

100

מרחב חכנון מקומי - נצרת עילית

בנה ביתך שכונה מזרחית - נצרת עילית

חכנית מספר: ת/א/79/3 ג/3879

המהורה שינוי לחכנית מאחר מס. ה/1/02/1 משנת 1973
מס. הועדה המחוזית 3057

הירזם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.

המגיש: חברת ערים בע"מ.

מחברי התכנית: ג. ברוך, י. סלומון אדריכלים

רח' מוריה 17, חיפה.

צוות תכנון הגליל - משה אדם אדריכל

רח' רימון 1, נצרת עילית.

מרץ 1980

א' כללי

1. השם והתחולה

חכניה זו תקרא "בנה ביהן שכונה מזרחית נצרת". המהורה שינוי לחכניה מתאר ת/1/1/02 משנת 1973.
היא החול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול כחשריט המצורף לחכניה זו והמסומן בשם הנ"ל.

2. החשריט

החשריט בק. מ. 1:1250 יהווה חלק בלתי נפרד מתכניה זו ככל העניינים הכלולים בתכניה ובחשריט.

3. המקום

מרחב חכנון מקומי נצרת עילית.
חלקי גוש 16554 , 16553.

4. גבולות החכניה

בצפון: גמר כביש 22
בדרום: גוש 16554 (שמורה נוף)
במזרח: בחלקו שמורה נוף בגוש 16554 ובחלקו גוש 16553 חלקי חלקות 11,16,17.
במערב: רחוב הגפן.

5. שטח החכניה

131,50 דונם

6. יוזם החכניה

משרד הכינוי והשיכון מחוז הגליל

7. מגיש החכניה

חברה ערים בע"מ

8. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

9. המתכננים

כ. ברוך י. סלומון, אדריכלים ומתכנני ערים, 'רח' מוריה 17, חיפה.
צוות חכנון הגליל - משה אדם אדריכל, 'רח' דימון 1/10, נצרת עילית.

10. מטרת החכניה

הכנת חכניה מפורטת לחלוקה מגרשים במסגרת חכניה בנה ביהן.
ושטח להקמת מבני מגורים 3 - 4 קומות מבני מסחר וציבור.

11. יחס לתכניות אחרות

חכניה זו מהווה שינוי לחכניה מתאר ת/1/02/1 / 3057 משנת 1973, וחכניה ג/ 3702

12. באורים לסמנים בחשריט

קו כחול עבה	-	גבול החכניה
צבוע בצבע כחום	--	איזור מגורים א'
צבוע בצבע צהוב	-	איזור מגורים 3-4
צבוע בצבע אפור	-	שטח-מסחר
צבוע חום מוחסם בקו חום	-	שטח מכנה ציבור
צבוע בצבע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
צבוע חום כהיר עם פסים אפורים	-	איזור לחכנון בעתיד
צבוע חום כהיר	-	דרך קיימת או מאושרת
צבוע אדום	-	דרך מוצעת או הרחבת דרך
צבוע הכביש	-	חניה ציבורית

כרבע העליון של העיגול	-	מס. הדרך
כרבעים הצדדים של העיגול	-	מרווח צדדי מינימלי
כרבע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך
צבוע ירוק מקוקו כאדום	-	שבילי להולכי רגל
קו משונן	-	גבול גוש
קו רצוף דק	-	גבול חלקה מוצעת
מספר כצבע החשרים מוקף עיגול	-	מס' החלקה המוצעת
קו מקוקו בצבע החשרים	-	קו ניקוז
קו נקודתיים קו - צבוע כאדום	-	קו חשמל
קו נקודה קו - צבוע כאדום	-	קו חשמל מ.נ.
קו מרוסק צבוע שחור	-	קו ביוב

ג. אזורים ותחליות

לא ישמש שום בנין או קרקע בתחום התכנית אלא לתחליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

ה ת כ ל י ת

ה א י ז ו ר

איזור מגורים א' צבוע כתום

ישמש להקמת בנייני מגורים פרטיים על מגרשים בני 400 מ"ר מינימום בשטח בניה עד 60% משטח המגרש. ולא יותר מ-40% בקומה אחת. בכל מקרה שטח קומת קרקע לא יעלה על 40%.

בכל מגרש יבנה בנין אחד כאשר גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. תחול חובת בג משופע, מינימום 15% בציפוי אסבסט או דעפים. חלקי בג שטוחים יותרו רק אם ישמשו כמרפסות בג ורצפתם חרוצף כהתאם.

תחול חובת סימון בתכנית היתר הבניה על כל ההתקנות על הגג כגון קולטי שמש, אנטנות רדיו טלוויזיה ארוכות וכו' הדודים יוחקנו מתחת לגג המשופע.

קו בנין קדמי 5 מטר.

קו בנין צדדי 3 מטר או יותר.

בהסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים, בעלי גבול משותף צדדי והועדה המקומית תאפשר קו בנין 0 בין שני מגרשים אלה. במגרשם בהם יסומן צינור ניקוז קו בנין יהיה 1 מטר מצינור הניקוז.

קו בנין אחורי במגרשים 52-1 יהיה 0 או יותר. במגרשים 53-94 יהיה 3 מטר או יותר.

גדרות בין שביל ציבורי ותחום מגרש יבנו מאבן מקומית ובגובה בין 40 ס"מ ועד 180 ס"מ מעל פני השביל.

קירות חומכים וטרסות וסלעיות יבנו מאבן טיבעית.

החניה תהיה ציבורית ותוסדר בדרך הציבורית כפי שמתואר בתשריט.

המצורף כאשר לכל מגרש יוקצה מקום חניה אחד. פרט למגרשים 79, 77-53 החניה תהיה בתחום המגרש. במגרשים אשר בין חזית הבנינים לדרך הציבורית יהיה שטח ציבורי פתוח השטח ישמש לגינות ושכילים רחבת ופינות משחק. השטח הציבורי הפתוח יוחזק ע"י העיריה.

לא יוחקנו צנורות מים ביוב יניקוז חשמל סלפון גז טלוויזיה או אחדים על פני הקירות של הבנינים ויש לדאוג להצנעתם.

כל יחידה תדאג לשילוט מחאים ליום וללילה לזהוי הכתובת כפוף לאישור העיריה.

ישמש להקמת מבני מגורים לא יותר מאשר בגובה 4 קומות שטח הבניה 80% משטח המגרש ולא יותר מ 40% בקומה אחת ככל מקרה לא יותר מ 40% בקומת קרקע תחול חובה גג משופע, מינימום, 15% בציפוי אסבסט או רעפים, חלקי גג שטוחים יותר אם ישמשו כמרפסת גג ורצפתם תרוצף בהתאם.

איזור מגורים

3 - 4 קומות
צבוע צהוב

תחול חובה סימון בתכנית היתר הבניה על כל ההתקנות על גג הגג כגון קולטי שמש אנטנות רדיו טלוויזיה ארובות וכו' קו בנין קדמי 5 מטר, קו בנין צדדי ואחורי 4 מטר. קירות תומכים טרסות וסלעיות יבנו מאבן סיבעית מקומית. החניה תוסדר בדרך הציבורית כפי שמתואר בחשריט; לכל דירה יוקצה מקום חניה אחד.

לא יותקנו צינורות מים כיוב ניקוז חשמל טלפון או טלוויזיה או אחרים על פני הקירות של הבנינים ויש לדאוג להצנעתם. כל בנין ידאג לשילוט מתאים ליום וללילה לזהוי הכתובת כפוף לאישור העיריה.

שטח מבני ציבור
צבוע חום
מותחם בקו חום.

שטח מיועד למבני ציבור גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות. שטח הבניה 80% משטח המגרש ולא יותר מ 40% בקומה אחת. ככל מקרה לא יותר מ 40% בקומת קרקע. קו בנין קדמי 5 מטר קו בנין אחורי וצדדי 4 מטר. כל שאר החנאים כפוף לתנאים בשטח המיועד למבני מגורים 3 - 4 קומות.

שטח מסחרי
צבוע אפור

ישמש להקמת מבני מסחר גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות קו בנין קדמי 5 מטר קו בנין אחורי וצדדי 4 מטר. כל שאר החנאים כפוף לנאמר לגבי שטח מיועד למבני מגורים 3 - 4 קומות.

שטח ציבורי פתוח
צבוע ירוק

ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לנטיעות גינות שבילים, מגרשי משחקים.

דרכים חניות
צבוע אדום

ישמשו כדרכי תנועה ולחניות למכוניות יסללו ברוחבם המלא ע"י מגרשי המכוניות ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית.

שטח לתכנון בעתיד
חום כהיר עם
פסים אפורים.

ישמשו כאופציה לתכנון בעתיד כפוף לאישור מגישי התכנית.

הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לדרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 108 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם עיריית נצרת עילית.

פיתוח השטח

מגישי התכנית יבצעו את כל פיתוח השטח ע"פ תכניות מחברי התכנית יסללו כבישים, שבילי ציבור, שטחי חניה, ינסעו וישתלו עצים וצמחים במרווחים שבין המגרשים לבין הדרכים במקומות שרווחים אלא קיימים, עד השלמת פעולות הכניה ולשביעות רצון עיריית נצרת עילית.

גובה המבנים

גובה מבנה לא יעלה על 5 מטר במקום מפגש הבנין עם הקרקע הטיבעית בנקודה הגבוהה ביותר שלה זאת למבני מגורים חד משפחתיים מגרשים 94 - 1. שאר המבנים הגובה לא יעלה על 12 מטר ממקום המפגש של המבנה עם הקרקע הטיבעית בנקודה הגבוהה.

מקלטים

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם. ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע ע"פ דרישות הג"א.

תוספות ושינויים

לא יותרו כל תוספות ושינויים כגון סגירת מרפסות וקומות עמודים מעבר לאחוזי הבניה המותרים. בקומת עמודים מפולשת תהיה אפשרות להקים מקלט ומוסך בלבד, יתרת הקומה תהיה סגורה במקומות שהטופוגפיה הטיבעית תחייב בניה רצפה תלויה יותרו עמודים עד לגובה של 1.5 מ' בלבד. עתיקות

במקרה וימצאו עתיקות בזמן הבניה יש להודיע על כך לאגף העתיקות ואין להמשיך בעבודות הבניה עד לקבלת חוות דעת האגף ואישורו.

טבלת השימוש בקרקעות

קרי בניה מני' במ'	שטח הבניה ב%	שטח הבניה כד'	צבע האיזור	האיזור
קדמי 5 מ' צדדי 3 מ' (או 0 בהסכמת השכנים), אחורי כמגרשים 0 1- 52 מ' במגרשים 94 - 53 3 מ'	34	44,70	כחום	מגורים א'
קדמי 5 מ' צדדי ואחורי 4 מ'	17,95	23,61	צהוב	מגורים 3 - 4 קומות
קדמי 5 מ' צדדי ואחורי 4 מ'	3,0	3,93	אפור	שטח מסחרי
קדמי 5 מ' צדדי ואחורי 4 מ'			חום מוחם	מבני ציבור
	3,75	4,94	בקו חום	ציבורי פתוח
	13,21	17,33	ירוק	זרעים ושכילים
	25,66	33,75	חום בהיר	שטח לתכנון
			אדום	בעתיד
		3,2	חום בהיר	
			ופסים באפור	

מס' מבנים 130
 מס' יח' מגורים 300
 מס' מקומות חניה 300

ש ר ו ת י ם

חשמה: לא תותר הקמת בנין ולא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרכת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה לפי תכנית חברת החשמל לישראל בע"מ. אספקת החשמל לבנינים בשטח התכנית זו יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא יוצבו טרנספורמטורים על עמודים. מתקני הטרנספורמציה ישולבו בחכניות הפיחה כחון קירות חומכים בתיאום עם מחברי התכנית.

תאורה: תאורת השטחים הציבוריים הדרכים ושכילי הציבור תתוכנן ע"י מגיש תכנית זאת ותבוצע ע"י יוזם התכנית. הזנת עמודי התאורה בתיאום עם מהנדס העיר.

טלפון: אספקת טלפון לבנינים ושירותי הטלפון בשטח התכנית יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

אספקת מים: מרשת המים של עיריית נצרת עילית.

כיוון: כל הבנינים יחוברו לרשת הכיוון המרכזית בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י עיריית נצרת עילית.

הידרנטים: מגיש התכנית יחקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

הרחקת אשפה: מחקנים להרחקת אשפה יוחקנו במקום במספר ובהתאם לפרטים שתוכננו ע"י מחברי התכנית ויאושרו ע"י העירייה.

ירזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.

מגיש התכנית: חברת ערים בע"מ.

משה אדם אדריכל
חש"ש 06203
מחברי התכנית:
ב. ברוך י. סלומון אדריכלים
צוות תכנון הגליל משה אדם אדריכל

ערים חברת לפיתוח עירוני בע"מ
מרתה הצפון
מגיש התכנית:
חברת ערים בע"מ.

בעל הקרקע:
מ.מ.י.

הערות הועדה:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 23
 מרחב תכנון מקומי 335
 תכנית לפני אמצעי מס' 3879
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 5/21
 מיום 22.6.71 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 23
 מרחב תכנון מקומי 335
 תכנית לפני אמצעי מס' 3879
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 13/80
 מיום 15.9.80 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

החוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הנצרת עילית
 הכניח מס' 2683 הועברה לועדה מחוזית
 לביטוי 8.1.81 יום המלגה למתן תוקף
 בישיבה מס' 12.3.81 מיום
 סגן מנהל הועדה יו"ר הועדה

תכנית מס' 3879 הורחבה למקבץ בילוקים
 המסומים מס' 2683 מיום 8.1.81 מס' 894

תכנית מס' _____ מרשם לפתן תוקף בילוקים
 המסומים מס' _____ מיום _____ מס' _____