

622/94
10/9/94

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - נצרת

מרחב תכנון מקומי - נצרת

תכנית מפורטת מס' ג/7550
הוראות התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/7550 והיא תכנית שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6461 שקבלה תוקף ומשלימה אותה בנושא חלקה מס' 7/א בגוש 16561, וחלק מ-20. היא חלה על השטח המותחם בקו כחול רצוף עבה על התשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכנית מס' ג/6461 (שבתוקף). במקרה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות החלות על השטח הוראות תכנית זו עדיפות.

3. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם:
(א) הוראות התכנית
(ב) תשריט מס' (1) ערוך בק.מ. 1:500 הקובע את חלוקת השטח - מחייב
(ג) תשריט מס' (2) ערוך בק.מ. 1:500 המראה את סדרי התנועה - מנחה.
(ד) תשריט מס' (3) ערוך בק.מ. 1:500 תכנית בינוי עם חתכים - מנחה.
(ה) תשריט מס' (4), 93/145-4, ערוך בק.מ. 1:500 - חיבור אזור התכנית לדרך מס' (75) כפי שאושר ע"י ועדת ההיגוי הבינמשרדית מתאריך 4.9.96.

4. תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית נצרת

5. גבולות התכנית

קו כחול רצוף עבה המסמן את גבולות התוכנית בתשריט המצורף.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 14 דונם.

7. בעל הקרקע
- בני יוסף לחאם - נצרת 113/1
8. יוחס התכנית
- בני יוסף לחאם - נצרת 113/1
9. עורך התכנית
- ווליד לוטוף חאג' - מהנדס בנין ת.ד. 1614 נצרת 16115.
10. מטרת התכנית
- לשנות את ייעוד השטח ממגורים ומלונאות לשירותי דרך ומלונאות.
11. רשימת הסימנים והביאורים בתכנית
- | <u>ציון בשריט</u> | <u>תיאור</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|
| א. קו כחול רצוף עבה | גבול התכנית |
| ב. קו בצבע שחור | גבול בין חלקות |
| ג. שטח אפור מותחם בצבע אדום | אזור שרות דרך כולל תחנת תדלוק |
| ד. שטח צבוע צהוב מותחם בצבע חום | אזור מלונאות |
| ה. שטח צבוע צהוב | אזור מגורים |
| ו. שטח צבוע בצבע חום | דרך קיימת או מאושרת |
| ז. מספר ברבע עליון של מעגל | מספר הדרך |
| ח. מספרים ברבעים צדדיים של מעגל | קו בניין |
| ט. מספר ברבע תחתון של מעגל | רוחב הדרך |
12. שימוש בקרקע ובבניינים
- לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום בניין או קרקע הנמצא באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

13. תכליות

<u>האזור</u>	<u>תכלית</u>
א. אזור שירותי דרך	ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ללא מתקנים לשירותי דרך. בשטח המיועד לתחנת תדלוק תותר הקמת מסעדה בגודל 100 מר.
ב. אזור מלונאות	יישמש להקמת בית מלון על נספחים: 1. שלוש קומות 150 חדרים. 2. שתי קומות שטחים צבוריים: קבלה, לובי, מסעדות, אולמות ומשרדים. 3. ארבע קומות מסחר בשטח עיקרי 5920 מר. 4. שתי קומות חניונים לכלי רכב בשטח של 5225 מר.
ג. דרכים	יישמשו לתנועת כלי רכב.

14. טבלת זכויות והגבלות בנייה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינמלי (במ"ר)	קו' בנין	אחוז בניה לקומה	גובה בניה								
				מקסימלי								
צדדי אחורי	קדמי	מעל מתחת	שימושים שטחי	לכיסוי סחי קרקע	סה"כ	מס' במס' קומ'						
		למפלס למפלס כניסה כניסה	עיקריים	שירות								
שירותי דרך	3400	3	5	10	30	2	6					
מלונאות	3483	3	5	10	350	250	400	200	75	600	11	36

אחוז הבניה ייחשב לפי שטח חלקה נטו לאחר הפקעה.
שטחי חניונים לכלי רכב ומקלטים נכללים באחוזי הבניה כשטחי שירות.

15. ח נ י ה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון ובנייה, (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).
הכניסה והיציאה לחנייה תהיה ממפלס כביש תחתון.

16. הנחיות סביבתיות לתחנת דלק

א. כ ל ל י

תכנית הבינוי תתואם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מיזערי ממגורים ומוסדות ציבור).

ב. מניעת זיהום סביבה מדלק

1. היתר בנייה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכד'....).

2. בינוי התחנה יעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו - 1976 במלואם.

3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.

ג. ש פ כ י ס

1. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסיניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים לסילוק שפכים.

2. יזם / מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באזור התחנה. אישור פעילות התחנה יבוטל, במסגרת חוק רישוי עסקים או עפ"י כל דין, על יסוד קביעת איכות הסביבה, כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה.

3. ביוב מסעדה יכלול מפריד שומן.

ד. פסולת מוצקה

יסומנו מיקום וסוג הכלים לעצירת פסולת מוצקה.

ה. רעש

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י התקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

ו. תזוזות

1. תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הועדה.

2. התכנית תכלול תכנית גינון לשטחים הבלתי מרוצפים לשביעות רצון הועדה.

ז. בעת הוצאת היתר בניה יש לתאם הנחיות סביבתיות לתחנת דלק עם משרד לאיכות הסביבה.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

1.17 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2.17 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.17 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.17 המרחבים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורז, או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:
מקו מתח נמוך : 5 מ'
מקו מתח גבוה : 9 מ'

18. תחנות טרנספורמציה

1.18 תחנות טרנס' פנימיות תוקמנה בתוך הבנינים, או במרווחים קדמיים צדדים ואחורים.

על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י 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 הטרנס'.

2.18 על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

19. מ י ם

מקור המים הוא חברת מקורות ואספקת המים תהיה מרשת מים איזורית בצנרת בקוטר ובלחץ המתאים להוראות כיבוי אש.

20. ב י ו ב

פתרון בעית סילוק השפכים והביוב יהיה ע"י עריכת תכנית כללית אשר מתחברת לקו הביוב המרכזי.

21. נ י ק ו ז

ניקוז מי גשם יהיה באמצעות תעלות עיליות ומכוסות לפי תכנית אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המחוזית.

22. מתקני כבאות

מתקני כיבוי אש יותקנו במספר ובמקומות כפי שידרש ע"י שירותי כיבוי אש.

23. טיפול בעתיקות

אם בזמן העבודה מתגלים שרידי עתיקות, חובה היא לעצור את העבודה ולהודיע לרשות העתיקות.

24. תכנית בינוי והסדרי תנועה

(א) לקבלת היתרי בנייה יש להגיש תכנית בינוי כללית תוך תאום, קבלת הנחיות ואשור מהנדס הועדה המקומית.

(ב) תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תפרט את העמדת המבנים ותכליתם, אופן הפיתוח הצמחיה והשבילים, חנייה לרכב פרטי וכן חניה תפעולית לפריקה וטעינה, גידור, שילוט, מיקום וסוג הכלים לעצירת פסולת מוצקה, מתקני הטפול בשפכים כולל בור מפריד שומן (מעסקי אוכל) ובור מפריד שמנים (מוסך) והתחברות למערכת הביוב הכללית.

25. תנאי להוצאת היתר בניה קבלת חוות דעת השירות ההידרולוגי ביחס למקורות מים והקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.

26. תנאי להוצאה היתר בניה קבלת אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכנית הסדרי תנועה מעודכנת.

27. ה פ ק ע ו ת

ההפקעה של שטחים לצרכי ציבור תבוצענה לפי חוק התכנון והבניה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

28. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

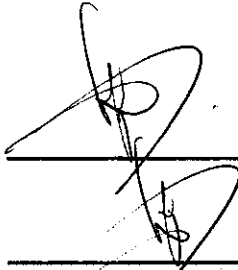
ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע

יחס התכנית

עורך התכנית

ת א ר י ך


 ווידע ל. חאגי - מהנדס נאן
 רשיון מס' 12884
 9.9.97

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשבי"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7550

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 20.6.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

7550 הודעה על אישור תכנית מס.
4580 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 30.10.97 דמש"ח ח/א/196

7550 הודעה על אישור תוכנית מס.

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____