

(1)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת.
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית נצרת.
שם ישוב : נצרת.

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התכנית :

תכנית זו חקרא תכנית מס' גנ/15537-מרכז מסחרי ומשרדים משולב במגורים, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/9000, ג/392, ג/10701 ו.ג/11810. ותחול על שטח התכנון התחום בקו כחול בתשריט המצורף להלן "התשריט".

1.2 מקום התכנית :

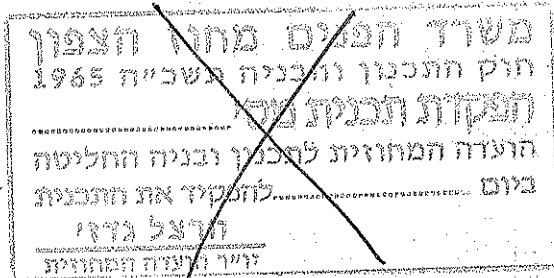
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16505	21	.125,123,27,26,22,20,19,13,12
16578		34

1.3 שטח התכנית :

2480.0 מ"ר (נמדד במחשב)

1.4 בעלי עניין :

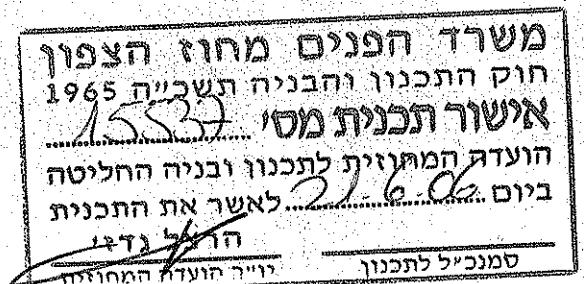
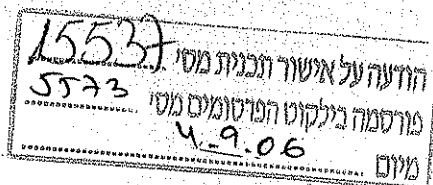
בעלי הקרקע : פרטיים.



יזם התכנית : מחמוד עבאס ת.ז. 2074457 18/135 נצרת 6556964.

מגיש התכנית : מחמוד עבאס ת.ז. 2074457 18/135 נצרת 6556964.

עורך התכנית : חדאד סימון - אדריכל ובונה ערים, רשיון מס' 38455.
נצרת "שכונת ח'לת אלדיר" ת.ז. 293.
טל' 046576414 פקס. 046465929.



1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה הוראות תכניות מס' ג/9000, ג/10701, ג/11810 ו. ג/392. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – להלן "התשריט"
 ג. נספח חניה - מסמך מחייב
 ד. נספח בינוי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
4/12/03	הכנה
6/9/04	עדכון 1
7/3/05	עדכון 2
26/10/05	עדכון 3
18/1/06	עדכון 4
6/2/06	עדכון 5
16/2/06	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

(פירושו)

(סימון)

- קו כחול עבה רצוף.....גבול תכנית מוצעת.
- שטח צבוע כתום בהיר.....אזור בנייה רגיל.
- שטח צבוע חום.....דרך קיימת / מאושרת.
- קו בצבע ירוק.....גבול חלקה רשומה.
- מס' מותחם בעיגול ירוק.....מס' חלקה רשומה.
- קו משונן במשולשים.....גבול גוש.
- מס' ברביע עליון של הרוזטה.....מס' דרך.
- מס' ברביע תחתון של הרוזטה.....רוחב דרך.
- מס' ברביעים צדדיים מהרוזטה.....קו בניין בחזית המגרש.
- קו כחול מרוסק.....גבול תכנית אחרת.
- מס' מותחם בעיגול שחור.....מס' מגרש.
- שטח עם פסים אלכסוניים בצבעים כתום ואפור.....אזור מגורים מעורב מסחרי ומשרדים.
- קו בצבע שחור.....גבול מגרש.
- שטח בצבע אדום.....דרך מוצעת / הרחבה.
- קו בצבע צהוב.....מבנה להריסה.
- קו אדום מרוסק.....קו בניין.

(3)

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
54.5%	1351.0	54.5%	1351.0	דרך קיימת/ מאושרת
6.7%	167.0			דרך מוצעת/ הרחבה
		45.5%	1129.0	אזור בניה רגיל
38.8%	962.0			אזור מגורים מעורב מסחרי ומשרדים
100%	2480.0	100%	2480.0	סה"כ

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- הקמת מרכז מסחרי משולב משרדים ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי ייעוד מאזור בניה רגיל לאזור מגורים מעורב מסחרי.
- שינוי קווי בניין.
- שינוי תכנית קרקע.
- הגדלת גובה ומספר קומות.
- הגדלת אחוזי בניה.

2.3 טבלת נתונים כמותיים :

ייעוד	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר	מס' יח"ד	סה"כ
חניה		1439.0		1439.0
מסחר	687.0	471.0		1158.0
משרדים	427.0	43.0		470.0
מגורים	1356.0	166.0	10 יח"ד	1522.0
סה"כ	2470.0	2119.0	10 יח"ד	4589.0

(4)

פרק 3- הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

כלל לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. ותנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, הינו הריסה בפועל של הקירות הקיימים בתוואי הדרך, כפי שמסומן בתשריט.

3.1.1 אזור מגורים מעורב מסחרי ומשרדים.

תותר הקמת 2 קומות חניה.

ו. 2 קומות מסחר שיכללו מסחר למיניו, בנקים ומכוני יופי.

ו. 1 קומת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו. 4 קומות מגורים

שיכללו 10 יח"ד.

3.1.2 דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון

וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

שם אזור / שימושים עיקריים	אזור מגורים מעורב מסחרי.
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	962.0 מ"ר
קו בנייה	לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
	לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
	לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
	מפלס כניסה
	מתחת מפלס כניסה
	שימוש עיקרי
	שטחי שירות
	לכיסוי קרקע
	סה"כ
	מספר קומות
אחוזי בנייה (מקסימלי)	328%
	150%
גובה בניין מקסימלי	257%
	221%
מס' יח"ד למגרש.	66% (84% בקומת חניה).
	478%
מס' יח"ד למגרש.	9 קומות (כולל 2 קומות חניה)
	גובה 25.3 מ' מופלס כניסה ללא מעקה א.ב
	במטרים 30.0 מ' (מעל 0.00) ו. 6.0 מ' (מתחת ל: 0.00)**

** גובה קומת חניה נטו 2.55 מ'.

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

3.3 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. 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.

ב. 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 החשמל.

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

(6)

5. אשפה :

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

ג. הוראות פלליות :

1. היטל השבחה :

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

2. חניה :

החניה תהיה כתחום 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.

3. הוראות הג"א :

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

4. הפקעות :

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

5. 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.

6. מבנים להריסה :

תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

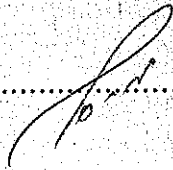
7. עתיקות :

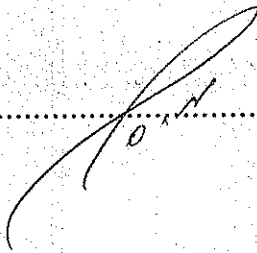
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

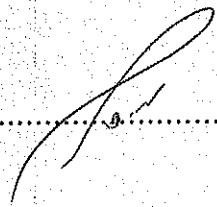
8. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

(7)

פרק 4 - התימות.

..... בעל הקרקע: 

..... יזם התוכנית: 

..... מגיש התכנית: 

..... עורך התכנית: 

חראוסטיון
אוריכל זכנה עלים