

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי "נצרת"

#### תחום שיפוט מוניציפלי עיריית נצרת

תכנית מס' גו15173

### "מרכז עסקים אלופא"

#### נצרת

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' גו15173 "מרכז עסקים - אלופא" המהווה שינוי לתכנית מס' גו9000 המאושרת.

##### מקום התוכנית:

מקום התכנית בנצרת ברחוב תופיק זייאד, דרומית מזרחית לרח' פאולוס הששי.

צפון : 733900	מזרח : 228150	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות שלמות	מספר גוש
,	17,6	16521

##### 1.3 שטח התוכנית:

1.780 דונם (נמדד בצורה גרפית ממוחשבת).

##### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : א.ג.ס קאסם לבניין בע"מ - בניין אלספא - נצרת ואחרים.

יוזם התוכנית : א.ג.ס קאסם לבניין בע"מ - בניין אלספא - נצרת.

מגיש התוכנית : א.ג.ס קאסם לבניין בע"מ - בניין אלספא - נצרת.

עורך התוכנית : סמיר סעד, אדריכל ומתכנן ערים, מספר רשיון 35141, ת.ד 2500 נצרת 16124  
טל: 04-6565530 פקס 04-6467066.

מודד מוסמך : מודדי הגליל - בשאר פאהום מהנדס ומודד מוסמך - רח' 705 נצרת טל: 6561660

1

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' גו15173  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.11.06 לאשר את התכנית  
התצל נדזי  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' גו15173  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5611  
מיום 31.12.06

**1.5 יחס לתכנית אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מסי 9000, 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 בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב. (ערוך על רקע תכנית מדידה) הכולל נספח בינוי מנחה.

**1.7 תאריך חנות התוכנית:**

תאריך	
15/10/2003	הכנה
03/03/2006	עדכון 1
16/04/2006	עדכון 2
12/05/2006	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

1-9 גבול התכנית	קו כחול רצוף
2-9 גבול תכנית מאושרת (בתוקף)	קו כחול מרוסק
3-9 גבול גוש	קו ירוק משונן
4-9 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק רצוף, ומספר בתוך עיגול בירוק
5-9 גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק ורצוף ומספר בתוך עיגול שחור
6-9 אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית	צבע כתום עם פס בצבע סגול
7-9 שטח למסחר ועסקים	פסים אלכסוניים באפור בהיר וכהה.
8-9 דרך קיימת	צבע חום

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב קיים (מאושר)		מצב (מתוכנן)		יעוד השטח
שטח ב'זנים	שטח באחוזים	שטח ב'זנים	שטח באחוזים	
1.151	64.66%	-	-	אזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית
-	-	1.151	64.66%	מסחר ועסקים
0.629	35.34%	0.629	35.34%	דרך
1.780	100%	1.780	100%	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית :

שינוי יעוד מאזור בנייה עם חזית מסחרית לשטח למסחר ועסקים, שינוי בהוראות וזכויות הבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

שינוי יעוד מאזור בנייה רגיל עם חזית מסחרית לשטח למסחר ועסקים. קביעת התכליות המותרות על היעוד המוצע של הקרקע. שינוי הוראות בניה - שטחים, מרווחי בניה, גובה בנינים. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והסדרת מקומות חנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מסחר	300 מ"ר
משרדים	1800 מ"ר
מכללה	1170 מ"ר
שטחי שירות	840 מ"ר
חנייה תת קרקעית	2280 מ"ר

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 דשימת התכליות ושימושים :

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

**3.1.1 שטח למסחר ועסקים :** שטח המיועד להקמת מבנה למסחר ועסקים, הקומות התת קרקעיות של המבנה ישמשו לחנייה, קומות הקרקע והגלריה תשמש למטרות מסחריות ועסקיות, הקומות העליונות של המבנה ישמשו כמשרדים לעסקים פרטיים ואו מכללות ללימודי המשך.

**3.1.2 צדד :** 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 ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים) עיקריים	
	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות D *	שטחים עיקריים C	מרחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
במטרי												
30 מ' מעל	6 קומות	560%	66%	75% שירות + 200% חניה תת קרקעית	285% *	200%	360%	מרוסק	**	בהתאם לקו אדום מרוסק בתשריט	1150	שטח למסחר ועסקים
מפלס מתחת למפלס	3 + קומות חנייה תת קרקעית											
8.5 מ' מתחת למפלס												
0.00												

\* ראה טבלת נתונים כמותיים בפרק 2 סעיף קטן 2.3

\*\* חניה תת קרקעית תותר בקו בניין אפס לכל הכיוונים.

עדכון 3/3/2006  
17/4/2006

### 3.3 הוראות נוספות :

#### כללי

#### 3.3.1 תשתיות :

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

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

ג. 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.

#### ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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'.  
קו 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 ו/או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ו הסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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

#### ו. מבנים להריסה :

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

### 3.3.2 הוראות כלליות

#### א. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בנייה הכנת תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה כנדרש ובהתאם לתכנית זו.

#### ב. 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.  
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.

#### ג. רישום :

הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק.

#### ד. היטל השבחה :

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

#### ה. חנייה :

פתרון חנייה במסגרת תוכנית זו יהיה כפוף לנספח החנייה המאושר ע"י הועדה המקומית.

#### ו. עתיקות :

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

#### ז. הוראות הג"א :

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

#### ח. מימון אש :

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

#### ט. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבנים השונים, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### י. תנאים לביצוע התכנית :

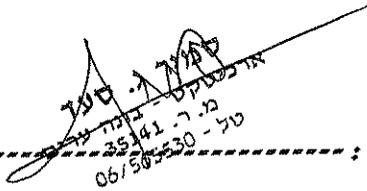
תנאי למוטן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

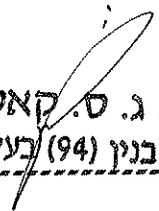
### פרק 4 - מימוש התוכנית

#### 4.1 תקפות התוכנית :

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

**פרק 5 - חתימות**

  
אורנטק - מ.ר. - 141-25  
טל - 06/502530  
עורך התכנית :

  
א.ג.ס. קאסם  
לבנין (94) בע"מ  
יוזם ומגיש התכנית :