



מחוז הצפון - הועדה לבנייה למגורים וחשמל - (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי : נצרות - עילית
=====

תכנית מס' : ג/בנו/ 145

הר ברק - נצרת עילית
שילוני לתכנית מתאר ג/ 305/

האתר : הר - ברק

=====

מגיש התכנית : "ערים" חב' לפיתוח
עירוני בע"מ

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ירזם התכנית : "ערים" חב' לפיתוח
עירוני בע"מ

עורך התכנית : רוננגרשן אבי -
אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 2150 , עפולה
טל. 06 - 593977

תאריך : דצמ. 1993 *

התכנית מוגשת ע"פי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה)
התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

=====

מחוז הצפון - הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי : נצרת עילית

תכנית מס' : ג/במ/ 145 הר ברק, שינוי לתכנית מתאר ג/3057

מקום : הר ברק, נצרת - עילית

גושים וחלקות	גוש	חלק מחלקה
	16555	22
	16900	1

שטח התכנית : כ - 61.208 ד'

מס' יח"ד : 81

קנה מידה : תשריט תב"ע - 1 : 1250
נספח בינוי - 1 : 500

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית : "ערים" חב' לפיתוח עירוני בע"מ

יוזם התכנית : "ערים" חב' לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התכנית : רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים
ת.ד. 2150 עפולה סל. 06-593977

יועצים : תכנון דרכים וחניות - אינג' ז. מאור

תכנון מים וביוב - אינג' א. אורב

תכנון פיתוח ונוף - אדר' ז. פרחי

תכנון חשמל ותקשורת - אינג' ג. הסל

תאריך : דצמבר 1993 *

התכנית מוגשת ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. כללי :

1.1 שם ותחולה :

תכנית זו תקרא-תכנית מס' ג/במ/145 "הר ברק", שינוי לתכנית מתאר ג/3057, להלן "תכנית זו". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, המסומן באותו שם, להלן "תשריט זה". התכנית והתשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 מהוים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

1.2 המקום :

מחוז : הצפון
עיר : נצרת-עילית
שכונה : הר ברק
גושים : 16555 (חלק) חלקות: 22 (חלק)
16900 (חלק) 1 (חלק)

1.3 גבולות ושטח התכנית :

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט. שטח התכנית כ- 61.208 ד'. התכנית כוללת סה"כ 81 יח"ד.

1.4 מטמכי התכנית :

התכנית מורכבת מתשריט בקנ"מ 1:1250, מ-9 עמודי הוראות-התכנית, נספח בינוי בקנ"מ 1:500 ונספח נוף.

1.5 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.6 מגיש התכנית : ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

1.7 יוזם התכנית : ערים - חב' לפיתוח עירוני בע"מ

1.8 עורך התכנית : רוזנגרטן אבי - אדריכל ומתכנן ערים ת.ז. 2150. עפולה, טל. 06-593977

יועצים :

אינג' מאור יונתן - תכנון דרכים וחניות
אינג' ארוב אירנה - תכנון מים וביוב
אדר' פרחי יהודה - תכנון פיתוח ונוף
אינג' גדעון הסל - תכנון חשמל ותקשורת

1.9 מטרת התכנית :

1.9.1 לשנות יעוד השטח לשכונת מגורים - מגרשים לבניה עצמית "בנה ביתך".

1.9.2 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים חד-משפחתיים, וזו-משפחתיים.

1.9.3 קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני המגורים.

1.9.4 קביעת תנאים להבטחת חזות ואופי בינוי שכונתי מתואם.

1.9.5 יעוד שטחים לשצ"פ, מבני צבור, ומבני טרנספורמציה.

1.9.6 התורית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

1.10 יחס לתכניות
אחרות:

תכנית זו הינה שינוי לתכנית מתאר נצרת עילית
מס' ג/3057.
הוראות תכנית זו יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת
החלה על השטח הכלול בה.
עפ"י סעיף (ה) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990.

1.11 תחילת ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תחשב לפי סעיף 6(א) בחוק
הליכי תכנון ובניה הוראת שעה התש"ן 1990:
א. תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית סיום כל
התשתיות, פריצת דרכים, מערכות מים וביוב.
ב. תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית סיום 25%
מיסודות הבניה למגורים.

2. באור סימנים והגדרות:

2.1 ציוני התשריט:

<u>פרוש הציון:</u>	<u>הציון בתשריט:</u>
גבול התכנית	2.1.1 קו כחול עבה
גבול גוש ומספרו	2.1.2 קו משונן וספרה
גבול חלקה מוצעת	2.1.3 קו רצוף דק
אזור מגורים א'	2.1.4 צבע כתום
שטח ציבורי פתוח	2.1.5 צבע ירוק
שטח למבני ציבור	2.1.6 צבע חום תחום כהה
דרך משולבת	2.1.7 צבע ירוק/אדום אלכסוני-דרך משולבת
דרך מוצעת/חניה מוצעת	2.1.8 צבע אדום
דרך קיימת/מאושרת	2.1.9 צבע חום
מס' הדרך	2.1.10 ברבע העליון בעיגול
מרווח בניה צידי מינימלי	2.1.11 ברבעים הצידיים בעיגול-
רוחב הדרך	2.1.12 ברבע התחתון בעיגול
קו בנין	2.1.13 קו מרוסק דק
מס' חלקה מוצעת ל-2 יח"ד	2.1.14 ספרה ב-2 עיגולים
מס' חלקה מוצעת ל-1 יח"ד	2.1.15 ס'ה בעיגול
מס' חלקה קיימת	2.1.16 סנ'ה עבה בעיגול
גבול תכנית קיימת	2.1.17 קו-נקודה כחול מרוסק
	2.1.18 צב. צהוב עם קוקו
	אלכסוני באדום תחום
שטח לביתן טרנספורמציה	בחום
ביתן טרנספורמציה	2.1.19 רבוע שחור מלא

2.2 טבלת שטחים ויחידים בתשריט :

יחיד השטח	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א'	כ- 43.051	70.49
שטח למבנה טרנספורמציה	כ- 0.303	0.50
שטח ציבורי פתוח	כ- 2.358	3.85
שטח למבני ציבור	כ- 1.638	2.68
דרכים וחניות	כ- 12.751	20.83
דרך משולבת	כ- 1.110	1.80
סה"כ :	כ- 61.208	100.0

2.3 פירוש המונחים:

- 2.3.1 גובה בנין: ימדד אנכית בין הנקודה הגבוהה בגג לפני הקרקע המתוכננים לפי נספח הבינוי.
- 2.3.2 קומה: כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 2.3.3 מבנה: לחניית רכב; סככה לרכב או חניה מקורה לפי הנחיות נספח הבינוי.

3. אורים ותכליות:

3.1 איזור מגורים א': סה"כ 79 מגרשים (81 יח"ד). ישמש לבניית בתי מגורים פרטיים בשיטת "בנה ביתך". בכל מגרש תותר בניית יחידת מגורים אחת למעט מגרשים מס' 67 ו-74, בהם תותר בניית שתי יחיד צמודות בקיר משותף. גודל מגרש מינ., %בניה מכס., גובה מכס., ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7.

3.2 שטח לביתן

טרנספורמציה: 2 מגרשים מיועדים לבניית פילתני טרנספורמציה בהם יוצבו שנאי חברת החשמל. גודל מגרש מינ., %בניה מכס., גובה מכס., ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7.

3.3 שטח ציבורי פתוח :

ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית.

3.4 שטח למבני ציבור :

ישמש לגן ילדים, מעון יום, מועדון, מתקנים לשרות תושבי השכונה (כגון: מרכז חלוקת דואר), גן משחקים.
גודל מגרש מין, %בניה מכס, גובה מכס, .
ראה טבלת זכויות הבניה בסעיף 7 .

3.5 דרכים וחניות :

דרכים וחניות יבנו עפ"י תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה חשמ"ג 1983.
ישמש לתנועת רכב והולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קרוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, תאורה, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.

3.6 דרך משולבת :

תשמש למעבר הולכי רגל, לתנועת רכב, מערכות תשתית, נטיעות, רהוט רחוב, גישה מקומית וחניה לכלי רכב. תרוצף אבנים משתלבות.

4. תקנות כלליות ותשתיות :

4.1 שמוש בקרקע

ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאיזור.

4.2 חלוקה רישום

והפקעה:

4.2.1 חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח לאחר הכנת תכנית מדידה.

4.2.2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיפים 188 189 בחוק התכנון תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית נצרת עילית.

4.3 כיבוי אש :

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה וכיסוד ברשת הידונית לפי דרישת מכבי אש ולטביעות וצונם.

4.4 מקלטים :

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א.

4.5 מים :

מקור מים השתייה יהיה חיבור לרשת המים של עיריית נצרת עילית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויטעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, והרשות המקומית.

4.6 ביוב :

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים טניטריים להרחקת שפכים וזלוחין ויחוברו לרשת הביוב המרכזית של העיריה. כל הקווים כולל חיבור לקו ביוב ראשי יהיו תת קרקעיים תוך שמירה על הנוף.

4.7 טילוק אשפה :

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית נצרת עילית ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

4.8 ניקוז :

ניקוז מים גשם יהיה ע"י חילחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות וצינורות בהתאם לחוקים הנוגעים בדבר.

4.9 חשמל טלפון

: ותקשורת

- 4.9.1 רשת חשמל מתח גבוה תבוצע תת קרקעית.
- 4.9.2 שנאים יוצבו בביתנים שיבנו ע"י יוזם התכנית בשטחים המיועדים לכך.
- 4.9.3 רשת מתח נמוך, תאורת רחובות, וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.
- 4.9.4 רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיים.
- 4.9.5 רשת תקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעית לחיבורים לשלויזיה בכבלים.

4.10 חניות :

יש להקצות שטחי חניה מתאימים עפ"י תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה-התקנת מקומות חניה ותשמ"ג-1983 ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר. למרות האמור לעיל לא יפחת מס' החניות מ- 1.2 ליחידת דיור בתחומי הכבישים. כל מגרש באזור מגורים א' תהיה לפחות חניה אחת שטח המגרש.

4.11 פיתוח דרכי חניות ותשתיות :

- 4.11.1 פיתוח דרכים ותשתיות יבוצעו ע"י יוזם התכנית.
- 4.11.2 מדרון חפירה רשאי לחדור למגרש שמעל לכביש.
- 4.11.3 במגרש שמתחת לכביש רשאים לחדור עם מסלעה או מילוי עד 2.00 מ' מגבול המגרש.
- 4.11.4 ליוזם תהיה זכות במידת הצורך ולפיל קביעתו הבלעדי להעביר מערכות תת קרקעיות בשטח המגרשים מחוץ לתחום קווי הבניין ובסמוך לגבולות המגרש. לרשות המקומית תהיה זכות גישה לאחזקת כל מערכת כזו בתוך המגרש.
- 4.11.5 יוזם התכנית, יבצע במסגרת עבודות התשתית, את הקיר התומך הדרומי למגרשים 34-49.

5. חנות ואיכו, הטביבה :
בכדי לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים :

5.1 אנטנות, דוויזים, קולטי שמש וארובות:
יש לסמן כל הנ"ל בבקשה להיתר. קולטי השמש ישולבו בגגות והדוויזים יוסתרו לשביעות רצון הועדה.

5.2 חובת השלמת מבנה :
חלה חובה על בעל היתר בניה להשלים בנייתו עפ"י תכנית הבניה המאושרת.

5.3 צנרת מים ביוב טלפון חשמל טלוויזיה וגז:
לא יועברו על חזיתות המבנה.

5.4 צינורות ניקוז מי גשם :
יסומנו בבקשה להיתר. במידה ויעברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית פרט וחומר ולקבל אישור הועדה.

5.5 מסתורי כביסה :
תאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים מהכביש. יש להתקין מסתור כביסה לשביעות רצון הועדה.

5.6 שילוט :
לכל מבנה יותקן שלט מואר לדיהוי הכתובת עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

5.7 תכנון פיתוח המגרש:
לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המיגרש בקנ"מ 1:100, בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים בגבול המגרש, פתוחות לניקוז החצר, קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. כמו כן יסומנו מתקני גז, אשפה, שעון מים ומקום לתליית כביסה. יסומנו גדרות ויפורטו חמריהם צבעם, תסומן חניה לרכב בתחום המגרש ופרטיה, לפי נספח הבינוי.

5.8 חישוב שטחים מותרים לבניה:
השטח המכסימלי לבניה יקבע לפי טבלת היעודים וזכויות הבניה. השטחים יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

5.9 מבני חניה וגשרונים :
שטח סככת הרכב או החניה בתוך המבנה יהיה עד 25 מ"ר. פרט לסככת חניה לא תותר בניית מבני עזר מחוץ למבנה. חניה מחוץ למבנה תבנה בקו הרחוב כשרוחבה המכסימלי לדרך יהיה 5.00 מ'. במגרשים נמוכים מותר גשרון לגישה ברוחב מכסימלי של 5.00 מ'.

5.10 גגות :
באזור מגורים אי חלה חובה לקרות את הבתים בגגות משופעים בציפוי רעפים. יותר שילנב מרפסת גג מרוצפת וגג רעפים בתנאי ששטח מרפסת מרוצפת לא יעלה על 40% משטח הגג הכללי.

5.11 תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי :
בנספח הבינוי ועיצוב אדריכלי של תכנית זו יסומנו קוי הבניין, גבהים מכסימליים של דום הגג, גובה ישור קרקע מוצע, חתכים טיפוסיים,

מיקום וצורת החניה, קירות תומכים וגדרות - צורתם וחומרי הגמר שלהם.

6. מגבלות :

6.1 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל :

6.1.1 לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

6.1.2 לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לקו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2.00 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.2 עתיקות

במידה ויתגלו ממצאי עתיקות בזמן הבניה יש להפסיק מייד העבודה ולהודיע לאגף העתיקות. העבודה תמשך רק באישור האגף.

