

14.03.05 אסף משרד

תקנונים 5 / נצרת-כיכר
תאריך: פברואר 2005.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14781
הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 27.10.04 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

14781
5397
הודעה על הפקדת תכנית מס.
מורטמה בילקוט הפרסומים מס.
18.5.05 מיום

מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: נצרת
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת
המקום: נצרת

שם התכנית: כיכר העיר נצרת
תכנית מספר: ג/ 14781
המהווה שינוי לתכניות ג/ 9000 ולתכנית 365/41/ ת.מא.ושרות.
ולתכנית 605/47/ ת.מופקדת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14781
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.10.05 לאשר את התכנית
החלטת נדז
סמנכ"ל לתכנון

14781
5456
הודעה על אישור תכנית מס.
מורטמה בילקוט הפרסומים מס.
15.11.05 מיום

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"כיכר העיר נצרת" תכנית מספר ג/ 14781 המהווה שינוי לתכניות ג/ 9000 ולתכנית TP 365/41/ המאושרות. ולתכנית TP 605/47/ המופקדת.

מקום התכנית: (1.2)

מרכז העיר- נצרת.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 228175 צפון: 734075

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16571	19	22,23

שטח התכנית: (1.3)

2.80 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.
תאריך מדידה: ינואר 2004. עדכון מדידה: ספטמבר 2004.

בעלי עניין: (1.4)**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון-לב עסקים רחוב המלאכה 3 נצרת עילית.
טל: 04-6088234 פקס: 04-6088233.

עורך התכנית:

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל
כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

המהווה שינוי לתכניות ג/ 9000 ולתכנית TP 365/41/ המאושרות. ולתכנית TP 605/47/ המופקדת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 100 – מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
ינואר 2004.	עדכון 1
מאי 2004.	עדכון 2
דצמבר 2004.	עדכון 3
פברואר 2005.	

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
- שטח מוסדות ממשלתיים - השטח הצבוע חום בהיר ותחום בחום כהה בתשריט.
- גבול רכוש מדינה - קו עבה מקווקו בצבע אדום בתשריט.
- מבנה להריסה - מבנה מרושת בקוים שחורים בתשריט.
- דרך מאושרת/ קיימת - השטח הצבוע חום בתשריט.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.

1.10) טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
1.96	70.0%	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	1.96	70.0%	שטח מוסדות ממשלתיים
0.84	30.0%	0.84	30.0%	שטח דרך מאושרת/קיימת
2.80 ד'	100.0%	2.80 ד'	100.0%	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 ליעד את שטח התכנית לשטח ציבורי פתוח שישמש ככר עירונית בנצרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח מוסדות ממשלתיים לשטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת קווי בנין.

2.2.3 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע
שטח ציבורי פתוח	180 מ"ר לסככות הצללה בלבד

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. בשטח זה יבוצעו עבודות פיתוח של ככר עירונית הכוללת: סככות הצללה, מעקים, מרצפים מדרגות ומעלים, שבילים, פינות ישיבה, קירות תומכים, קירות חיץ משימושים קיימים, נטיעות, עמודים וגופי תאורה, עבודות תשתית, נקודות השקיה, ארונות חשמל וכו'. זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח ציבורי פתוח	1960	0	0	0

שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח בניה מכסימלי במ"ר					
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר
שטח ציבורי פתוח	*180	-	*180	-	*180	*180

* השטחים מיועדים לסככות הצללה בלבד לפי נספח הבינוי המחייב.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי	
	מס' קומות	במטרים
שטח ציבורי פתוח	1	5

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לחיבור למערכת הביוב העירונית תאום החיבור עם מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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 גבוה 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

3.4 (הוראות כלליות)

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.3 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.4 כיבוי אש:

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

3.4.5 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

3.4.7 עתיקות:

1. השטחים שפרטיהם מפורטים בתכנית זו הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה) יבצען היוזם כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיחיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

3.4.8 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3.4.9 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.