

9

2-4379

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : עיריית נצרת .

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת .

שם ישוב : נצרת .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' ג' / 11987, אזור מסחר ומלאכה זעירה המהווה שינוי לתכניות מס', ג' / 6889, והרחבה לתכנית מס' ג' / 11543 המאושרת .

1.2 מקום התוכנית : מצפון לדרך מס' 79 הישנה, בגבול עם תחום שיפוט רינה.

נ.צ. מרכזי	מזהח :	236300
צפון :	177880	
מספר גוש :	16577	
חלקי חלקות :	5, 10	

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 11987
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.9.01 לעשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

1.3 שטח התכנית : 1.158 דונם מדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : עריית נצרת, ת.ד. 31 מיקוד 16100, טל : 06/6453201, פקס : 06/6554502.

- מר אחמד אבו ראס, עילוט 16970, טל : 06/6561031.
- ואחרים .

יוזם התוכנית : מר אחמד אבו ראס. עילוט 16970, טל : 06/6561031.

מגיש התוכנית : אדריכל דויירי אברהים .

עורך התוכנית : אדריכל אברהים דויירי .
רשיון מס' 3895.

ת.ד. 10737, נצרת 16410 .
טל : 06-6576387, פקס : 6461896 .

הודעה על אישור תכנית מס' 11987
 פורסמה בלשכת הפרסומים מס' 5040
 מיום 20.12.01

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתוכניות מס' : ג / 6889, והרחבה לתכנית ג / 11543 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500, מצב מאושר / מוצע - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:250 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת ההתוכנית:

תאריך	
16.03.2000	הכנה
6.06.2000	עדכון 1.
25.06.2000	עדכון 2.
04.01.2001	עדכון 3.
14.02.2001	עדכון 4.
18.10.2001	עדכון 5.

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| קו כחול עבה. | גבול התכנית . |
| קו כחול מרוסק. | גבול תכניות מאושרות. |
| שטח צבוע אפור ובוורוד מותחם באפור. | אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיק (משולב) |
| שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה. | שטח פרטי פתוח . |
| שטח צבוע בירוק. | שטח ציבורי פתוח. |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן. | שטח חקלאי. |
| שטח צבוע בחום . | דרך קיימת / מאושרת . |
| שטח עם משבצות בשחור . | אזור אספקה, פריקה וחניה. |
| קו ומספר בתוך עיגול בירוק . | גבול ומספר חלקה רשומה . |
| קו ומספר בתוך אליפסה בשחור. | גבול ומספר מגרש. |
| קו שחור ועליו משולשים בשחור. | גבול גוש . |
| קו שחור עבה מקוטע. | גבול תחום שיפוט. |
| קווים אלכסוניים בצבע אדום. | דרך לביטול. |
| מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה). | מספר דרך . |
| א . מספרים ברבע העליון של העיגול. | רוחב דרך . |
| ב . מספר ברבע התחתון של העיגול | קו בנין (מרווח קדמי מינימלי). |
| ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול. | |

1.10 טבלת שטחים :

מוצע		מצב		שימוש קרקע
%	במ"ר	%	במ"ר	
-----	-----	69.4	804	שטח חקלאי.
26.8	310	-----	-----	אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב.
13.6	158	-----	-----	שצ"פ.
16.6	192			ש.פ.פ.
26.1	302	-----	-----	אזור אספקה, פריקה וחניה.
16.9	196	30.6	354	דרך קיימת / מאושרת.
% 100	1158	% 100	1158	סה"כ.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרות התכנית :

- מטרת התכנית תהיה יעוד שטח למסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בניו ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ בשט עיקרי מוצע מ"ר.
מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב.	465 מ"ר.

פרק 3 - הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 אזור מסחר ומלאכה בלתי מזיקה מיועד להקמת מבנים למטרה זו . המבנים יתוכננו ע"י אדריכל מוסמך לשמור על חזות ייצוגית ארכיטקטונית.

אזור הנ"ל מיועד להקמת מבנים בעלי אופי מסחרי , מבני משרדים , מלאכה זעירה בלתי מזיקה להלן המבנים המותרים :
חנויות למיניהם , קפטריה , מסעדה , וקיוסקים , סופר מרקט , נגריות ומסחר בריהוט ביתי וריהוט רחוב , מסחר סיטונאי בחומרי בניה ואחסנתם .
בתי מלאכה עם שימוש במכונות למיניהם לא מרעשים ולא מזהמים , משרדים וסוכנויות למיניהם גם בקומות העליונות .
מבנים באזור זה יתוכננו עם חזות ייצוגית לרבות לכוון כביש 79 וכביש הכניסה לשוב. (הידוע בדרך תורקיא).

3.1.3 שטח פרטי פתוח לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעות עצים , להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ושבילים, חניה וריהוט גן, גדרות מסלעות וכיסוי צמחי. שטחים אלו תפקידם יהיה כאזור חיץ בין שימושי קרקע שונים ישמרו ויתוכננו כאזורים עצוביים.

3.1.4. ש.צ.פ. : שטח זה היינו מיועד לנטיעות והעברת תשתיות ציבוריות ע"י הרשויות המוסמכות באשור הועדה המקומית.
לא תותר כל פגיעה בשטח זה, במקרה של פגיעה יחויב הפוגע להחזיר המצב לקדמותו על ידו או במימונו.

3.1.5. דרכים : ישמש למעבר כלי רכב והלכי רגל ותשתיות, מדרכות, גינון, אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.6. אזור אספקה פריקה וחניה : יותר באזור זה פריקה והעמסת סחורות לשימוש המבנה בתחום התכנית.
כמו כן באזור זה תותר חניה פרטית ותפעולית לצורכי המשתמשים במבנה בלבד.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							מרווח בנייה בנוטרים קווי בנין			שם האזור שימושי קרקע	
	מספר קומו' במטר'	סה"כ E	לכיסו קרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת מפלס כניסה B	מעל מפלס כניסה A	קדמי	אחורי	צדדי		
11.0 מעל מפלס כניסה + 3.6 מ' למעלית / מדרגות + 2.70 מ' מתחת למפלס כניסה	2 קומו' מעל קומות עמוד' גובה 2.50 מ' וחדר מעלית/ מדרגות - **	225 %	70 %	75 %	150 %	75 %	150 %	3.0 מ' *-	0.0 מ'	3.0 מ'	300 מ"ר	מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה

*- בקומות העליונות ממפלס 5.60 מטר קו הבניין יהיה 1 מטר לפי תוכנית הבינוי.
**- תותר הוספת גלריה בקומה מעל קומת עמודים הנכללים באחוזי הבניה.

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/1. הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

לא תותר הקמת מגרשי חניה , חצרות משק , מבני שרות , מתקני אשפה מתקני הסקה , דיברי גז מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים (המבנים) .
אזור מרווחי הבניה הפונה לדרך נצרת - שפרעם מס' 79, יעוצב ע"י אדריכל נוף מוסמך .

באזור אשר הוגדר כשטח למסחר משרדים מלאכה זעירה בלתי מזיקה חיפוי חזית המבנה יהיה מאבן טבעית . בחזיתות המבנים ישולבו " קירות מסך " .

עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים צורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי .

שילוט בשטח התכנית יהיה עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובאשור הועדה המקומית .

א/2. גדרות : גדר מפרידה בין גבולות מגרשים תבנה מבטון ציפוי אבן טבעית בגובה לא יעלה על 2.0 מ' , עם אפשרות התקנת עמודי ברזל עם רשת לא מחליד באישור הועדה המקומית.

יש לסמן חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים .

אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות או צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע .

בזכנית המגרש שתוגש בק"מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש , על רקע תכנית מדידה מעודכנת שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים , ושתוכן ע"י מודד מוסמך , יסומנו שטחי גינון וחניה , מיקום מכלי אשפה , מערכות תשתית , מיקום שילוט, תאורה וגידור , לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית .

חזיתות המבנים לרבות חזיתות לכיוון כביש מס' 79 והכביש מצפון למגרש יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, קרמיקה או חומר איכות אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית, לא יורשה שימוש באסבסט או פח או בד וכיוצא בזה .

תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית .

א/3. תנאים לקבלת היתר בניה :

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

מידע ונתונים - כללי : יעוד השטחים עבור שימושי הקרקע , בכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת , כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר הבניין , אחסון סגור , אחסון בשטח פתוח , אזור פריקה וטעינה , שטחי חניה , שטח פרטי פתוח לגינון , מבני שירותים ומנהלה .

- חזות ועיצוב כמפורט לעיל .

- תכנית פיתוח .

- אישור משרד לאיכות הסביבה בדבר סוג המלאכה המבוקשת.

על היוזם המגיש תכנית היתר בניה לאישור הועדה המקומית, לעמוד בדרישות ובהוראות לטיפול חזות נוף כנדרש .

א/ 4. איכות הסביבה :

מדע סביבתי :

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

רעש : בכל מקרה , שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (" כהגדרתו בחוק") יידרש תכנון אקוסטי על חשבון היזם, וניהולי הפעלה , שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין ובהתאם להנחיות משרד אכה"ס. פתרונות אקוסטיות ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, מדחסים, אמצעי קירור ומיזוג, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה.

איכות אויר .

אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה הבאים : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית . בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף .

מניעת אבק : במפעלי מלאכה בהם חומרי גלם , תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק , ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור האבק כולל מבנים סגורים , דרכים סלולות נטיעות וכו', ובהנחיית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה .

קרינה : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית , אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת .

אמצעים טכנולוגיים : יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר שיותקנו ע"י היזמים ועל חשבונם למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה .

שפכים : דרכי הטיפול בשפכים , בהתאם לכמויות , סוג והרכב השפכים הנוצרים בבית מלאכה , לרבות מתקני קדם - טיפול עד ליציאת השפכים מתחום הבניין והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית .

פסולת : דרכי הטיפול בפסולת , בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים , לרבות יצירתם בתחום שטח המלאכה ודרכי סילוקה .

זיהום אויר : אמצעים למניעת זיהום אויר בפעילות אזור המלאכה , ממקורות כגון : תהליכי הייצור מערכות דלק ואנרגיה , מתקנים הנדסיים , אחסנה , שינוע ותנועת כלי רכב , ארובות וכו'.

אחסון : יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית .

פיתוח השטח : יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר , הסדרת משטחי אחסון , גינון בתחום המבנה ושלבי ביצוע התכנית .

גינון ונטיעות :

כל השתילה תהינה עפ"י תכנית השקיה (מערכת השקיה קבועה) בטפטוף .

סוג הצמחים : (חסכוניים במים)
סוג הצמחים יקבע ע"י אדריכל נוף מוסמך לרבות עצים , שיחים , צמחי כיסוי ומדשאות.

פיתוח הש.פ.פ.
פיתוח הש.פ.פ. יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך .

פיתוח החניה והכיכרות .
פיתוח משלים לדרכים וכיכרות יכלול ריצוף מדרכות , חניה , תאורה , ריהוט גן , מערכת שילוט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי תכנון אדריכל נוף מוסמך ובאישור הועדה המקומית .

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ' .
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ' .
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ' .
בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר).	25.0 מ' .

הערה : במידה ובאזור הבניה 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 והסכמת מחברת החשמל.

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

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג - הוראות כלליות.

1. תנאי להוצאת היתר בניה : הגשת תשריט חלוקה לועדה המקומית ואישורה כחוק.

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף מס' 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.

3. רישום :

תוך חושיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, פתרון קצה לביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק הונכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.


פרק 4 - מימוש התוכנית
4.1 שלבי ביצוע :

לארח קבלת היתר בניה כחוק, להל"ן יהיו שלבי ביצוע הפרוייקט:

- שילוט כחוק.
- עבודות סימון בשטח.
- עבודות עפר יישור, חפירה, מילוי, תמיכות למניעת סחף.
- בניית קירות תומכים, גדרות.
- סימון העמדת הבניין.
- חפירת יסודות.
- הקמת המבנה.
- הקמת עבודות תשתית.
- הכנת השטח לפיתוח, גינון ונוף.

4.2 תקפות התוכנית :
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

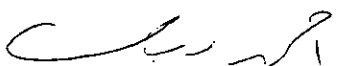
פרק 5 - חתימות :



אחמד יוסף אבו ראס.

בעל הקרקע :

עיריית נצרת



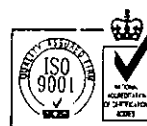
אחמד יוסף אבו ראס

יוזם התוכנית :

דוירי בן אברהם
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל נור
Ibrahim B Dweiry
Arch. Town Planner Landscape Art
טל 06-6876387 פקס 06-6461896

דוירי אברהם - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



למתן תוקף

להפקדה