

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית
מרחב תכנון מחוזי - צפון

תכנית מפורטת מס. ג/ב.מ.א. 5

מורדות מזרחיים צמודי קרקע

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
והוראות חוק זה חלות עליה.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
היוזם : משרד הבינוי והשיכון
המתכנן : ערבות אדריכלים ובוני ערים בע"מ
יובלים, ד.נ.מ.ש.ג.ב 04-801029
תאריך : 6.9.90

נצרת עילית

מרחב תכנון מקומי

ג' כ.מ.א. 5

תכנית מפורשת מס.

הצפון

מחוז

יזרעאל

נפה

נצרת עילית

מקום

| חלק מחלקה | חלקה | גוש | גושים וחלקות |
|--|-------------------|-------|--------------|
| 35, 40, 41, 43, 44, 45, 48 50, 51, 63, 71 | 45, 47, 48 | 16548 | |
| 1, 2, 8, 9, 17 | 3, 4, 5, 6, 7, 21 | 16552 | |
| 10, 11, 17, 29, 36 | 12, 13 | 16553 | |
| 21 | | 16554 | |

186.1 ד', מדוד גרפיח.

שטח התכנית

245

מס. יחידות דיור

1 : 1250

קנה מידה

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

היוזם

טרבות אדריכלים וכוני ערים בע"מ

המתכנן

6.9.1990

תאריך

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס. ג.מ. / 5 "מורדות מזרחיים - צמודי קרקע", להלן "התכנית".
2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו החול עונה בתשריט.
3. מטמכי התכנית
א. תקנון התכנית.
ב. תשריט, הערוך בקנה מידה 1:1250.
4. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נצרת נילית מס. ג/4430. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
5. צמרת התכנית
יעוד שטח לשכונת מגורים ע"י :
5.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים צמודי קרקע ומגרשים לבנית דירות .
5.2 קביעת הנחיות ותקנים לבנית מבני המגורים.
5.3 קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
5.4 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
5.5 החזית מערכת דרכים, חניות ושכילים להולכי רגל.
6. פרטי מונחים וההגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות לצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
7. ציונים בתשריט

| שטח (ד') | % משטח התכנית | יעוד | סימון |
|----------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 44.20 | 24.07 | גבול התכנית | קו החול ענה לצוף |
| 4.20 | 2.33 | איזור מגורים א', צמודי קרקע | שטח צבוע כתום |
| 6.90 | 3.31 | איזור מגורים ב' | שטח צבוע כחול |
| | | שטח ציבורי פתוח/שכיל ציבורי | שטח צבוע ירוק |
| | | דרך מוצעת | שטח צבוע אדום |
| | | דרך קיימת | שטח צבוע חום |
| 48.10 | 25.81 | { | שטח צבוע אדום עם קווים שחורים |
| | | דרך משולבת | אלכסוניים |
| 1.20 | 0.65 | שטח מיועד לבנין ציבורי | שטח צבוע חום כהה |
| 81.50 | 43.80 | ש.צ.פ. כלל עירוני / אקסטנסיבי | שטח צבוע ירוק |
| | | קו בנין | מונחם ירוק מקוטע |
| | | קו מחה גבוה | קו מקוטע |
| | | קו מיים עירוני | קו נקודתיים |
| | | קו ביוט עפ שוחות | קו נקודה |
| | | קו חקשורת עם שוחות | קו מקוטע עם |
| | | | חיצים ועיגולים |
| | | | קו מקוטע עם רבועים |

| | | |
|---------------------------------------|------|-------------------------------|
| מספר ברבע עליין של גבול | 7.15 | מספר דרך |
| מספר ברבע תחתון של גבול | 7.16 | רוחב הדרך |
| מספר ברבע צדדי של גבול | 7.17 | קו בניין |
| קו בצבע והשריט ומספר בני גבול | 7.18 | גבול הקפה מוצעת ומספרה |
| קו מקוטע ומספר בסוגריים | 7.19 | גבול ומספר הקפה סביבאת הבניין |
| קו משולב בצבע והשריט ומספר בן 5 ספרות | 7.20 | גבול גוש ומספרו |

100.00% די 186.10

סה"כ

8. שימוש בקרקע ובמבנים
9. רשימת תכליות
- 9.1 איזור מגורים א' - צמודי קרקע - ישמש לבניית בנייני מגורים חד וחדו משכחתיים צמודי קרקע. (מגרשים מס. 208 - 45 , 41 - 1)
- 9.2 איזור מגורים ב' - ישמש לבניית בנייני דירות. (מגרשים מס. 218 , 217)
- 9.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון , חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק וספורט ומעבר למערכות חשית, לצרכי השכונה. (מגרשים מס. 219, 216, 215, 214, 212, 211, 44, 43, 42) במגרשים מס' 42, 43, 44, 215 לא יותקנו מתקנים ולא יותר פיתוח שטח הגורם להתקהלות.
- 9.4 שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור כמוסדות חינוך, חרבות דת ובריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה. (מגרש מס. 213)
- 9.5 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נמיעות, תנולות ניקוז ומנובר קווי חשית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מיים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- 9.6 שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות חשית וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב.
- 9.7 שטח ציבורי פתוח ככל עירוני / אקסטנסיבי - כמו סניף 9.3, אך לצרכים ככל עירוניים. (מגרש מס. 220)

9.8 מובלת שימושי קרקע

| אזור | שטח מגרש מינימלי (מ"ר) | מס.קומות מירבי | % בניה מירבי | קווי בנין | |
|------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| מגורים א' | 200 | 2 | 70 | 4 | 4 |
| מגורים ב' | 1300 | 2 | 100 | 4 | 3 |
| מבני ציבור | | | עפ"י תכנית בינוי מפורטת | 5 | 5 |

10. חלוקה ורישום 10.1 גבולות חלוקת קרקע שאינם זהים נוח גבולות האיזורים, המגרשים המוצעים והדרכים בתכנית זו - בטלים.

10.2 שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות שיהיו זהות למגרשים המוצעים.

10.3 חלוקה סופית מדויקת תקבע לאחר הקמת המבנים.

11. תנאים לבניה באיזורי מגורים 11.1 שטח המגרש : שטח מגרש באיזור מגורים א' לא יקטן מ 200 מ"ר.

11.2 רוחב התצית : רוחב תצית המגרש לא יקטן מ 6 מ'.

11.3 מספר יחידות : בכל מגרש באיזור מגורים א' תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
באיזור מגורים ב' תותר הקמת בתי דירות.

11.4 מספר קומות : לא תותר בניה יותר משתי קומות.

11.7 שטח הבניה המותר :

א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים כולל מרתפים, נכיות גג מרפסות מקורות ומבני עזר גם יחד לא יעלה על :

- באיזור מגורים א' : 70% משטח המגרש, אך שטח היטל הבנין לא יעלה על 50% משטח המגרש.

- באיזור מגורים ב' : 100% משטח המגרש, אך שטח היטל הבנין לא יעלה על 60% משטח המגרש.

כל זאת ללא חריגה כלשהיא מקווי הבנין.

ב. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים רחל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים שגובהם 2.20 מ'.

- 11.6 מרווחי בניה : מרווחי הבניה באיזור ואגורים אי יהיו כמפורט להלן אלא אח סומן אחרת בהשריט.
 א. מרווח בניה קדמי : 4 מ'.
 ב. מרווח בניה אחורי : 4 מ'.
 ג. מרווח בניה צדדי : 3 מ' בצידו האחד של המגרש ו 0.5 מ' בצידו האחר.
 ד. תוחר בניה : שני בנינים מאויי צידי גבול מגרש עם קיר משותף.

14. תנאים כלליים.

- 14.1 מקלטים : מקלטים יבנו בחחום הבנין, או בשטחים ציבוריים, ובהתאם לתקנות הג"א.
- 14.2 עתיקות : הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.
- 14.3 מיים : אספקת המיים תהיה מרשת המיים של העיר נצרת עילית.
- 14.4 ביוב : כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 14.5 ניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. קירות תומכים וגדרות יהיו בתחומי המגרשים.
- 14.6 חשמל : אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין הוולק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

| | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מטרים |
| בקו מתח גבוה | 5.00 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |

 ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.00 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 קווי המתח הגבוה והנמוך יהיו עליים והחבורים לבתים יהיו תת קרקעיים
- 14.7 חניה : על פי תקן החניה.
- 14.8 הפקעות : השטחים המיועדים לדרכים, שצ"פ ובניני ציבור יופקעו נ"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 14.9 היטל השכחה : היטל השכחה יגבה כחוק.
- 14.10 פינוי אשפה : פינוי אשפה יעשה בתאום עם הרשות המקומית.
- 14.11 הגבלות ושינויים זמניים : בשטח התכנית יחולו ההגבלות והשינויים כדלהלן עד אשר ימצא פתרון הולם לכביש גישה לתט"ש :
 א. בבתים במגרשים הגובלים בדרך מס. 6 (1 - 41, 217, 218) לא תותר בניה בקומה שניה.

- ב. כביש השירות שבתחום דרך מס' 6 יחובר לדרך מס' 5 ולדרך החטיבות.
- ג. לא תהיה יציאה מדרך מס' 5 לדרך מס' 6 או להיפך פרט לתנועה חד סטרית בתחום כביש השרות כדלעיל.
- ד. יעובד חוץ להפרדה בין דרך השרות לבין יתרת דרך מס' 6.

15. תחילת בצוע התכנית

תחילת בצוע התכנית לפי סעיף א/6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן - 1990, תחשב: א. סיום כל התשתיות.
 ב. סיום 25% מהיסודות לבניה.

תאריך :

16. חתימות :

אוריאל שורצמן
 19.10.90

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז חגליל נצרת עילית

יוזם התכנית

ערבות
 אוריאל שורצמן
 יובלים ד.ג. משנב 20142
 טל 05-801029

עורך התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תתשי"ו 1990
 אישור תכנית מס. 5/212
 הודעה לבניה למגורים (מס. 3/80) אשר לא התקיימה
 החליטה ביום 22-11-90 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז הצפון
 יו"ר ועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 5/212
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3818
 מיום 22-11-90 עמ' 593

משרד הפנים
 מחוז הצפון
 יו"ר ועדה לבניה למגורים