

ת.ס.
5.5.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עלית

תכנית מס' ג/13026 "אזור מסחרי"

המהווה שינוי לתכנית לתרש"ץ 1/02/10 בתוקף ולתכנית מס' ג/5152 מפקדת

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 13026 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>21.6.04</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון</p>

1. מחוז : צפון

2. הנפה : לזרעאל

3. גוש : 17832 || 17833

4. חלקה : ח' 78 , ח' 67 || ח' 43

5. שטח התכנית : 1.178 ד'

א) שטח עיקרי : 0.108 ד'

ב) שטח שירות : 0.27 ד'

6. בעל הקרקע : מ.מ.י . ת.ד. : 580 נצרת עלית טל : 04-6558211
פקס : 04-6013229

7. יוזם התכנית : אוחיון אליעזר - רח' הגפן א/9 - נצרת עלית
טל : 04-6572888
פקס : 04-6553696
ת.ד. : 9721

8. עורך התכנית : סוהיל מ. סאבא - נצרת טל : 04-6554929 ת.ד. : 200 פקס : 04-6452418

9. שם וחלות :
תכנית זו תקרה תכנית מס' ג/13026 "אזור מסחרי" המהווה שינוי לתרש"ץ 1/02/10 בתוקף ולתכנית ג/5152 לפני מתן תוקף, והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. יחס לתוכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתרש"ץ 1/02/10 בתוקף ותכנית ג/5152 לפני מתן תוקף. הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

11. מסמכי התכנית :

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>13026</u> מורסמה בילקוט המרסומים מס. <u>5304</u> מיום <u>10.6.04</u></p>

א) תשריט ערוך בק"מ 1:1250 , 1:10000 , 1:250
ב) 4 - דפי הוראות בכתב .
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

12. מטרת התכנית :

א. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי וחניה ושינוי יעוד שטח משטח לתחנת מוניות לשטח מסחרי ושטח ציבורי פתוח .

ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית .

13. השימוש בקרקע ובבנינים :

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצא באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אחרת אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות :

- - שטח מסחרי : ישמש למרכז חנויות למסחר כמו : מאפיה , צרכניה , ירקניה , כלי כתיבה .
- שטח ציבורי פתוח : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקנים למשחקי ילדים .
- דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות , מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
הואיל והמגרש מצוי בקרבת אזור מגורים יש לשמור על הנחיות איכות הסביבה (מניעת רעש וזיהום סביבתי) .

15. תיאור מילולי לסימני המקרא :

קו כחול עבה	(א) גבול התכנית
קו כחול מקווקו	(ב) גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע בירוק	(ג) שטח ציבורי פתוח
שטח עם פסים אלכסונים בלבן ואדום לסירוגין	(ד) שטח לתחנת מוניות
שטח צבוע באפור	(ה) שטח מסחרי
שטח צבוע בחום	(ו) דרך
קו צהוב מקווקו	(ז) קו מדרכה לביטול
קו אדום	(ח) קו מדרכה מוצע
קו שחור עם משולשים למעלה ולמטה לסרוגין	(ט) גבול גוש
קו ירוק דק	(י) גבול חלקה
מס' עם שני עיגולים אחד בתוך השני בירוק	(יא) מס' החלקה
שטח מנוקד	(יב) מבנה קיים
מלבנים עם שני דיאגונלים	(יג) כסוי קל קיים
מס' ברביע העליון לרוזטה של הדרך	(יד) מס' הדרך
מס' בשני הרבעים הצדדיים	קו בנין
מס' ברביע התחתון	רוחב הדרך

16. שירותים :

(1) מים :

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

(2) ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית , ובתיאום עם רשות הניקוז .

(3) ביוב :

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

(4) חניה :

החניה תהיה בתחום התכנית 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 .

17. הנחיות ארכיטקטוניות :

הוראות ארכיטקטוניות יבואו לאישור מוקדם של הועדה המקומית אשר תפקח על צורת והמראה החיצוני של הבנינים .

18. שמירת עתיקות :

כל פעולה בתחום אתר עתיקות תיעשה באישור ובתיאום מראש עם רשות העתיקות - עפ"י חוק העתיקות , תשל"ח , 1978 , סעיף 29 א' .

19. היטל השבחה :

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

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל עיליים אלא 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 2 מ' ברשת מתח גבוה 2 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה 110-150 ק"ו 9.5 מ' 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה . ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל .

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992
 =====

אחוז בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור ושמושים עיקריים
ס"ה	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל** למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
						0	0	0	135 מ"ר	מסחרי
200 %	100%	20%	180 %	-	100 % בקומת קרקע ו-100% בקומה "א"	וכפי שמסומן בתשריט				

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפולפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסילמלי	
		במטרים	מס' קומות
		7.00 מ'	שתי קומות

טבלת שטחים - מצב קיים ומצב מוצע

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח במ"ר	יעוד השטח	אחוזים	שטח במ"ר	יעוד השטח
0.68 %	8	שטח ציבורי פתוח	30.15 %	355	שטח ציבורי פתוח
11.46 %	135	שטח מסחרי	4.25 %	50	שטח לתחנת מוניות
22.24 %	262	חניה	65.60 %	773	דרך
65.62 %	773	דרך			
100 %	1178	סה"כ	100 %	1178	סה"כ

26. חתימות :

בעל הקרקע

יוזם התכנית

עורך התכנית

עיריית נצרת עילית

בעל הקרקע

תאריך עדכון

סג'יל מ. סאבא
 מהנדס בנין M.Sc
 פאולס השלישי, נצרת
 טל' 06-854929