

2007104

יום שישי 15 אוקטובר 2004

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : נצרת  
תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית נצרת  
תכנית מס' ג/ 9397  
המהווה שינוי לתכנית ג/ 5507 ו ג/ 2634  
קנה מידה : 1:1250

הודעה על אישור תכנית מס' 9397  
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5647  
מיום 29.3.04

**1. מקום התוכנית : נצרת**

נ.צ. מרכזי *	מזרח :	צפון :
מספר גוש **	חלקי חלקה	
16578	21	

מס' תכנית מס' 9397  
היום התכנון והכנייה תשס"ח 1965  
אישור תכנית מס' 9397  
הונדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.10.06 לאשר את התוכנית  
למיר ורמיה המשותפת

**2. יוזם התכנית :** שריף עומר פאהום + עיריית נצרת  
ת.ד. 31 מיקוד 16100 טל : 04/6459203

**3. בעל הקרקע :** פאהום עומר ובעלים פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל

**4. עורך התוכנית :** מחלקת תכנון עיר - עיריית נצרת, ת.ד. 31 מיקוד 16100 .  
טל : 04/6459203 פקסי : 04/6012136

**5. שטח התכנית :** כ- 63.300 דונם .

**6. שם וחלות :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 9397, תכנון שכונת מגורים ומרכז מסחרי ומשרדים, המהווה שינוי לתוכנית ג/ 5507 ו ג/ 2634 היא תחול על השטח המתחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

**7. מטרת התכנית :**

- א. שינוי ייעוד מאזור בנייה למגורים ומסחר, ומסחר ומשרדים מיוחד וש.ב.צ, שצ"פ ושפ"פ .
- ב. התווית דרכי גישה .
- ג. קביעת הוראות בניה חדשות בתחום תכנית זו .

**8. יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 5507 ו ג/ 2634 .  
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות תוכנית זו עדיפה .

9. מסמכי התוכנית : 1. תשריט בקני"מ 1250 : 1 – מסמך מחייב  
 2. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב  
 3. נספח הסדרי תנועה וחנייה בקני"מ 500 : 1 – מסמך מחייב

**10. מקרא הסימונים בתשריט :**

קו כחול רצוף	גבול תוכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים בשחור	גבול גוש ומספרו
קו ירוק רצוף	גבול חלקה רשומה ומספרה
צבע צהוב	אזור בנייה לפי ג/2634
צבע כחול עם פסים אפורים באלכסון	אזור מגורים משולב במסחר
צבע אפור מותחם שחור עבה	אזור מסחר ומשרדים מיוחד
צבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
קוו צהוב עבה	בנין להריסה בתוואי הדרך
צבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבור
צבע ירוק עם פסים באדום	דרך גישה
קווים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
ספרות ברבעים הצדדים של העגול	קו בניין מהדרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך

**11. רשימת התכליות :**

- א. אזור מגורים משולב במסחר – ישמש לבניית מגורים .  
 במגרשים שגודלם עד 600 מ"ר לא יותר מסחר . פונקציה מסחרית תאושר רק במגרשים מעל 600 מ"ר בקומת קרקע ובמתן פתרון חנייה בתוך המגרש ולפי תקן החנייה .
- ב. אזור מסחר ומשרדים מיוחד – ישמש למסחר ולמשרדים של בעלי מקצועות חופשיים . תותר הקמת בנינים לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית , ובהתאם לזכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה .
- ג. שטח פרטי פתוח – ישמש לגנון חניות ותשתיות .
- ד. שטח ציבורי פתוח – מיועד לגינון ומתקני משחקים , מעבר תשתיות .
- ה. שטח למבני ציבור – תותר בו הקמת בנינים ציבוריים כגון ב"ס , גני ילדים , מרפאות ..
- ו. דרך משולבת – תשמש לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון . הדרך תשמש כדרך חד סטרית .
- ז. דרך – ישמש למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

**12. נתונים כמותיים עיקריים :**

מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד קרקע	
230	23000	מגורים	מגורים משולב
	כ-9200	מסחר	במסחר
	כ-6025	מסחר	מסחר ומשרדים
	5330	משרדים	מיוחד
	13692		מבני ציבור

**13. טבלת שטחים :**

**טבלת מצב קיים :**

אחוז	שטח	יעוד
80.4	50.92	אזור בנייה
19.6	12.38	דרך קיימת/מאושרת
100%	63.3	סה"כ

**טבלת מצב מוצע :**

אחוז ד'	שטח	יעוד
36.4	23.023	מגורים משולב במסחר
7.30	4.635	מסחר ומשרדים מיוחד
15.4	9.78	שטח לבנייני ציבור
9.5	5.96	שטח פרטי פתוח
0.6	0.372	שטח ציבורי פתוח
19.6	12.38	דרך קיימת/מאושרת
10.6	6.74	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.6	0.41	דרך גישה
100%	63.3	סה"כ

14. טבלת זכויות והגבלות בניה למי תקנות התכנון והבניה.  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים בשנת 1992)

מס' מבנים	צפי מרח' / מס' יחיד לדגום	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי										קוי בנין		גודל מרח' מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסויים)	שרות	שטחי שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	תשרט	תשרט			
1	10	15	4	170%	50%	30%	140%	170%	305%	3	3	3	3	400	אזור מגורים משלב מסוחר		
1		36.5 מ' מעל קומות החנייה	10 קומות + 4 קומות לחנייה	625%	65%	380%	245%	320%	305%	3	3	3	3	1500	אזור מסחר ושרדים מיוחד		
1		15	4	170%	50%	30%	140%	170%	170%	3	3	3	3	800	בנין ציבורי		

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ועדו מקומית.  
 \*\* במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר מסחר בקומת קרקע בשטח עיקרי עד 40%.  
 \*\*\* שטח עיקרי למסחר 130% ולמשרדים 115%.  
 \*\*\*\* 14 קומות מורכבות מ-4 קומות תניה תת קרקעית, 3 קומות מסחר, ו-7 קומות משרדים.  
 \*\*\*\*\* קו בניין צדדי בין החלקות 19 ו-20 בגוש 16578 תותר קו בנין אפס בהסכמת שכן ובאישור הועדה המקומית במסגרת תוכנית בניון.  
 \*\*\*\*\* תכנית קרקע בקומות החנייה מתחת למפלס הכניסה תהיה 80%.

## הוראות כלליות :

### 15. עיצוב ארניטקטוני :

במגרשים המיועדים למשרדים ומסחר מיוחד , היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י מחלקת תכנון העיר , כאשר חזיתות הבינוי המוצע הפונות לכוון כביש 79 יצופו אבן באחוז שלא יפחת מ- 70% .

### 16. הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 סעיף 188 – בי וירשמו ע"ש עיריית נצרת .  
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 .

### 17. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ) ובהתאם לנספח התנועה והחנייה .  
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

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

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 המי נמליים 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו

לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

### **19. מים :**

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

### **20. ניקוז :**

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

### **21. ביוב :**

הבניינים אשר יוקמו בשטח תכנית זו יחוברו למערכת הביוב העירונית על פי הנחיות מהנדס עיריית נצרת , במקרה ואין מערכת ביוב עירונית תותקן מערכת ביוב לפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

### **22. הרחקת 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 .

### **23. היטל השבחה :**

היטל השבחה יגבה כחוק.

### **24. מבנים להריסה :**

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

### **25. מבנים קיימים :**

ועדה מקומית רשאית לאשר את המבנים הקיימים והמופיעים בתשריט בקווי בנין כפי שקיים ובתנאי שהם עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית ואינם חוזרים לדרכים ושטחים ציבוריים .  
תוספת החורגת מקנטור המבנה הקיים יאושרו בקווי הבניין הקבועה בטבלת הזכויות.

### **26. חלוקה :**

חלוקת הקרקע הנוכחית שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים .  
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית . תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט או תוכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב .

**27. מקלטים :**

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

**28. הידרנטים :**

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

**29. תנאי תחבורה :**

א : באזור משרדים ומסחר מיוחד , היציאה לדרך השרות אפשרית רק מהרחבה התפעולית ולרכב ממפלס 5.27 בלבד .

ב : זכות מעבר בין החלקות 19 ו-20 בגוש 16578 במעבר ממפלס אחד למשנהו יותרו במשותף בין שתי החלקות ולפי המתוכנן בנספח התחבורה והסדרי התנועה .

ג. תנאי למתן היתר בנייה בדיקת ההיבטים הבטיחותיים הנוגעים למעבר בין הרמפה המשותפת לחלקה 19 ו-20 בכל אחד ממפלסי החניונים ע"י מהנדס העיר .

ד. תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ומשרדים מיוחד סלילת הדרכים ברוחבם המלא כפי שמתוכנן .

**30. סידורים לנכים :**

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

**31. תקפות התוכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**32. חתימות :**

עורך התכנית  
מחלקת תכנון העיר

יוזם התכנית

בעלי הקרקע