

12/02

איתן נשר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

12002

מרחב תכנון מקומי נצרת

תחום שיפוט מוניציפאלי נצרת

כיום 5.11.01 לאשר את התכנית

תכנית מפורטת מס' ג' / 12002

הודעה על אישור תכנית מס. 12002
מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

"יעוד שטח למסחר משולב במשרדים ומגורים"

יוזם התכנית : אספניולי, עואד בניה ומסחר בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000
טל' 6570363-06
פקס 6563223-06

חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' בע"מ
חברה משכנת לבנין
שכ' ביר אלמיר נצרת 16100
טל' 6578599-06
פקס 6550616-06

בעלי הקרקע : אספניולי, עואד בניה ומסחר בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000
טל' 6570363-06
פקס 6563223-06

חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' בע"מ
חברה משכנת לבנין
שכ' ביר אלמיר נצרת 16100
טל' 6578599-06
פקס 6550616-06

בני יוסף ד. עוואד בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000
טל' 6570363-06
פקס 6563223-06

אחרים פרטיים

עיריית נצרת (בבעלות הכבישים בלבד)
ככר המעין ת.ד. 31 נצרת 16100
טל' 6459222-06
פקס 6576824-06

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
קרן היסוד 18, טירת כרמל
טל' 8580077-04
פקס 04 - 8580066

תאריך עריכת התקנון : 25.01.01

תאריך עדכון : 2.7.01

תיקונים עפ"י החלטת ועדה למתן תוקף 23.1.2002

תיקונים עפ"י הערות לשכה למתן תוקף 16.10.02

תיקונים עפ"י הערות לשכה למתן תוקף 4.12.02

הגשה למתן תוקף 10.12.02

פרק 1 התכנית

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/12002 – "יעוד שטח למסחר משולב במשרדים ומגורים" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.2 מסמכי התכנית

תשריט בקני"מ 1:500.
תקנון.

- נספח בינוי מחייב בנושאים הבאים:
- א. חלוקת גושים של החזיתות הפונות לדרכים הראשיות.
 - ב. נפחי בניה וחלוקה פונקציונאלית.
 - ג. הסדרי תנועה וחניה.

נספח תחבורה מחייב.

1.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/6540, תואמת לתשריט תכנית ג/10699, ומהווה שינוי להסדרי התנועה שבה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר מקומית או מפורטת, תכנית זו עדיפה.

1.4 המקום

השטח הכלול בתכנית נמצא בצומת דרך מס' 75 ודרך מס' 60, במרחק של כ-100 מ' מהצומת.

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 9.64 דונם עפ"י מדידה גרפית.

1.6 גבולות התכנית

גבול התכנית מסומן בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט. השטח גובל בדרך מס' 75 ממזרח, דרך מס' 60 ממערב, תכנית ג/7550 מדרום ואזור בניה מצפון.

1.7 גושים וחלקות

השטח הכלול בתכנית הוא: גוש 16561 – חלק חלקה 6
גוש 16542 - חלק חלקה 7

1.8 בעלי הקרקע

אספניולי, עוואד בניה ומסחר בע"מ.
 חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' – חברה משכנת לבנין.
 בני יוסף ד. עוואד בע"מ.
 עיריית נצרת.
 פרטיים אחרים.

1.9 יוזם התכנית

אספניולי, עוואד בניה ומסחר בע"מ.
 חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' – חברה משכנת לבנין.

1.10 עורך התכנית

עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים
 רח' קרן היסוד 18 – טירת כרמל
 טל' 8580077-04 - פקס 8580066-04

1.11 מתכנן התנועה

חביב חדד מהנדסים בע"מ
 שכי הורדים 284/1, נצרת
 טל' 6555769-04 פקס : 6552570-04

1.12 מטרת התכנית

יעוד שטח למסחר מעורב במשרדים ומגורים הכולל 85 יח"ד.

1.13 עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים מעורב במסחר.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית.
- ג. הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 75.

1.14 באור סימני התשריט

הסימנים בתשריט יעוד השטח והגדרתם:

1	קו כחול רציף	גבול התכנית
2	קו כחול רצוף מקווקו	גבול תכנית אחרת
3	קו שחור משונן	גבול גוש
4	קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה
5	מספר ירוק בעגול ירוק	מס' חלקה רשומה
6	מספר ירוק בעגול ירוק מקוטע	מס' חלקה רשומה לביטול
7	קו אדום רצוף	קו רחוב
8	קו שחור רצוף	קו מגרש מוצע
9	מספר שחור	מספר מגרש
10	קו אדום מקווקו	קו בנין (מלבד מרפסות שיותרו בקו בנין 2 מ' לדרך מס' 60 כפי שמופיע בנספח הבינוי)
11	אזור צבוע פסים אפור וכתום לסירוגין	אזור משולב מסחר משרדים ומגורים
12	שטח צבוע פסים ירוקים	שטח חקלאי
13	שטח צבוע חום	שטח דרך קיימת / מאושרת
14	שטח צבוע ורוד	שטח דרך מוצעת
15	שטח צבוע ביעוד המוצע מטוייט בקווים אדומים אלכסוניים	דרך קיימת/מאושרת לביטול
16	מספר ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
17	מספרים ברביעים ימני ושמאלי של עיגול	קו בנין נמדד מקצה רצועת הדרך
18	מספר ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך

פרק 2 - הקרקע ויעודה

2.1 טבלת ייעודי קרקע

2.1.1 מצב מאושר

י ע ו ד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
שטח חקלאי	5.5	57.29%
דרך קיימת / מאושרת	4.14	42.71%
סה"כ	9.64	100%

2.1.2 מצב מוצע

י ע ו ד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור משולב מסחר משרדים ומגורים	5.0	52.08%
דרך קיימת / מאושרת	3.94	40.63%
דרך מוצעת או הרחבת דרך	0.7	7.29%
סה"כ	9.64	100%

2.2 רשימת תכליות

2.2.1 אזור משולב מסחר משרדים ומגורים

מסחר – חנויות למסחר סיטונאי וקמעוני, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה, שטחי בילוי, אולמות תצוגה ומכירה, ומרפאות. מגורים. משרדים.

2.2.2 דרכים

תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות. אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך הכל בהתאם לתמ"א 3.

2.3 תוראות בנייה

טבלת זכויות ומגבלות מצב מוצע

שם האזור (שימושים) עיקריים)	גודל מגוון מיינמלי (במ"ר)	ק ר			ב נ י ר			צדדי	מגוון מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים)
		קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי			
במטר מפני הקרקע	מס' קומות מכסימאלי	סה"כ קרקע מכסימאלי	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה*	מעל מפלס כניסה *	3	60 לכביש	75 לכביש	אזור משולב מסחר ומשרדים ומגורים
34 מ' מעל כביש מס' 60 54 מ' מעל דרך מס' 75	11 קומות מעל מפלס כביש מס' 5, 60 מתחת למפלס כביש 1-60 קומה חניון מתחת למפלס כביש 75.	39,500 מ"ר	21,000 מ"ר	18,500 מ"ר	21,000 מ"ר	18,500 מ"ר		על פי תשריט	על פי תשריט	4500

• מפלס הכניסה יחשב כמפלס כביש מס' 60.

2.4 מספר יחידות דיור

מספר יחידות הדיור המקסימלי במגרש יהיה 85.

2.5 קווי בנין

- 2.5.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט וכמצויין בטבלת זכויות ומגבלות.
- 2.5.2 יותר קו בניין אפס לחניונים תת קרקעיים, קו בנין אפס צדדי יותנה בהסכמת שכן.
- 2.5.3 קו הבניין של רצפת וחזית קומת הקרקע שבמפלס דרך מסי 75 יהיה 5 מ'.
- 2.5.4 לקומות שמתחת למפלס דרך מסי 60 יותר קו בניין אפס אל המרווח הקדמי של הדרך. לקומות שמעל מפלס דרך מסי 60 יהיה קו בנין 5 מ'.
- 2.5.5 מרווח מנימלי בין שני גושי בניינים מעל מפלס דרך מסי 60 יהיה 4.5 מ'.
- 2.5.6 למרות האמור בסעיף 2.5.4 לעיל, קו בנין למרפסות במבני המגורים לכיוון המרווח של דרך מסי 60 יהיה 2 מ'.

2.6 גובה הבניינים

- 2.6.1 גובהם המקסימלי של הבניינים יהיה כמצויין בטבלת זכויות ומגבלות.
- 2.6.2 גובה הבניין ימדד כמרחק המאונך מפני דרך מסי 60 הגובל, עד פני גג, לא כולל מעקה, חדרי מדרגות, מבנה חדר מכונות למעלית, פרגולות, חדרי מכונות, מתקנים טכניים וכד'.

2.7 שטחי בניה

- 2.7.1 השטחים שיחושבו כשטחי שירות יהיו על פי חוק התכנון והבניה.
- 2.7.2 השטחים העיקריים כפי שמצויינים בטבלת זכויות ומגבלות יהיו על פי החלוקה הבאה:

א.	מסחר ומשרדים	8,000 מ"ר
ב.	מגורים	10,500 מ"ר

2.8 חניונים וחניה

2.8.1 מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. חניות אלו יותקנו בתחום המגרש, החניה תהיה בהתאם לנספח החניה. תותר בנית מקומות חניה מעבר לתקן הנ"ל. שטחי החניונים ייחשבו כשטח שרות.

2.9 מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בו מרחב מוגן ו/או מיגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא יינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

2.10 תנאים להיתר בניה

- 2.10.1 היתרי בניה יותנו באישור משרד התחבורה על תכניות בקני"מ 1:100 כפי שנדרש במסגרת הכנת היתר בניה.
- 2.10.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת פרטי החיבור לדרך השרות והמידות ברמפות בקני"מ 1:250 לאישור משרד התחבורה בשלב היתר הבניה.
- 2.10.3 תנאי להיתר בניה יהיה יישום הנחיות לבניה אקוסטית שינתנו על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתבסס על מסמך אקוסטי שיוכן.

פרק 3 - תשתיות

3.1 מים, ביוב, תיעול וניקוז

3.1.1 ניקוז ותיעול

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

3.1.2 ביוב

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

3.1.3 אספקת מים

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

3.2 קווי חשמל

3.2.1 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 / 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.

3.2.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
 על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חב' חשמל אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' חשמל.

3.3 תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

3.4 אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.

3.5 פתוח השטח עליו חלה התכנית

על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקייה, שתילה וכו', בהתאם לתכניות פתוח ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

פרק 4 - הוראות כלליות

- 4.1 הפרשות לצרכי ציבור:
 בשטחים שאינם מקורים במפלס כביש מס' 60 תהיה זכות מעבר חופשי לכלל הציבור מסביב למבנה. בנוסף יוקצה שטח לקומת עמודים מפולשת מגוננת לציבור הדיירים.
- 4.2 הפקעות
- 4.2.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 4.2.2 בנוסף, יופרש לעיריית נצרת שטח מבונה בשטח של כ- 300 מ"ר שבו העירייה כבעלת השטחים תפעיל את מוסדות הציבור הנדרשים כגון: גני ילדים ושרותי רווחה לדיירי השכונה.
- 4.3 היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 4.4 חלוקה
 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לועדה מקומית, ואישורו.
- 4.5 תקפות התכנית
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.
- 4.6 כיבוי אש
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 4.7 סידורים לנכים
 קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

חתימות ואישורים

טל 6570363-04
פקס 6563223-04

אספניולי, עואד בניה ומסחר בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000

יוזם התכנית :

חתימה :

~~אספניולי, עואד
בניה ומסחר בע"מ~~

חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' בע"מ
חברה משכנת לבנין
שכי ביר אלאמיר נצרת 16100

טל 6578599-04
פקס 6550616-04

חתימה :

~~מוחמד עבד אלקאדר
ושות' בע"מ
ת.ד 96 נצרת
טל: 6571419-04
טל 6570363-04~~

אספניולי, עואד בניה ומסחר בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000

בעלי הקרקע :

חתימה :

~~אספניולי, עואד
בניה ומסחר בע"מ~~

חברת מוחמד עבד-אלקאדר ושות' בע"מ
חברה משכנת לבנין
שכי ביר אלאמיר נצרת 16100

טל 6578599-04
פקס 6550616-04

חתימה :

~~מוחמד עבד אלקאדר
ושות' בע"מ
ת.ד 96 נצרת
טל: 6571419-04
טל 6570363-04~~

בני יוסף ד. עואד בע"מ
פאולוס ה - 6 נצרת 16000

חתימה :

~~בני יוסף ד. עואד בע"מ
ח.פ. 512916586~~

עורך התכנית :

עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
קרן היסוד 18, טירת כרמל

טל 8580077-04
פקס 8580066-04

חתימה :

~~עוזי גורדון בע"מ
קרן היסוד 18
טירת כרמל 39026
טל. 04-8580077
פקס 04-8580066~~