

83
10.05

יום שני 04 אפריל 2005

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13027
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.2.05 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי : "נצרת עילית"

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/13027 מסחר-מרכז רסקו
מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4560 בתוקף
"תוספת אחוזי בניה למסחר - שטח עיקרי 650 מ"
שטח שירות 295 מ"ר"

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת עילית

הודעה על אישור תכנית מס. 13027
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403
מיום 8.2.05

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/13027 "מסחר מרכז רסקו" מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4560 בתוקף ; תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול .

1.2 מקום התכנית :

נצרת עילית שכונת רסקו (מרכז רסקו רח' עצמן מס' 7266 ; צומת הכבישים .
עצמן + שומרון .

מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
17733	47 ; 49 ; 58 ; 68	--

1.3 שטח התכנית :

5.500 דונם

עפ"י מדידה ממפה מצבית .

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מ"מי מחוז הצפון : קריית הממשלה ת.ד. 850 נצרת עילית
טל : 04/6558211 ; פקס : 04/6560521

יום התכנית : יעקוב שפיר , נצרת עילית , שכונה דרומית רח' סביון מס' 20/36
טל : 04/6550346 ; פקס : 04/6560902

מגיש התכנית : יעקוב שפיר , נצרת עילית , שכונה דרומית רח' סביון מס' 20/36
טל : 04/6550346 ; פקס : 04/6560902

עורך התכנית : חסן את מוסא אדריכלים... בניין עואד עפיפי ת.ד. 1600 נצרת 16000
(מנסור חסן - ארכיטקט , רשיון מס' 84284)
טל-פקס : 04/6452358

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 4560/ג בתוקף .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח,
תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 99 עמודים - מסמך מחייב .
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב .
ג. נספח תנועה חניות , נספח בינוי בקני"מ 1:250 מסמך מחייב .

1.8 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
10/01/2003	הכנה
25/09/2004	עדכון 1
04/04/2005	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 באור סימני התשריט :

- . גבול התכנית קו כחול רציף .
. מסחר אפור .
. מגורים צהוב .
. דרך קיימת מאושרת חום .
. שצ"פ ירוק .
. חניה אדום .
. שביל הולכי רגל ירוק עם פסים בירוק כהה .
. גבול גוש קו ירוק כהה עם משולשים .
. גבול חלקה קיימת קו ירוק רציף .
. גבול חלקה לביטול קו ירוק מקווקו .
. סימון חלקה לביטול עיגול ירוק מקווקו .
. סימון חלקה קיימת עיגול ירוק רציף .
. סימון מס' מגרש עיגול שחור רציף .
. מס' דרך ספרה ברובע עליון .
. קו בניין מינימלי ספרה ברובע ים צדדיים .
. רוחב דרך ספרה ברובע תחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח מסחרי
1.834	42.74	1.989	46.35	שטח מסחרי
-	-	0.212	4.94	שצ"פ
2.131	49.66	1.039	24.21	שטח חניה
-	-	0.725	16.89	שביל הולכי רגל
0.326	7.59	0.326	7.59	דרך קיימת מאושרת
4.291	100	4.291	100	סה"כ :

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- א. מתן תוספת אחוזי בניה עבור בניית קומת מסחר נוספת מעל קומה מסחרית קיימת .
- ב. שינוי יעוד מדרך להולכי רגל שצ"פ לשטח עבור חניה .
- ג. מתן הוראות בדבר מגבלות בניה , ועיצוב ארכיטקטוני של המבנה .

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר והלכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

מסחר : יישמש לחנויות - מכולת , כלבו , מכוני יופי מספרות .
יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים (רעש ; זיהום אוויר) ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה .

חניה : תשמש לחניית כלי רכב ולפריקה וטעינה ; מעבר להולכי רגל ; מעבר תשתיות ; מדרכות וגינון . אסורה כל בניה בתחום החניה .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

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

צפופות נטו/מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שטחים עיקריים)	
	במטרים	מס', קומות	סה"כ	לביטוי הקרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
	8	2	110	60	30	80	---	110	5/4	0	0		1834	מסחר		
	בנייה אסורה														212	שצ"פ
	בנייה אסורה														2457	דרכים וחניה

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכיטקטוניות :

1. תותר כל בית תוספת ולא יעשו כל שינויים חיצוניים הכלולים בתכנית זו ובהתאם היתר הבניה שיוצא אלא על פי תכנית בינוי שתיחתם גם ע"י מגיש תכנית זו . ובאישור הועדה המקומית.
 2. גובה הבניינים יהיה בהתאם למסומן בתכנית היתר הבניה . לא תאושר כל תוספת מעל הגג אלא עפ"י תכנית בינוי כוללת שתיחתם גם ע"י מגיש תכנית זו . ובאישור הועדה המקומית.
 3. היום אשר רוצה תוספת קומה חייב במתן פתרון תכנוני התורם, באופן משמעותי בשיפור איכות המבנה וחזותו כולל קומת הקרקע הקיימת ע"פ הנחיות כדלקמן :
- א- חומרי גמר : מחומר קשיח, אבן מנוסרת ומעובדת עיבוד טובי בקומה הקיימת ועיבוד מושמש בקומה העליונה.
- ב- מעקות ועמודים במעברים יהיו מפלדה מגלוונת וצבועה בתנור ובגדלים שווים
- ג- קירוי המעבר העילי יהיה ע"י אלמנטים קלים- כגון בטון משוריין בסיבי זכוכית ובגוון דומה לגוון האבן. ובמודלים זהים לאלה שבין העמודים.
- ד- ריצוף- הפסאזיים הפתוחים כולל הפסאזי הקיים יהיה ע"י אריחי גרניט מפורצולן מחוספס.
- ה- תאורה חיצונית תהיה על גבי העמודים של המעברים מגופים מוגני מים ומאיכות טובה.
- ו- פתחים בחזית המבנה יהיו באותו גוון של העמודים והמעקות במעברים.
- ז- שילוט- בכניסה הראשית של המבנה יוצבו אלמנטים מוארים הכוללים את שמות העסקים שבמבנה. לא יותר שום שילוט אחר לרבות שלטים על גבי חזיתות המבנה למעט בכניסות לעסקים שבמבנה.

חוק המבנה הקיים:

על כל הדיירים לדאוג להכין דוח ביסוס מבנים על ידי מהנדס ביסוס מוסמך ולבצע את הבנייה לפיו.

תאום סדר ביצוע הבנייה:

- העבודה תבוצע לפי כל תקנות וחוקי הבטיחות של משרד העבודה והרווחה וע"פ
- תנאי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 - העבודה תבוצע באופן שלא יפגע בסדר הפעילות השוטפת בשאר חלקי המבנה.

ב. תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 לקווי 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 תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו 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 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 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקו חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חבר חשמל.

5. אשפה :

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי לתחילת ביצוע של התכנית כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויוגבה כחוק.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובתוספת 20 אחוז). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

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

9. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

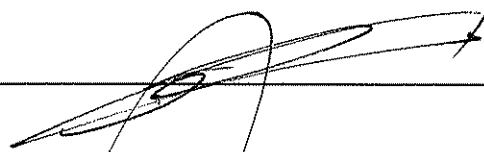
פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע :



יום התכנית:

מגיש התכנית:



עורך התכנית:

