

מכתב חשור

2-3478

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
יזם התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית מס' 10030

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפאלי נצרת

מס' תכנית 22.12.99

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

מס' תכנית 10030

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9000

ותואמת את תכנית מפורטת מס' ג/ 2205

נצרת

טל: 06-6459200

פקס: 06-6459298

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

כ"ר המעין, ת.ד. 31 נצרת

יזם התכנית

נצרת

טל: 06-6459200

פקס: 06-6459298

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

כ"ר המעין, ת.ד. 31 נצרת

מגיש התכנית

עיריית נצרת

גוש 16524 חלקה 17

בעל הקרקע

עיריית נצרת

גוש 16524 חלקי חלקות 119, 120

עיריית נצרת

גוש 16571 חלק מחלקה 22

חברת נסיעות ותיירות

גוש 16524 חלקה 14

נצרת בע"מ

אחרים

גוש 16524 חלקי חלקות 4, 11, 12, 13

טל: 04-8580077

עזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים

ש"ר התכנית

פקס: 04-8580066

רח' קרן היסוד 18, טירת כרמל

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון טקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפאלי נצרת

תכנית מס' ג/ 10030

"מלון מרכז העיר - 210 חדרי מלון"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/ 9000

ותואמת את תכנית מפורטת מס' ג/ 2205

יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
כבר המעין, ת.ד. 31 נצרת
טל': 06-6459200
פקס: 06-6459298

מגיש התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
כבר המעין, ת.ד. 31 נצרת
טל': 06-6459200
פקס: 06-6459298

בעל הקרקע : גוש 16524 חלקה 17 - עיריית נצרת
גוש 16524 חלקי חלקות 119, 120 - עיריית נצרת
גוש 16571 חלק מחלקה 22 - עיריית נצרת
גוש 16524 חלקה 14 - חברת נסיעות ותיירות
נצרת בע"מ
גוש 16524 חלקי חלקות 4, 11, 12, 13 - אחרים

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
רח' קרן היסוד 18, טירת כרמל
טל' 04-8580077
פקס 04-858006

תוכן עניינים

עמוד מס'

פרק 1 – התכנית

3	1.1. שם וחלות
3	1.2. מסמכי התכנית
3	1.3. גבולות התכנית
3	1.4. המקום
3	1.5. שטח התכנית
3	1.6. מטרות התכנית
3	1.7. יחס לתכניות אחרות
4	1.8. באור הסימנים בתשריט
5	1.9. יוזם התכנית
5	1.10. מגיש התכנית
5	1.11. בעל הקרקע
5	1.12. עורך התכנית

פרק 2 – "הקרקע ויועצה"

6	2.1. טבלת יעדים
6	2.2. שימוש בקרקע
7	2.3. רשימת התכליות
8	2.4. זכויות והגבלות
9/10	2.5. הוראות בנייה

פרק 3 – תשתיות

11	3.1. חנייה
11	3.2. אספקת מים
11	3.3. ביוב
11	3.4. ניקוז
11	3.5. הרחקת אשפה
11	3.6. חשמל
11/12	<u>פרק 4 – הוראות כלליות</u>

13	4.1. הפקעות לצרכי ציבור
13	4.2. היטל השבחה
13	4.3. תכנית איחוד וחלוקה

החלטות ואישורים חותמות

14	
15	

פרק 1 התכנית

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10030 "מלון מרכז העיר" – 210 חדרי מלון, שינוי לתכנית מתאר מקומית (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן התשריט).

1.2 מסמכי התכנית

תקנון
תשריט בקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
נספח בינוי מנחה.
נספח תחבורה מנחה.

1.3 גבולות ומיקום התכנית

גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.
מצפון : רח' פאולוס ה – 6
מזרח : רח' מס' 704
מדרום : חלקה 30
ממערב : רח' 703 וחלקות 15, 16, 27

1.4 נושעים וחלקות

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת –
בגוש 16524 - חלקות 14, 17, חלקי חלקות 12, 13, 11, 4, 120, 119.
גוש 16571 – חלק חלקה 22.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ – 6.4 דונם על פי מדידה גרפית.

1.6 מטרת התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית לשטח עבור מלונאות, משולב במסחר.
- ב. קביעת זכויות בנייה במגרש.
- ג. קביעת הנחיות בנייה במגרש.
- ד. הקצאת מקומות חנייה בתוך המגרש, בהתאם להנחיות תכנית האב לתחבורה – נצרת.

1.7 יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 9000 ותואמת את תכנית מפורטת מס' ג/ 2205.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל - יקבע האמור בתכנית זו.

1.8 באור הסימנים בתשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מחסק	גבול תכנית מאושרת
קו שחור משונן	גבול גוש שומה ומספר
קו יחק	גבול חלקה קיימת / רשומה
קו יחק מחסק	גבול חלקה לביטול
ספרה יחקה מוקפת בעיגול יחק	מס' חלקה קיימת/ רשומה
ספרה יחקה מוקפת בעיגול יחק מחסק	מס' חלקה לביטול
ספרה גדולה	מס' מגרש מוצע.
קו סגול	חזית מסחרית
קו אדום מחסק	קו בניין
קו אדום מנוקד ומחסק לסיחוגין	קו בניין למתנפים
קו אדום	קו רחוב
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע צהוב	אזור בנייה תל
שטח צבוע צהוב אפור לסיחוגין מותחם בחום	שטח מלוטאות משולב במסחר (מגרש 2000)
מלבן מנוקד מוקף קו עבה בצבע צהוב	בניינים להריסה
שטח מטוייט קו נקודה קו בשחור	חנייה מתחת לרצועת דרך (מגרש 2001)
קו שחור מחסק	שטח עתיקות
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי	מרווח מינימלי מהדרך
ספרות אדומות ברבע התחתון של העיגול	רחב הדרך

1.9 יוזם התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
טל': 06-6459200 פקס: 06-6459298

1.10 מגיש התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
טל': 06-6459200 פקס: 06-6459298

1.11 בעלי הקרקע:

- גוש 16524 חלקה 17 עיריית נצרת
- גוש 16524 חלקי חלקות 119, 120 עיריית נצרת
- גוש 16571 חלק מחלקה 22 עיריית נצרת
- גוש 16524 חלקה 14 חברת נסיעות ותיירות
- גוש 16524 חלקי חלקות 4, 11, 12, 13 נצרת בע"מ
- אחרים

1.12 עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
רח' קחן היסוד 18, טירת כרמל
טל' 04-8580077 פקס 04-858006

פרק מס' 2 – "הקרקע וייעודה"

2.1 טבלת ייעודי קרקע – מצע מוצע

2.1.1 מצב מוצע

ייעוד קרקע	סימון בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח של התכנית
דרכים מאושרות	שטח צבוע חום בהיר	2.35	37
חנייה מתחת לרצועת דרך	שטח מטויט קו נקודה בשחור	0.45	7
מלוטאות משולב במסחר	שטח צבוע צהוב אפור לסירוגין מותחם חום	3.6	56
סה"כ		6.4	100%

2.1.2 מצב מאושר

ייעוד	שטח בדונם	%
דרכים	2.8	42
קיימות או מאושרות	3.6	53
אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית		
סה"כ	6.4	100%

2.2 שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.3 רשימת התכליות

2.3.1 אזור מלונאות משולב במסחר - מגרש 2000

השטח מיועד להקמת:

מלון הכולל עד - 210 חדרי מלון, אולם כניסה, חדר אוכל ומטבח, משרדי הנהלת המלון, שירותי בריאות, אולמות כינוסים, חדרי ישיבות, חנויות ומסחר, בר, מועדון, חדרי משחקים, אולמות תפילה, מבני ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחייה מקורות ופתוחות - הכל כנדרש ע"י משרד התיירות.

שטחי מסחר קמעוני - חנויות, מסעדות ומשרדים, בשטח כולל של מקסימום 2,000 מ"ר

2.3.2 שטח דרכים

ישמש למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל וחנויות.

2.3.3 שטח חנייה מתחת לרצועת דרך - מגרש 2001

ישמש לחנייה, לדרך ולרמפות עבור המבנה במגרש 2000. החנייה תיכלל בחישוב תקן החנייה עבור מגרש 2000.

2.4 זכויות וחובלות

טבלת זכויות ומגבלות מצב מוצע

שם האזור	מגרש	גודל מגרש	קווי בניין		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי								גובה בנייה מקסימלי		מס' מיטות	מס' חדרים
			קדמי	אדמי	מפלס	מפלס	מתחת	שימוש	שטחי	כיסוי	סה"כ	מס'	מס'	במטר		
עיקריים (שימושים)		מיינמלי (במ"ר)			285%	445%	255%	475%	95%	730%	7 קומות מעל רח' פאולוס	25 מ' מעל רח' פאולוס	420 מיטות	210 חדרים		
מלונאות ומסחר	2000	3,000	3.0	0 מ'								5 קומות מתחת רח' פאולוס	17 מ' מתחת לרח' פאולוס			
חנייה מתחת רצונות דרך	2001	450	----	----								5 קומות מתחת רצונות דרך				

2.4.1 מפלס הכניסה יחשב כמפלס הכניסה לבניין מרח' פאולוס. חגובה יימדד ממפלס הכניסה.

2.4.2 היקף בנייה – מתוך סך זכויות הבנייה במגרש ניתן לנצל כשטח עיקרי עד

2,000 מ"ר עבור מסחר. שטחי השרות של המסחר יסולבו כחלק משטח השרות של

כל המגרש כמוגדר בטבלת הזכויות.

2.4.3 המסחר יהיה במפלס רח' פאולוס ורח' 704.

2.4.4 התכנית אינה כוללת את החתוכונים חתך-קרקעיים. 2000/2016/RT 360

2.5 הוראות בנייה

2.5.1 גובה הבניין

2.5.1.1 למגרש מס' 2000

- א. במגרש תותר בניית מבנה בן 7 קומות מעל לכניסה ברח' פאולוס ועד 5 קומות מתחת לרח' פאולוס כאשר 4 הקומות התחתונות משמשות לחניון.
- ב. שטח קומה אחרונה לא יעלה על 40% משטח הגג. באזור זה גובה הבניין המקסימלי המותר יהיה 25 מ' מעל פני הכניסה ברח' פאולוס.
- ג. בנוסף לאמור בסעיף ב' תותר בניית מבני עזר על רצפת הגג האחרונה, כגון: מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות למעליות, קולטי שמש, יציאות הולכי רגל לגג, אנטנות מרכזיות, רכיבי תאורה, צינורות אוורור, פרגולות ומעקות.
- ד. שטחי מבני העזר כלולים באחוזי הבנייה המפורטים בטבלה.

2.5.1.2 למגרש מס' 2001

- תותר בניית חניונים תת-קרקעיים עד 4 קומות, בהמשך לחניון במגרש 2000 ובאותם מפלסים.

2.5.2 מרחחים

2.5.2.1 למגרש מס' 2000

- א. קו בניין קדמי לכיוון הרחובות פאולוס ה - 6, רח' 704 ורח' 703 יהיה אפס.
- ב. קו בניין לחניונים יהיה אפס.
- ג. קו בניין צידי לכיוון חלקות 27, 16, 15 יהיה אפס לחניונים. לא יאושרו פתיחת פתחים בקיר בקו בניין צידי אפס.
- ד. לא תחול חובת בניית קיר מפרד בין מגרשים 2000 ו - 2001.

2.5.2.2 למגרש מס' 2001

- א. קו בניין בין מגרשים 2001 ו - 2000 יהיה אפס.
- ב. לא תחול חובת בניית קיר מפרד בין מגרשים 2000 ו - 2001.

2.5.3 מקלטים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו, אלא אם כלול בו מרחב מוגן ואז מגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא יינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

2.5.4 תנאים להיתר בנייה

- א. תיאום פתרון ארכיטקטוני ועיצוב המבנה עם צוות עורכי תכנית מתאר נצרת הינו תנאי להיתר בנייה.
- ב. לפני ביצוע תתואם התכנית עם ועדה מקומית נצרת במטרה למנוע הפרעות ותחבורתיות וסביבתיות בזמן הבנייה.
- ג. בתכניות היתר הבנייה יסומן תחום שטח העתיקות לפי הנחיות רשות העתיקות. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור רשות העתיקות. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- ד. תוכנית הבקשה להיתר תכלול את מגרש 2000 ו - 2001 כמבנה אחד. כל דרישות הרשויות יחולו על שני המגרשים כמכלול.
- ה. המלון יתוכנן בהתאם לתקן משרד התיירות.

2.5.5 דורג המבנה

החזית לאורך רח' 704 תדורג בהתאם לטופוגרפיה טבעית. הפינה בצומת הרחובות פאולוס ורח' 704 תודגש.

פרק מס' 3 – תשתיות

3.1 חניה

על בעלי היתר הבנייה ו/או הבאים במקומם לעמוד בדרישות תקן החנייה בתחומי מגרש 2000 ו- 2001, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה – "התקנת מקומות חנייה" המעודכנת לתאריך הוצאת היתר הבנייה ובהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסמכות וועדה מקומית - לאשר חניות מעבר לתקן בשלב היתר הבנייה.

3.2 אספקת מים

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

3.3 ביוב

הבניינים אשר יוקמו בשטח תכנית זו יחוברו למערכת הביוב העירונית על פי הנחיות מהנדס עיריית נצרת, ובאישור משרד הבריאות ומהשרד לאיכות הסביבה.

3.4 ניקוז

לפני הוצאת היתר בנייה תוגש לוועדה המקומית תכנית לניקוז המגרש מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.5 הרחקת אשפה

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

3.6 חשמל

3.6.1 אספקת החשמל, טלל החיבורים לבתים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת החשמל.

3.6.2 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרחב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרחב ביותר של המבנה.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ' 21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזור הבנייה 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 – 3.0 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 מחב' החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.6.3 תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות (שטאים) ותקמנה באתר הפרויקט, במגרש 2000, בתנאי עמידה בקווי הבניין, או בחנייה מתחת לרצועת דרך.

על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה, או בחנייה מתחת רצועת הדרך כאמור, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, העומד בקווי הבניין, בשביל תחנת טרנספורמציה, בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר, אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חב' החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

תחנות הטרנספורמציה כלולות באחוזי הבנייה כשטחי שרות.

פרק מס' 4 – הוראות כלליות

4.1 הפקעה לצרכי ציבור

שטחים לצרכי ציבור בהגדרתם בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, יופקעו על פי פרק ח' בחוק התכנון והבנייה סעיפים 190, 189, 188 וירשמו ע"ש עיריית נצרת, עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

4.2 היטל השבחה

היטל השבחה – יוטל ויגבה כחוק.

4.3 תכנית איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ליצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחד המותחם ע"י קו.
- ג. תנאי להוצאת היתר בנייה – הגשת תשריט איחוד וחלוקה לוועדה המקומית ואישורה.

4.4 הריסת מבנים

למבנים המסומנים להריסה בתשריט יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

חתימות ואישורים

חתימות

יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
 ככר המעין, ת.ד. 31 נצרת
 טל': 06-6459200
 פקס: 06-6459298

מגיש התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת
 ככר המעין, ת.ד. 31 נצרת
 טל': 06-6459200
 פקס: 06-6459298

בעל הקרקע : גוש 16524 חלקה 17 - עיריית נצרת
 גוש 16524 חלקי חלקות 119, 120 - עיריית נצרת
 גוש 16571 חלק מחלקה 22 - עיריית נצרת
 גוש 16524 חלקה 14 - חברת נסיעות ותחבורה
 גוש 16524 חלקי חלקות 4, 11, 12, 13 - נצרת בע"מ
 אחרים - אחרים

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
 רח' קרן היסוד 18, טירת כרמל
 טל' 04-8580077
 פקס 04-8580066

עוזי גורדון בע"מ
 מרן גורדון, 18, טירת כרמל
 04-8580077

חזרת מות

قانون التنظيم والبناء سنة ١٩٦٥
 تיק החכמה הממשלתית 1235
 اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - بلدية الناصرة
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה - עיר נצרת

מנהלס הועדה
מנהלס הלכנה

386NZRT 3026 6/2/2000