"מ

נצבת - ת.ד. 253

ט 574550 פקס. 562404

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - بلدية الناصرة  
הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית נצרת

ירזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נצרת

ח ת י מ ה

עוזי גוררון - מד"ב 1111  
נוסחה 25 חלפה 3339  
טל 04 8360495  
פקס 04 8375187

עורך התכנית:

עוזי גוררון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים

ח ת י מ ה

قانون التنظيم والبناء سنة 1965  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - بلدية الناصرة  
המחוז המרכזי - עיר נצרת

מספר תכנון: 850/א

תועדה: 11186

מיום: 21/11/96

ראש המחלקה

מהנדס התועדה

תאריך עדכון - 23.12.1996

משרד הפנים ביחיד הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנון יחיד 8500/ז  
 הודעה המחויבת לתכנון לשיה החליטה  
 ביום 8.5.56 לגיד את התכנית  
 סמכ"ל לתכנון יו"ר הקעדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס' 8500/ז  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4518  
 מיום 4.5.57 מתמס 3359