

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

אישור תוכנית מס. 13675
הוועדה הממונה לתכנון ובניה החלטת
ביום 26.6.1965 לאיד את התוכנית.

סמכיל לתכנון יז"ע כעודה חספית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עיריית נצרת.

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית נצרת.

חוועה על אישור תוכנית מס. 13675
פומשת ביקורת הפטושים מס. 53 30
מיום 23.9.06

פרק 1 - זיהוי וSieving התוכנית.

- 1.1 שם התוכנית: - תוכנית מפורטת מס' ג/ 13675 .
הרחבת אזור מסחר ומלאכה קיים מהוות שינוי לתוכניות,
מס' ג/ 1352 , ג/ 6889 מאושרות ותוכנית מס' ג/ 7855 מופקدة,
ורצף לתוכנית מס' ג/ 11543 מאושרת .

- 1.2 מקום התוכנית: השטח היינו על דרך מס' 79 ישן נצרת שפרעם .

מספר חלקי חלות	מספר גוש	נ. צ. מרכז מזרחה : 236250 צפון : 177950
10,5,4	16577	

- 1.3 שטח התוכנית: 4.364 דונם (מדידה גרפית) .

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע:

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

יוזם התוכנית:

- עסאם מוחמד אחמד, ת.ז. 5483365, נצרת בית פרטيء 231 מיקוד 16000.
טל: 04/646730 , פקס: 208836-050 .
سعيد مוחמד אחמד, ت.ז. 5694548, נצרת בית פרטيء 231 מיקוד 16000.
טל: 04/646730 , פקס: 208836-050 .
عبدالسلام محمود، ت.ز. 5575744 نצרת בית 231 מיקוד 16000.
טל: 04/646730 , פקס: 208836-050 .

עורך התוכנית : אדריכל אברהים דוידי.
רשיון מס' 38095.
ת.ד. 10737, נצרת 10.
טל: 6461896, פקס: 04/6576387.

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית : מהוות שינוי לתוכניות מס' ג/1352, ג/6889 מאושרוות
ותוכנית ג/7855 מופקדת.

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

1.6 מסמכי התוכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

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

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בחוכנות זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 אוור סימני התשריט :

גבול התכנונית .
גבול תכנית מופקדת / מאושרת.
גבול תחום שפטו.

מספר דרך .
רחוב דרך .
קו בניין (מרוחך קדמי מינימלי).
גבול ומספר חלקה רשומה.
גבול ומספר חלקה לביטול.
גבול ומספר מגרש.
גבול גוש .
מבנה להרישה.
אזור משולב מסחר ומלאכה זעירה בלתי מזיקה .
אזור אספקה, פריקה וחניה.
אזור חקלאי.
שפ"פ.
שפ"פ.
דרך קיימת / מאושרת .

קו כחול עבה.
קו כחול עבה מרוסק.
קו ונוקודה באודם.
מספרים בעיגול מסומן על דרך (רוזיטה).
א. מספרים ברבע העליון של העיגול.
ב. מספר בربع התחתון של העיגול .
ג. מספר ברובע הצדדים של העיגול.
קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
קו ירוק מרוסק ומספר בתוך עיגול.
קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.
קו שחור ועליו מושלמים בשחור.
שטח צבוע צחוב.
שטח צבוע וורוד לסיירוגין מותחם באפור .
שטח עם משבצות בשחור.
שטח צבוע קווים ירוקים באלאסן.
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה.
שטח צבוע בירוק.
שטח צבוע בחום .

1.10 טבלת שטחים :

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

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התוכנית :

- הרחבת אזור מסחר ומלאה ציירה בלתי מזיקה משולב .
- הגדלת אחוזי בניה , גובה בניה , מס' קומות, שינוי בקווים בניין ביחס לתוכנית המופקדת.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור חניה לאזור מסחר ומלאה ציירה בלתי מזיקה משולב.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה הגדלת : מרוחבי בניה, גובה בניינים.
- קביעת הנחיות ביןוי ועיצוב אדריכל.
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתוניים כמותיים עיקריים:

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

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1. רשימת התכליות ושימושיהם :

כללי : לא ניתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2. דרך : ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרכ.

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

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

3.1.5. אוזור משולב מסחר ומלאה זעירה בלתי מזיקה : לפי תכנית מס' ג/ 7855 מופקדת. באוזור זה יותרו הקמת מבנים למסחר ומלאה ללא שימוש במיכון כבד כגון : מדורים לשחיתת עופות , מריטה, פתיחה, ניקיון ואירועה, תאי קירור, חדר רפואי , שירותי מלתחות, חדר אוכל , מדור רחיצת פלסטונים, משטחי העמסת ופריקת שחורות , משרדים , מתקן סילוק פגרים, מתקנים תברואתיים להפרדת שמנים ונוצצות, מכלי מים מכלי דלק וגז, מערכות חשמל וככבי אש , חדר חשמל ואוזור חניה. אסור להשתמש בכלים מרעשים ו/או בחומרים מזהמים.

3.2. בטלת זכויות והגבלות בניה : לא ניתן היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת הזכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחווי בניה בתוכניות ובהתירים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שימושי ב"מ'	גודל מגרש מנימ' ב"מ'	קרקע	מרוחה בינה במטרים קווי בניין	אחווי בניה / שטח בניה מקסימלי								גובה בניה מקסימלי	
				גובה בניה גמ"ט	מספר קומ' גמ"ט	ס"ה"כ	לכיסוי קרע תכנית	שטח עיקרי'	שטח מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי	
אוזור משולב מסחר ומלאה זעירה בלתי מזיקה.	1275												
13.0 ***.	5	179 %	82 %	77 %	102 %	82 %	97 %	3.0 **.	3.0	3.0 *			ש"פ
	1	15 מ"ר	15 מ"ר	15 מ"ר	15 מ"ר	----	----	0	0	3.0	200		

-- קו 0 לסככה בהסכם השcn בתנאי ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבוקש.

-- תותר הקמת בניה בקו מטר מגבול המגרש בקומות העליונות.

-- גובה הבניה ללא גובה מתקנים טכניים , יותר הקמת אלמנט אנכי לרבות ארכובות / בגובה לא גבוהה על 18.0 מ' מפלס הכניסה לאוזור המסחר.

- תותר העברותachoוי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

- גישה לחניה ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין 0.00 ללא נסיגת מהדרך / או מהגבול המזרחי למגרש מס' 5/3 .

- יותר הקמת מבנה טרנספורמציה בקו 0 בהסכם השcn (בחלל שנוצר מתחת לחניה).

3.3 הוראות נוספות:

A. הוראות והנחיות נוספות:

A / 1. הוראות ארכיטקטוניות:

- עיצוב חזיתות הבניין יהיו מחומי בניה קשוחים, ניתן לשלבם באבן גיר קשה עם טיח מסווג מיוחד. בכל מקרה יהיו בתיאום עם מחלוקת תכנון העיר.

הוראות עיצוב אדריכלי:

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

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א- גגות המבנה יתוכנו ויעוצבו בצורה שלא יהפכו למטרד חזותי.
- ב- לאחר אישור תכנינה זו, לבקשת היתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים מידע ונחוני ייעוד השטחים עבור שימושי הקרקע כולל זה שטחי ייצור ומתקנים נלוים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, ומערכות לשפכים ולפסולת כולל מתќני הטיפול בהם).
- בתחום מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה, שפ"פ לגינון, מבנה שירותים ומנהלה.

- עיצוב ארכיטקטוני: שלבי ביצוע, תשתיות, תכנית בניו שתוכלו מקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארכובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומיי בניה, גידור, שילוט ותאורה .

- מקום והיקף עבודות העפר: אופן סילוק עודפי העפר הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושבלי ביצוע התכנינה.

- גדרות: סביב המגרש ייבנו גדרות עם חיפוי אבן לקט טבעית, יותקן מעליון מעקות ברזל לא מהלידות בגובה עד 1.50 מטר.

- גינון ונטיעות: כאמור בשטחים הפתוחים יתוכנן ע"י אדריכל נוף יעוצבו בצמחים חסכוניים במים ובטיפולים.

4.3 איקות הסביבה / תנאים תברואתיים :

4.3.1. שפכים : "על המפעל להתקין מתקן קדם לטיפול בשפכים ולעומוד באיקות שפכים על פי חוק עוזר .

4.3.2. טיב השפכים : איקות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מיוצרים חומרים שאינם מתאימים לתקון, יטופלו ע"י היזם עפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, למניעת כניסה של חומרים מזיקים לביוו הציבורי (התקנות שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוו המרכזי. כאמור לעיל, על חשבון בעלי הקרקע ועל ידיהם. יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזיקים, נזליים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

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

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

- היתר בניה ורשותן עוסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מזקה כולל מימון, אחסון זמני והעברה זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק אזרחי בהתאם להוראות הוועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה טיפולית ותועבר לאתר מאושר.

- **טיפול בפסדים :** את הפסדים, הנוצרות והדם יש לרცץ במקולה בגודל מתאים שתוצב בשטח בתחום התוכנית באזור המנוקז למתיקן הטיפול ותפונה למקום המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה על פי התנאים ברשyon העסק.

- **ריח :** בכל מקרה שפעולות המפעל עלולות לגרום לפצת ריחות, יידרש היזם להתקין מתקנים ו/או אמצעים לסיגת ריחות ולמנוע הפצתם בכך לעמוד לחוקים ובתקנות למניעת מטרדים סביבתיים .

- **בעש :** בכל מקרה שהפעולות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדתו בחוק) יידרש היזם להתקין ולבצע פטורן אקוסטי שיבטיחו במידה במפלסי רעש המותרים כדין ולעומוד בנהלי הפעלה.

- **רשyon עסק :** על המשחטה לפעול עפ"י התנאים לדרישון העסק שננתנו לה.

4.3.4. איכות אויר :

- **אנרגיה :** יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמיזוט ללא מתקני הפחחת מזהמים, בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
- **מערכת אבק :** במפעלים בהם חומרי גלם, הליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, כגון: מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות שיש בטון מובה וכו', ייעשו כל הסידורים למיניהם פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכי סוללות, נתיעות וכו' בהנחהית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה.
- **קרינה :** היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית,ALKTRON מגנטית וכו', כפי שיפורסם מעט לעת.
- **אמצעים טכנולוגיים :** יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטוביים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

4.3.5. תקנות בריאות העם :

- בעל העסק ידאג לעירicit בדיקה של המז"ח בידי מתקן מוסמך פעם בשנה לפחות.
- בעל העסק ינהל פנקס בדיקות (להלן – הפנקס) שבו ירשמו תاريכי הבדיקות שנערכו למז"ח, תוצאותיהן ושםו וחתימתו של המתקן המוסמך שבודק את המז"ח.

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומיית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה ובאישור רשות הניקוז האזורי.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתחם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים , בקרבת קווי חשמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוכן אל הקרקע בין הטייל הקיצוני והקרב ביוטר של קווי החשמל, בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתחת נמוך עם תלים חשופים.	2.0 מ'.
ברשת מתחת נמוך עם תלים מבודדים וככבים אוויריים.	1.5 מ'.
ברשת מתחת גובה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתחת עליון עד 160 ק"ו (עם שdots עט 300 מטר).	11.0 מ'.
בקו מתחת גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עט 500 מטר).	25.0 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתחת לעליון/ מתחת על בניוים עם שdots גdots יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא למרחק הקטן
מ - 3.0 מ' מכבלים מתחת לעליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתחת גובה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתחת נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא ורק לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל.

2. המרחקים האנכית והמינימלית מקויי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיוべת מקום לפח אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עופר לאתר מוסדר.

ו. ג - הוראות כלליות .

1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשייטת חלוקה שיושר ע"י הוועדה המקומית.

2 הפקעות :

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

3. מבנים להרישה :

הועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יותר מאשר חדשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית :

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

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הtagonoות האזרחיות.

8. כיבוי אש :

קבלת התchieיות מבקשתו הlicit להביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאה היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

שלבי ביצוע :

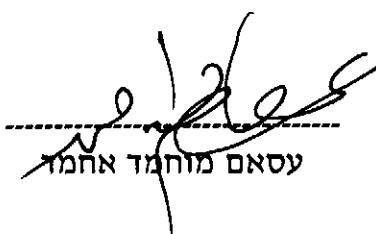
לא תחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - נתימות:

בעל הקרקע

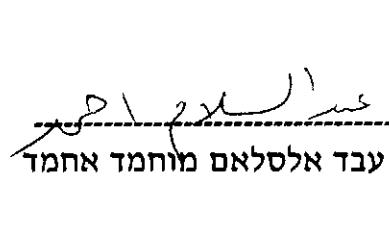
كامل محمد

غالب מוחמד אחמד

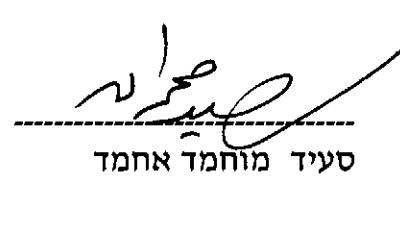


حسني محمد

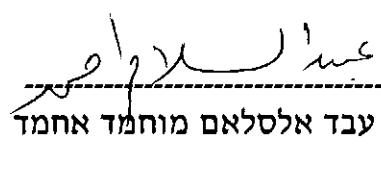
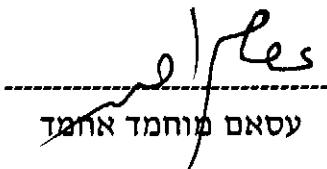
حسني مוחמד אחמד



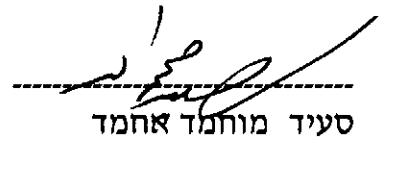
سعید مוחמד אחמד



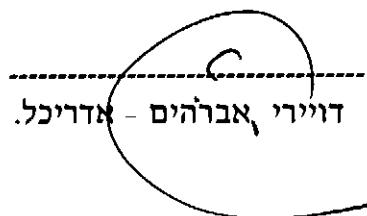
יוזם התוכנית:



سعید مוחמד אחמד



עיריית נצרת



دوييري ب ابراهيم
دويري ابراهيم - ادريكل.

لمtan توκn

دوييري ب ابراهيم
اركريكت وبيش ادريكل نز
Ibrahim B Dweiry
Arc Town Planner Landscape Art
Fax 06-6461896 Tel 06-6576387

מניש / עורך התוכנית:



להפקה