

2-4246

מהדור הצפון

נפת: יוהננא

מרחב תכנון מקומי "נצרת"

צטח שיפוט עיריית נצרת

תכנית ג/10101 שינוי יעוד מאזור בניה רגיל עם הזיה מסחרית לאזור מלונאות ומסחר המהווה שינוי לתכנית T.P/365/41 ג' / 9000

1. שם ותחולה
 : תכנית זו תקרא תכנית ג-10101 שינוי יעוד מאזור בניה רגיל עם הזיה מסחרית לאזור מלונאות ומסחר, המהווה שינוי לתכנית T.P/365/41 ג' / 9000. היא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט") וכוללת את החלקות 60, 90, 92 בגוש 16510. התשריט הוא בק"מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1/2 מסמכי התכנית : א. הקוץ 9 דפוס.
 ב. תשריט בק"מ. 1:500.
 ג. תכנית בינוי עקרונית.
 ד. נספח התכנית – נספח התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית יהווה מסמך מחייב.

2. מטרת התכנית : א. הגדלת מס' הקומות באזור הבניה בגוש 16510. חלקות: 60, 90, 92.
 ב. שינוי יעוד מאזור בניה רגיל עם הזיה מסחרית לאזור מלונאות ומסחר.
 ג. הכיפת פתרונות חניה בתחום התכנית.
 ד. הכיפת הוראות בניה להוראות בינוי עקרוניות.

3. יחס לתכניות אחרות : א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית T.P/365/41 ג' / 9000 על נספחיה שפורסמה בעתון הרשמי ב' 15.11.98.
 ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/9000 שפורסמה בעתון הרשמי ב' 24/11/98.
 ג. הוראות תכנית זו יתחלפו על השטח הכולל את החלקות: 60, 90, 92 בגוש 16510.
 ד. תכנית זו תהיה עדיפה על כל תכנית אחרת.

4. המקום : הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' פאולוס בנצרת.
5. שטח התכנית : 3.894 דונם מדוד גרפית.
6. שטחי הקרקע הכלולה בתכנית זו : גוש: 16510 חלקות: 92,90,60.
7. יוזם התכנית : י. פלג ובניו בע"מ
רח' יפו 157, חיפה
טל' 8555599 - 04
פקס 8552999 - 04
8. בעלי הקרקע : פארוק איברהים יוסף יעקוב
יוסף איברהים יוסף יעקוב
ת.ד. 116, נצרת
טל' 6571556 - 06
פקס 6577225 - 06
9. עורך התכנית : אבדיל את אבדיל אדריכלות והנדסה (1988) בע"מ
רח' אושה 24, כרית מוצקין
טל' 8714850 - 04
פקס 8710088 - 04
10. מודד : נ.ב. הנדסה אזרחית בע"מ
רח' דרך חיפה 27, כרית אתא
טל' 8410510 - 04
פקס 8410510 - 04
11. שימושים ותכליות
- 11/1 איזור בניה רגיל : יעוד הקרקע והמבנים הקיימים
איזור בניה רגיל ע"פ ת.ב.ע. ג' / 9000.
שטח ב' = 540 מ².
- 11/2 איזור בניה רגיל עם חזית מסחרית : יעוד הקרקע והמבנים הקיימים
ע"פ ת.ב.ע. ג' / 9000.
שטח א' = 270 מ².
- 11/3 מלונאות, מסחר ומשרדים : בית מלון (240 ח'), אכסניה, חנויות, מרכז קניות, מרפאות בתי מרקחת, בתי קפה ומסעדות, מרכז תיירות, משרדים.
בית המלון יבנה בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

דרכים : כמשמעותם בחוק לרכות פריקה, שעינה, הניה ומקום
לדכב חרופ.

דרכים

טבלת שטחים

שטח כדונמים		שטח ב %		אזור
ק"מ	מוצע	ק"מ	מוצע	
1.250	0.540	32 %	14 %	אזור כניה דגיל
2.644	0.270	66 %	7 %	אזור כניה דגיל עם חזית מסחרית
	2.662		73 %	אזור מלונאות (240 חדרים) מסחר ומשרדים
	0.222		6 %	דרכים
3.894	3.894	100 %	100 %	סה"כ

הסימון	הבאור
קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית ג / 9000
שטח צבוע צהוב	איזור בניה רגיל
שטח צבוע צהוב וקו בצבע סגול	איזור בניה רגיל עם תוית מסחרית
שטח צבוע בפסים אפורים וצהובים ומותחם בצבע חום כהה	מלונאות, מסחר ומשרדים
שטח צבוע אדום	הרחבת דרך
שטח מנוקד מוקף בקו בצבע התכנית ובתוכו אות	בנין קיים
ספרה רומית בתחומי קו בנין	מס' הקומות
ספרה בצבע ירוק	מס' חלקה לביטול
ספרה בצבע ירוק בתחומי עיגיל בצבע ירוק	מס' חלקה רשומה
ספרה בצבע שחור	מס' מגרש מוצע
ספרה בצבע התשריט ברבוע פליון	מס' דרך
ספרה בצבע אדום ברבוע צדדי	מרווח קידמי מינימלי
ספרה בצבע אדום ברבוע תחתון	רוחב דרך
קו בצבע אדום	קו רחוב
קוים אלכסוניים בצבע התכנית	מעברים ציבוריים
קו בצבע ירוק מלא	גבול חלקה קיימת
קו בצבע ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
קו בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
קו בצבע אדום מרוסק ומנוקד	קו השטח
קו בצבע אדום מרוסק בקטעים באורך שונה	קו בנין קומות על קרקעות
קו בצבע אדום מרוסק בקטעים באורך שונה	קו בנין בקומת הקרקע
קו מרוסק בצבע התכנית בקטעים באורך שונה	קו בנין קומות תת קרקעיות
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התכנית	גבול גוש
קו בצבע שחור מרוסק בקטעים באורך שונה	תחום עתיקות
קו מפותל בצבע התכנית	קו גובה
מס' בן 5 ספרות בצבע התכנית	מספר גוש

14. תכנית פיתוח השטח : א. על מבקשי ההיתר לבניה על הקרקע לכלול בבקשתם להיתר, תכנית פיתוח שתכלול גדרות, שבילים, דרכים, נטיעות וכלה בתאום עם הועדה המקומית.

ב. הניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתכננות בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ג. תכנית פיתוח השטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה וטעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

15. הוראות בניה : א. היתר בניה יהיה מותנה בהפרשות שטחים לצורכי ציבור כמפורט ויעשה בתאום עם הועדה המקומית.

ב. היתר בניה יהיה מותנה באישור תכנית איחוד חלקות.

ג. גמר שלד הבניין והחזיתות יהיו בתאום עם מחלקת תכנון עיר, עיריית נצרת.

ד. גמר שלד הבניין החזית לכביש הראשי דה' פאולוס יצופה אבן באופן חלקי בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

ה. בית המלון יבנה בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

16. הניה : האושר הקמת שלוש קומות הניה במפלס הנמוך מרח' פאולוס.
הניה כפולד תצורף מפעיל קבוע לחניון.
מקומות החניה יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה "התקנה מקומות חניה התשמ"ג 1983".
לתכנית מצורף נספח תחבורה לגבי הסדר תנועה ומקומות חניה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
החניה תהיה בתחום המגרשים.

17. שרותים מכניים : מערכת ביוב המבנה המוצע תהובד למערכת העירונית בתאום עם מהנדס העיר, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

17/1 ביוב
17/2 ניקוז : מערכת הניקוז של המבנה והשטחים הפנויים תהובד למערכת העירונית בתאום עם מהנדס העיר ורשות הניקוז האזורית.

17/3 מים : אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים העירונית ותעמוד בדרישות רשויות התכנון ומשרד הבריאות.

17/4 הרחקת אשפה : מיקום מתקני האשפה יהיה בתחומי המגרש בתאום עם הרשות המקומית.

17/5 נטיעות : נטיעות עצים ושמירתם תהיה ע"פ הנחית הועדה המקומית ותהווה חלק מתכנית הפיתוח.

17/6 טלפון ותקשורת

: בקשה להיתר לאישור מערכת טלפונים ותקשורת תוגש לאישור חכ' בזק כחלק מהתנאים להיתר הבניה.

17/7 חשמל

: אישור הבקשה להיתר לרבות הקמת תחנת טרנספורמציה כרוך באישור חכ' החשמל.

אישור בניה מתחת
ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקדוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקדוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריריים	1.5 מ'.
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'.
קו 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'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על כנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ' 3 מכבלים מתח עליון	עד 160 ק"ו
מ' 1 מכבלים מתח גבוה	עד 33 ק"ו
מ' 0.5 מכבלים מתח נמוך	עד 1000 וולט

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

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר היאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

18. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

19. הפקעה ורישום : א. כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

ב. בכל השטחים המסומנים בתשריט כמעברים ציבוריים תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות.

20. סימון, גידור ובטיחות: בתנאי היתר הבניה יקבעו הוראות לענין פרק זה.

21. עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

22. תכנית בניה : תכנית המבנים בתחום התכנית ע"פ טבלת זכויות והגבלות בניה ולא תכלול סטוין, מעברים ציבוריים מחזית המבנה.

23. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

שטח מרש מיועדי במ"ר	שטח מרש מיועדי במ"ר	צדדי	אחורי	קדמי	שטח למפלס בנייה	מחצית למפלס בנייה	שימוש שטחי עיקריים לירות	לשיטת קרקע	סריג %	גובה בניה מסוימת	
										מספר קומות	במטרים
500	5	3	3	3	150		שימוש שטחי עיקריים לירות	20	60	4	12
250	2	3	3	0	210	40	שימוש שטחי עיקריים לירות	50	60	3	12
2,500	2	3	3	0	400	160	שימוש שטחי עיקריים לירות	75	580	4	240

הערות

x בבנין הקיים (א) הגובל ברח' פאולוס תותר הקומה הראשונה הקיימת מעל קומת המסחר במצבה הנוכחית. יותר קו בנין 0 למבנים הקיימים.

xx בבנין הקיים הגובל ברח' יהפוך השטח הבנוי בקומת הקרקע מעבר לק.ב. 0 לסטוין.

xxx ע"פ תכנית הבינוי קומות 5 - 5 תיסוגנה מחזית המבנה.

אאאא יותר לק.ב. 0 בגבול מדרש א.

אאאאא גובה הבנין מדוד מרח' פאולוס לדקות 22 העפוי לא יעלה על 22 מ' ומתקני השרות לא יעלו על 26 מ'.

בסמכות הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מעל למפלס בנייה למתדה למפלס בלבד ובהנאי שפה"ב אחוזי הבניה ישמרו.

קו בנין 0 צדדי יהיה בצד אחד בלבד מותרת בהסכמת השכן וללא פתחים בקיר המשותף.

תותר הקמת מבני עזר בתחום המרווח הצדדי והאחורי כגון מתקני אשפה, מיכלי גז, משטחי חניה וכלה.

באזור מלונאות ומסחר יהיה השטח המיועד למסחר בקומת הכניסה ולא יעלה על 1,200 מ"ר. (ש.ע.)

: החניה למבנה המסומן באות א תהיה כהניון השטח
המיועד למלונאות ומסחר.

23/1

: מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965)
כקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו.
רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים
קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם
שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:

23/2 מבנים קיימים

א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך ו/או
לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.

ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים
ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד
בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.

ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש
התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות
סעיף 149 לחוק התו"ב.

: פגיעה בזכויות בניה כתוצאה מתכנית זו לא תהווה
עילה לתביעת פיצויים ע"י בעלי הקרקע או יוזמי
התכנית.

23/3 פיצויים

משך ביצוע הקמת המוצע ע"פ ת.ב.ע. זו:
מלונאות ומסחר 2 שנים.
אזור בניה רגיל ואזור בניה רגיל עם הזית
מסחרית ע"פ ג. 9000 .

23/4 משך ביצוע

מורד

איתן זימרון
מנכ"ל מוסמך
רשיון מס' 850

עורך התכנית

אביאל זקה אבדין
אדריכלות ומערכות יחסים
רח' ארבעה עשר
סניף 42

כעלי הקרקע

פלג ובנין
חברה לבנין ופיתוח בע"מ

יוזמי התכנית

פלג ובנין
חברה לבנין ופיתוח בע"מ

תאריך: 15.6.97

עדכון: 12.10.99

חוק המבחן הבטוח המוסמך 1963

10101/7

6/0.99

[Signature]

10101/7

425

1431 22.1.99

10101/7

מועצה מקומית

מועצה מקומית

מועצה מקומית