

מעודכן 17-07-2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מספר ג/14938 – מרכז מסחרי ומשרדים המהווה שינוי לתוכניות ג/9000, ג/2205 המאושרות

1.2 מקום התוכנית : נצרת מרכז העיר

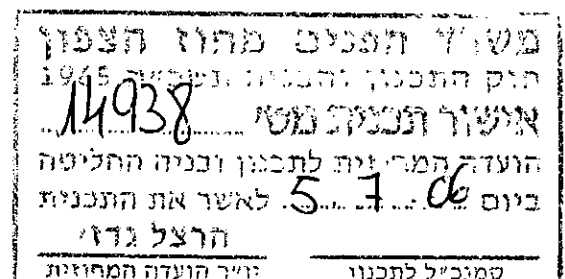
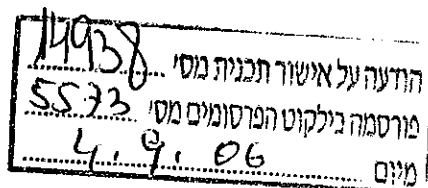
נ.צ. מרכזי	מזרח	234.000	צפון:	178.275
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות		
16524	27	118		

1.3 שטח התוכנית : 1994 מ"ר לפי שטח מדוד גרפית .**1.4 בעלי עניין :****בעל הקרקע : פרטיים ועירייה****יזם התוכנית : חב' בני חוסני זועבי .**

כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל' 04-6081599 פקס : 04-6084694

מגיש התוכנית : חב' בני חוסני זועבי .

כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל' 04-6081599 פקס : 04-6084694

עורך התוכנית : ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ – זועבי ראג'יב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל' 04-6081599 פקס : 04-6084694
נייד : 050-5409092

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9000 מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2205 מאושרת

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 מסמך מחייב.

ד. נספח חניה – קני"מ 1:250 – מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
11/7/2003	הכנה
14-11-2003	עדכון 1
20-12-2005	עדכון 2
27-12-2005	עדכון 3
08-02-2006	עדכון 4
17-07-2006	עדכון 5

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

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול בהיר מקווקו
קו בניין- חניה תת קרקעית ורמפה ירידה לחניה	קו סגול מקווקו
קו בניין – למסחר ומשרדים	קו אדום מקווקו
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית	שטח בצבע כתום עם קו אדום.
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר.
אזור מסחרי ומשרדים	שטח צבוע בצבע אפור.
ביטול דרך	קווים באלכסון בצבע אדום
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול גוש	קו צבע שחור עליו משולשים לכל אורכו
מספר גוש	מספר בצבע שחור בתוך מלבן שחור
מספר הדרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בניין בצידי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול.
רוחב הדרך	ספרות ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים

ממצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
0	0	84.6%	1687 מ"ר	אזור בניה רגיל עם חזית מסחרית
86.46%	1724 מ"ר	0	0	אזור מסחרי + משרדים
13.54%	270 מ"ר	15.4%	307 מ"ר	דרך קיימת / מאושרת
100%	סה"כ: 1994 מ"ר	100%	1994 מ"ר	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת מרכז מסחרי ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א- שינוי הוראות הבניה בתחום התכנית ע"י הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מספר קומות, תכסית, קווי בניין.
- שינוי יעוד מאזור בניה רגיל עם חזית מסחרית לאזור מסחר ומשרדים.
- הקטנת רוחב הדרך מ- 15 מ' ל- 14.35 מ'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מסחר ומשרדים	5150 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 זכויות תכליות בניה:

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

3.1.1 - אזור מסחרי ומשרדים

ישמש למסחר: כמו חנויות, נעליים, ביגוד, בתי מרקחת, אופטיקה, כלי בית, וכל פונקציה מסחרית אחרת, למשרדים למיניהם לבעלי מקצועות חופשיים או לגופים נהוליים למיניהם או למוסדות ממשלתיים ואחרים, למכללות, אולמות כינוסים, מרפאות ומסעדה.

3.1.2 - המבנה יתוכנן כמבנה גבוה כנדרש בחוק.

3.3. דרכים:

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

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

גובה בנייה מקסימלי		שטח בנייה מקסימלי במ"ר						קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי מ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים
מס' קומות	מס' קומות	תכנית קרקע מקסי	סה"כ %	שטחי שרות	שטח עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
29.34 מ'	11 קומות	75%	12315	7165	5150	4820	7495	מפלס +0.00 קו אדום מקווקו בתשריט מתחת למפלס +0.00 קו סגול מקווקו בתשריט			1724 מ"ר	אזור מסחרי ומשרדים
	7 קומות מעל הכביש											
	4 קומות מתחת לכביש											

הערות:

* החלוקה של שטחי הבנייה בין השימושים השונים יהיו בהתאם לתוכנית הבינוי ובכפוף לפתרון חניה כנדרש בתקנות.

** תותר בניית מבנה עזר על רצפת הגג האחרונה כגון מתקנים הנדסיים חדרי מכוונות למעליות, חדרי מ"א צילרים יציאות לגג להולכי רגל אנטנות מרכזיות, רכיבי תאורה, צינורות אוורור, פרגולות

- *** גובה הבניין אינו כולל את מעקה הגג ו/או האלמנטים הטכניים שידרשו ע"ג הגג
- **** תותר בניית קומה טכנית עד 2.5 מ' נטו.

3.4 הוראות נוספות :

א. – תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת 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 קוי חשמל :

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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'.
- 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.

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

5. 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 מסודר.

ב. הוראות כלליות

1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. היטל השבחה :

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

3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש :

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

6. סידורים לנכים :

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

7. עתיקות :

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

8. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק.

פרק 5 – חתימות :

חיים זעבי

יוזם התכנית : חב' בני חוסני זועבי בע"מ – נצרת

חיים זעבי

בעל הקרקע – מעורב בעלים פרטיים ועירייה

עורך ומגיש התוכנית :

ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ

זועבי ראובן אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184

18/2/06
ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ
ה.פ. 513490006

הוועדה המקומית :

הוועדה המחוזית :

תאריך :

למתן תוקף

להפקדה :