

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13675/12
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2/6/04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המסוימת

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עיריית נצרת.

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת.

13675/12
5330
הודעה על אישור תכנית מס' 13675/12
מחשמה בילקוט הפרסומים מס' 239.04
מיום

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית: - תוכנית מפורטת מס': 13675 / ג.

- הרחבת אזור מסחר ומלאכה קיים המהווה שינוי לתכנית מס' 1352 / ג, 6889 / ג מאושרות ותכנית מס' 7855 / ג מופקדת, ורצף לתכנית מס' 11543 / ג מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: השטח היינו על דרך מס' 79 ישן נצרת שפרע'ם.

נ. צ. מרכזי	מזרח: 236250	צפון: 177950
מספר גוש	מספר חלקי חלקות	
16577	10, 5, 4	

1.3 שטח התכנית: 4.364 דונם (מדידה גרפית).

1.4 בעלי עניין:
בעל הקרקע:

- חוסני מוחמד אחמד, ת.ז. 5068203, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- ג'אלב מוחמד אחמד, ת.ז. 5244453, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- עסאם מוחמד אחמד, ת.ז. 5483365, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- סעיד מוחמד אחמד, ת.ז. 5694548, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- עבד אלסלם מחמוד אחמד, ת.ז. 5575744, נצרת בית 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- עיריית נצרת - ת.ד. 31, מיקוד 16100. טל: 04/6459200, פקס: 04/6576824.
- ואחרים.

יוזם התוכנית:

- עסאם מוחמד אחמד, ת.ז. 5483365, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- סעיד מוחמד אחמד, ת.ז. 5694548, נצרת בית פרטי 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.
- עבד אלסלם מחמוד אחמד, ת.ז. 5575744, נצרת בית 231 מיקוד 16000. טל: 208836-050, פקס: 04/646730.

עורך התוכנית : אדריכל אברהם דויירי .
רשיון מס' 38095.
ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .
טל: 04/6576387 , פקס: 6461896 .

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מפורטת מקומית : מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 1352 , ג/ 6889 מאושרות ותוכנית ג/7855 מופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן - 11 - עמודים - מסמך מחייב .
ב. תשריט בקנ"מ : 1:500 , מצב מאושר / מופקד / מוצע - מסמך מחייב.
ג. תכנית בינוי וחניה : מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29.07.2002	הכנה
24.02.2003	עדכון - 1
3.06.2003	עדכון - 2
18.07.2003	עדכון - 3
24.06.2004	עדכון - 4

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

1.9 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
קו כחול עבה מרוסק.
קו ונקודה באודם.
מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
קו ירוק מרוסק ומספר בתוך עיגול.
קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.
קו שחור ועליו משולשים בשחור.
שטח צבוע צהוב.
שטח צבוע וורוד לסירוגין מותחם באפור .
שטח עם משבצות בשחור.
שטח צבוע קווים ירוקים באלכסון.
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.
שטח צבוע בירוק.
שטח צבוע בחום .
- גבול התכנית .
גבול תכנית מופקדת / מאושרת.
גבול תחום שפוט.
מספר דרך .
רוחב דרך .
קו בנין (מרווח קדמי מינימלי).
גבול ומספר חלקה רשומה .
גבול ומספר חלקה לביטול.
גבול ומספר מגרש.
גבול גוש .
מבנה להריסה.
אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה .
אזור אספקה, פריקה וחניה.
אזור חקלאי.
שפ"פ.
שצ"פ.
דרך קיימת / מאושרת .

1.10 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב מאושר		מצב מופקד		מצב מוצע	
	במ"ר	%		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה.	---	---	830	19.1%	1,275	29.2%	
אזור אספקה, פריקה, חניה.	---	---	600	13.7%	---	---	
אזור חקלאי .	1,430	32.8%	---	---	---	---	
שפ"פ.	284	6.5%	284	6.5%	439	10.1%	
שצ"פ.	558	12.8%	558	12.8%	558	12.8%	
דרך קיימת או מאושרת.	2,092	47.9%	2,092	47.9%	2,092	47.9%	
סה"כ.	4,364	100%	4,364	100%	4,364	100%	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הרחבת אזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב .
- הגדלת אחוזי בניה , גובה בניה , מס' קומות, שינוי בקווי בנין ביחס לתוכנית המוקדמת.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור חניה לאזור מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה משולב.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה הגדלת : מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכל.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה.	1300.0
סה"כ.	1300.0

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2. דרך : יישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות , גינן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3. שצ"פ : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינן , מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים , מתקני נוי, מתקני משחק לילדים .

3.1.4. שפ"פ : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינן, מתקנים למנוחה, הצללה (סככות) , חניה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחקים , גדרות, ריצוף, מדרגות , פילר חשמל, פח אשפה, מיכל לסילוק פגרים , מערכת לכיבוי אש, חדר טרנספורמציה, מיכל דלק .

3.1.5. אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה : לפי תכנית מס' ג/ 7855 מופקדת. באזור זה יותרו הקמת מבנים למסחר ומלאכה ללא שימוש במיכון כבד כגון : מדורים לשחיטת עופות , מריטה, פתיחה, ניקיון ואריזה, תאי קירור, חדר רופא , שירותים ומלתחות, חדר אוכל , מדור רחיצת פלסטונים, משטחי העמסת ופריקת סחורות , משרדים , מתקן סילוק פגרים, מתקנים תברואתיים להפרדת שמנים ונוצצות, מכלי מים מכלי דלק וגז, מערכות חשמל וכבוי אש , חדר חשמל ואזור חניה. אסור להשתמש בכלים מרעשים ו/או בחומרים מזהמים.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :
לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שימו' קרקע	גודל מגרש מנימ' ב"מ	מרווח בינה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי			
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטחי שירי'	לכיסוי קרקעית תכנית	סה"כ	מספ' קומ'	במט'
					A	B	C	D		E		
אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה.	1275	3.0 -*	3.0	3.0 -**-	97 %	82 %	102 %	77 %	82 %	179 %	5	13.0 -***
שפ"פ	200	3.0	0	0	15 מ"ר	-----	15 מ"ר	----	15 מ"ר	15 מ"ר	1	

- *- קו 0 לסככה בהסכמת השכן בתנאי ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- ** - תותר הקמת בניה בקו מטר מגבול המגרש בקומות העליונות.
- *** - גובה הבניה ללא גובה מתקנים טכניים , יותר הקמת אלמנט אנכי לרבות ארובות / בגובה לא יעלה על 18.0 מ' ממפלס הכניסה לאזור המסחר.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- גישה לחניה ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין 0.00 ללא נסיגה מהדרך / או מהגבול המזרחי למגרש מס' 5/3 .
- יותר הקמת מבנה טרנספורמציה בקו 0 בהסכמת השכן (בחלל שנוצר מתחת לחניה) .

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א / 1 . הוראות ארכיטקטוניות :

- עיצוב חזיתות הבניין יהיו מחומרי בניה קשיחים , ניתן לשלבם באבן גיר קשה עם טיח מסוג מיוחד. בכל מקרה יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

הוראות עיצוב אדריכלי :

- שטחים פתוחים במגרש יתוכננו ויעוצבו ע"י אדריכל נוף, לרבות בחזית המבנה הצפונית והדרומית.

תנאים לקבלת היתר בניה :

- א- גגות המבנה יתוכננו ויעוצבו בצורה שלא יהפכו למטרד חזותי.
- ב- לאחר אישור תכנית זו, לבקשת היתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים מידע ונתוני ייעוד השטחים עבור שימושי הקרקע כולל זה שטחי יצור ומתקנים גלויים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, ומערכות לשפכים ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם) .
בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח , אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שפ"פ לגינון, מבנה שירותים ומנהלה.
- עיצוב ארכיטקטוני : שלבי ביצוע , תשתית , תכנית בינוי שתכלול מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה , גידור, שילוט ותאורה .
- מיקום והיקף עבודות העפר : אופן סילוק עודפי העפר הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושבלי ביצוע התכנית .
- גדרות : סביב המגרש ייבנו גדרות עם חיפוי אבן לקט טבעית , יותקן מעליהן מעקות ברזל לא מחלידות בגובה עד 1.50 מטר .
- גינון ונטיעות : כאמור בשטחים הפתוחים יתוכנן ע"י אדריכל נוף יעוצבו בצמחים חסכוניים במים ובטיפולים.

4.3 איכות הסביבה / תנאים תברואתיים :

4.3.1 שפכים : "על המפעל להתקין מתקן קדם לטיפול בשפכים ולעמוד באיכות שפכים על פי חוק עזר .

4.3.2 טיב השפכים : איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מיצרים חומרים שאינם מתאימים לתקן, יטופלו ע"י היזם עפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. וכאמור לעיל, על חשבון בעלי הקרקע ועל ידיהם. יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

4.3.3 פסולת : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

- מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת יותקנו בתחום המגרשים באישור מהנדס הועדה המקומית.

- היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר מאושר.

- טיפול בפסדים : את הפסדים, הנוצות והדם יש לרכז במכולה בגודל מתאים שתוצב בשטח בתחום התוכנית באזור המנוקז למתקן הטיפול ותפונה למקום המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה על פי התנאים ברשיון העסק.

- ריח : בכל מקרה שפעילות המפעל עלולות לגרום הפצת ריחות, יידרש היזם להתקין מתקנים ו/או אמצעים לספיגת ריחות ולמנוע הפצתם בכדי לעמוד לחוקים ובתקנות למניעת מטרדים סביבתיים.

- רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם להתקין ולבצע פטרון אקוסטי שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין ולעמוד בנוהלי ההפעלה.

- רשיון עסק : על המשחטה לפעול עפ"י התנאים לרשיון העסק שנתנו לה.

4.3.4. איכות אויר :

- אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים, בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
- מערכת אבק : במפעלים בהם חומרי גלם, הליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון : מפעלים ליצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות שיש בטון מובא וכו', ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו', בהנחיית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה.
- קרינה : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת.
- אמצעים טכנולוגיים : יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

4.3.5. תקנות בריאות העם :

- בעל העסק ידאג לעריכת בדיקה של המז"ח בידי מתקין מוסמך פעם בשנה לפחות.
- בעל העסק ינהל פנקס בדיקות (להל"ן – הפנקס) שבו יירשמו תאריכי הבדיקות שנערכו למז"ח, תוצאותיהן ושמו וחתימתו של המתקין המוסמך שבדק את המז"ח.

ב - 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. 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 תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עם 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר).	25.0 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 - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

1. ג - הוראות כלליות.

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2 הפקעות:

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

3. מבנים להריסה :

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

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י היזם או הרשות המוסמכת לכך.

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

החניה תהיה בתחום 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.

7. הוראות הג"א :

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

8. כיבוי אש :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

שלבי ביצוע :

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

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע

غالب محمد احمد
ג'אלב מוחמד אחמד

خوسني موحمد احمد
חוסני מוחמד אחמד

عصام موحمد احمد
עסאם מוחמד אחמד

عبد السلام موحمد احمد
עבד אלסלאם מוחמד אחמד

سعيد موحمد احمد
סעיד מוחמד אחמד

יוזם התוכנית :

عصام موحمد احمد
עסאם מוחמד אחמד

عبد السلام موحمد احمد
עבד אלסלאם מוחמד אחמד

سعيد موحمد احمد
סעיד מוחמד אחמד

עיריית נצרת

دويري ابراهيم - ادريكل

דוירי ב אברהים
ארכיטקט ובניין ערים אדריכל טו
Ibrahim B Dweiry
Arc. Town Planner Landscape Art
טל 06-6576387 י'ל 06-6461896 פקס

למתן תוקף

מגיש / עורך התוכנית :



להפקדה