

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "נצרת עלית"
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

הר יונה - מערב שכונת מגורים ב'

תוכנית מס' ג/במ/243

המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/במ/91, ג/במ/38 וג/במ/205

הוגשה לפי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק
זה חלים עליה.

יוזם: משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל

עורך התוכנית: טל אל אדריכלים, מצפה טל אל, טל+פקס: 04-968818

הר-יונה-ב

ספטמבר 94
יולי 94
~~~~~  
עדכונים

פרק מס' 1

כללי  
תוכנית מס' ג/במ/243 המהווה שינוי לתוכניות ג/במ/91, ג/במ/38  
וג/במ/205.  
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות  
חוק זה חלים עליה.

1.01 מקום התוכנית:

מחוז - הצפון  
נפה - יזרעאל  
המקום - נצרת עילית  
גוש - 17531  
חלקות - 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35  
חלקי חלקות - 4, 5, 6, 7, 17, 18, 19, 24, 30, 31, 33, 36, 37, 38,  
39, 40, 41, 42

1.02 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.03 מסמכי התוכנית:

1. הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל פרק נוף ופתוח (פרק 5)
2. תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
3. תוכנית בינוי+חתכים (+סמון ת.טרנספורמציה) המצורפת ל"תשריט"
4. נספח מס' 1 - כבישים וחניות
5. נספח מס' 2 - נוף. 1-ת. נוף כללית  
2-פרטים מנחים
6. נספח מס' 3 - מים וביוב.

1.04 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל רח' חרמון 1 נצרת עלית  
טל: 06-574510 פקס: 0563093.

1.05 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עלית טל: 06-558211.

1.06 עורך התוכנית:

טל אל אדריכלים, טל אל מעלה הגליל טל+פקס: 04-968818.

1.07 יועצים:

ד.א.ל - יעוץ דרכים, טשרניחובסקי 35 חיפה, טל: 04-311006  
א.ארוב - תכנון מים וביוב, רח' חרוד 30/735 נצרת עלית  
טל: 06-565944.  
גרינשטין הר גיל - נוף, סמילנסקי 1 חיפה, טל+פקס: 04-255094.  
דן שרון - חשמל, רח' היובל 2 חיפה, טל: 04-334474.

1.08 שטח התוכנית:

כ - 140.8 דונם (מדוד גרפית).

1.09 מטרת התוכנית:

- א- תכנון שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בבניינים משותפים רגילים מדורגים וחד קומתיים.
- ב- התווית דרכים חדשות בתאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית בעיר.
- ג- קביעת שטחים למבני צבור, האמורים לשמש שטחים לשרותים מקומיים כגון: גני ילדים, בתי ספר, מתנ"סים ומסחר.
- ד- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה- קביעת אופי הבינוי והתאמתו לנתוני השטח (טופוגרפיה, דו"ח קרקע) ולתכנון מפורט של המערכות (דרכים, ביוזב, חשמל וכו').

1.10 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.11 תחילת בצוע תוכנית תחשב:

- א. תוך שלוש וחצי שנים סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים, ביוזב ומים.
- ב. תוך שלוש וחצי שנים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

1.12 מספר יחידות ד"ר:

אזור מגורים ב' - 330 יח"ד  
אזור מגורים ג' - 254 יח"ד  
סה"כ יח"ד - 584

פרק מס' 2

2.01 באור סימני התשריט

פירוש הציון

1. גבול התוכנית
2. גבול תוכנית מאושרת ומספרה
3. אזור מגורים ב'
4. אזור מגורים ג'
5. שטח למבני צבור
6. שטח צבורי פתוח
7. שטח משולב למסחר ושצ"פ
8. דרך משולבת
9. דרך/חניה קיימת ו/או מאושרת
10. דרך/חניה מוצעת
11. דרך להולכי רגל
12. דרך לביטול
13. זכות מעבר
14. מס' הדרך
15. מרווח בניה צדדי מינימלי
16. רוחב הדרך
17. גבול גוש
18. גבול חלקה
19. גבול מגרש מוצע
20. מס' גוש
21. מס' חלקה קיימת
22. מס' מגרש מוצע

ציונים בתשריט

- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקוטע
- ומעליו מס' התוכנית.
- צבוע תכלת
- צבוע צהוב
- צבוע חום מותחם בחום כהה
- לסרוגין
- צבוע ירוק
- פסים אלכז' ירוק-אפור
- לסרוגין
- פסים אלכז' ירוק-אדום
- לסרוגין
- צבוע חום בהיר
- צבוע אדום
- ירוק עם 2 פסים אדומים
- מקוקו אדום
- פסים אדומים אלכז' מרוסקים
- ע"ג צבע הרקע.
- ברבע העליון של העיגול
- ברבעים הצדדיים של העיגול
- ברבע התחתון של העיגול
- קו ועליו משולשים
- קו דק
- קו רצוף בינוני
- מספר בספרות גדולות בתשריט
- מספר בספרות קטנות בתשריט
- ספרות בתוך אליפסה

2.02 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

| באחוזים | שטח בדונם | יעוד השטח                                      |
|---------|-----------|------------------------------------------------|
| 34.9    | 49.2      | אזור מגורים ב': 310-308<br>363,362,315,314,312 |
| 15.5    | 21.8      | אזור מגורים ג': 400,<br>416,401                |
| 17.7    | 24.9      | שטח למבני צבור: 522,<br>504.2,504.1,520,521    |
| 5.2     | 7.3       | שטח משולב למסחר+שצ"פ:<br>701,700               |
| 4.3     | 6.0       | שטח צבורי פתוח:<br>820,832,833,834,835         |
| 18.2    | 25.7      | דרכים (כולל דרכים משולבות)                     |
| 4.2     | 5.9       | דרך להולכי רגל                                 |
| 100     | 140.8     | סה"כ                                           |

2.03 פרוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי המצויין בתשריט הבינוי.

קו מ"ה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות, כולל קומת מרתף וקומת עמודים.

מבנה לחניית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

הו"ע ד"ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

פ ר ק מ 0 3

אזורים ותכליות

3.01 מגורים ב' - מגרשים: 362,312,310,309

ישמשו לבניית בתי מגורים מדורגים בהתאם לתוכנית הבנוי והחתכים המצורפים. בראש המבנה יותרו עד 4 קומות מעל קומת הכניסה ובחלק המדורג יש להצמד לטופוגרפיה הקיימת כך שבחתך אחד לא יהיו יותר מ-2 קומות (עד 7 מ'). הגישה העיקרית לבית היא מק.כניסה לשני חלקי המבנה. הקשר לחלק המדורג באמצעות מדרגות בין שתי הדירות שבמפלס כך שבצידי המבנה תיווצר חלקת קרקע פרטית אשר תוצמד לכל דירה מדורגת. הדורג ב"פסיעות" של מינני 3.0 מ' כך שבחתך הבית לפי המדרון תיווצר זווית של כ-45 מעלות.

החתך הכולל של המבנה (מסי קומות מדורגות ומסי קומות רגילות) ע"פ המפתח שמוצג בתכנית הבינוי-מהנדס הועדה רשאי לאשר הפחתה במספר הקומות במבנה בתנאי שהחתך יתאים לשטח ושישמרו מסי יח"ד במגרש כגון ע"י תוספת יח"ד בקומה.

הגגות של החלק המדורג יהיו שטוחים וירוצפו בכל שטחם לשמוש הדיירים במפלס שמעליהם כמרפסות גג.

חניה משותפת בתחום המגרש בהתאם לנספח החניות המנחה-הועדה רשאית לאשר סדור חניות אחר בתנאי שיהיה בתחום המגרש ולא יפגע בסדרי התנועה של המגרשים הסמוכים.

היזם יבנה מחסן לכל יח"ד בשטח מינני של 2 מ"ר נטו.  
מגרשים 363,308

ישמשו לבניית קוטג'ים דו משפחתיים וטוריים. שורות המבנים יהיו מדורגות בהפרש מפלס של 2.5 מ' לפחות בהתאם לתוכנית הבינוי והחתכים המצורפים. גובה המבנים 2 קומות ומקסי 8 מ'. חניה בהתאם לנספח בינוי.

3.02 מגורים ג' - מגרשים: 416,401,400

ישמשו לבניית בתי מגורים גבוהים או רבי קומות משותפים. גובה המבנים ומסי יח"ד בהתאם לתוכנית הבינוי ולסעיף 6.02. 7 קומות, 5 ק' טיפוסיות, 6 יח"ד בקומה ועוד 6 יח"ד שיבנו בקומת עמודים ובק' הגג העליונה. לפי בקשת היזם. הועדה ומהנדס העיר רשאים אשר לחילופין הרכבים אחרים של התפלגות הדירות בקומות בתנאי שגובה מקסי למבנה לא יעלה על 9 קומות + קומת עמודים 31 מ'. מעליות כמתחייב בחוק התכנון.

עצוב המבנים על הגג העליון (כגון: חדרי מכוונות, מכלי מים ואנטנות) דורש אישור מהנדס העיר.

במגרש 416- יבנה בית מדורג בעל 8 קומות. 3 קומות ראשונות מדורגות לשני כווננים כמופיע בתוכנית הבינוי.

3.03 שטחים למבני צבור - מגרשים: 522,521,520,504.1,504.2

ישמשו להקמת מבני צבור ונספחיהם כגון: גני ילדים ומעונות יום, תחנות טיפול באם ובילד, בתי ספר, מועדוני נוער ומבוגרים, בתי כנסת ומקוואות, מתנ"סים ומקלטים.

קוי בנין ואחוזי בניה כמפורט בטבלת יעודי קרקע (להלן פרק 6) בהגשת היתר בניה למגרשים אלה יצוינו פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה" תשמ"ג 1983 ודרישות מהנדס העיר.

3.04 שטח משולב למסחר ושצ"פ - מגרשים: 701, 700, 807, 821 כך שעל צומת רחובות 1 ו-25 תיווצר ככר ציבורית עירונית של השכונה. הככר תתוכנן ותבוצע ע"י היזם של המרכז המסחרי. הככר תהיה פתוחה עם מתקנים נופיים בלבד (רהוט גן, רצוף, תאורה, פרגולות וכו'). הככר תפותח כך שתהיה כניסה לאזור התרבות (מתנ"ס) במגרש 501 ולאזור החינוך (בי"ס מקיף) מגרש 500 ולאזור המסחרי מגרש 700. הככר תקשר בין הפונקציות הנ"ל. במגרש 700 יבנה קניון עם חנויות מרכולים ומוסדות תרבות כגון: קולנוע ומועדונים ומשרדים. המבנה עד 6 קומות כאשר 2 הקומות הראשונות יכולות להיות גבוהות ולכן גובה מקסי' למבנה 20 מ'. אחוזי בניה 120%, שטח המבנה בקומת הקרקע כולל אזור החניה הצמוד אליו במגרש לא יעלה על 60% משטח המגרש. שטח הככר העירונית במגרש 700 לא יקטן מ- 400 מ"ר. מגרש 701 ישמש כאזור חניה נוסף לפרויקט תוך שמירה על רצועת גנון להפרדה בינו לבין כביש מס' 1 ברוחב 3 מ'.

3.05 שטח צבורי פתוח - מגרשים: 820, 832, 833, 834, 835 יישמשו לשטח צבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. עקרונות לפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו במסגרת נספח הנוף והפתוח ו/או לפי נספח הבינוי.  
בשטח הצבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, ומקלטים ציבוריים. המקלטים ישולבו בפתוח הנופי. מיקום המקלטים הציבוריים יהיה בהתאם להנחיות הבינוי, הנוף והג"א. תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ בכל מקרה לא יעלה שטח המקלט הבנוי מעל הקרקע על 15% משטח המגרש. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הצמודים אליהם.

3.06 דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל:  
השטח הצבוע בתשריט באדום הוא דרך. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסרוגין הוא דרך משולבת. השטח הצבוע בצבע ירוק ולאורכו 2 קוים מקבילים בצבע אדום הוא ציר הולכי רגל. הדרכים יישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. הדרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרוצף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גנון, תאורה ורהוט רחוב. המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת. שביל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח ציבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב חרום. שביל הולכי רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגנון.  
במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. תוכניות הפיתוח והגנון ותוכניות השיקום הנופי למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות. לכל השטחים דלעיל יוכנו ויוגשו לאישור הועדה יחד עם תכניות הכבישים. עקרונות התכנון - ראה הנחיות נספח הנוף והפתוח ו/או נספח הבינוי.  
הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם בצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

פרק מס' 4

תקנות כלליות:

- 4.0.0 הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה  
על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון ובצוע בנושאים הבאים:
- 4.0.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 4.0.2 חובה להשלים בצוע שקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.
- 4.0.3 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:  
בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.  
לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- 4.0.4 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז:  
לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 4.0.5 ניקוז מים גשם: צנורות ניקוז מים גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 4.0.6 מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.  
תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומיניום, פח וכו') ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.
- 4.0.7 עיצוב גגות: הגגות העליונים של הבתים יהיו שטוחים (לא יותרו גגות רעפים). יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב המתקנים על הגג: מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'.  
ניתן להצמיד חלק מהגג העליון כשטח פרטי לדירות שמתחת על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד בתנאי שהרחבה תהיה קשורה ליחידה שמתחתיה בקשר פנימי בלבד.
- 4.0.8 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח סופית של המגרש בקנ"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב.  
יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תוכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון הצמחיה.



- 4.0.9 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה לאחר אישור מהנדס העיר. לא תותר העברת צנרת כלשהי ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פרוט מתאים (חומר וצורה).
- 4.0.10 שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המודות המתאימים בעיריית נצרת עילית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- 4.0.11 הרחבות בעתיד: כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה-כפתרון יחיד להרחבות בעתיד לא תותר כל הרחבה שלא לפי התוכניות הללו.
- 4.0.12 מזוג אוויר: בכל הדירות יתכננו ויוכנו הכנות למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח.
- 4.0.13 שינויים במבנים  
לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בנינוי ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבן ואישור הועדה המקומית. בבתיים ובדירות הנתנים להגדלה תמסר תוכנית ההגדלה עוד לפני בנית השלב הראשון וההרחבה תעשה אך ורק עפ"י תוכנית זו.
- 4.0.14 קירות מפרידים בין המגרשים  
יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע 1.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים. קיר מעל זה ידורג ויאפשר גינזון בין שני חלקי הקיר. כל פתרון נוסף יעשה בתאום עם רשות מקומית.
- 4.0.15 קווי מים וביוב בתוך המגרשים  
היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין.
- 4.0.16 זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים  
תשמר אחזקת קווי מים, ביוב וכל קווי תשתית ציבורית.
- 4.0.17 מסדים: כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 4.0.18 גנזון והשקיה: תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גנזון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 13 מ'. על כל יחידת דיור חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד בתחום השטח הפרטי. מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים והמשותפים תתוכנן בתאום עם מחלקת הגנזון של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בניין או מבן בו שטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גנזון והשקיה לבצוע. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בנית המבן.

- 4.0.19 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מקסי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח מבנה יחיד יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה בתוך המבנה, מחסנים פנימיים ומרתפים. לא ילקחו בחשבון מקלטים תקניים ומרפסות לא מקורות. מבנינים משותפים, מחסנים מרוכזים לא יחושבו באחוזי הבניה. תותר קומת מחסנים ומקלטים תת קרקעיים בבתיים משותפים אשר לא תובא במנין הקומות.
- 4.0.20 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניית כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון. כמו כן יסתיימו עבודות שקום המדרונות המלוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.
- 4.0.21 גישה לבתים: כאשר לצורך גישה לכניסה הראשית לבית מן הכביש יש לרדת יותר מ-3 מ' יבנה גשר לכניסה לבית.
- 4.0.22 עצוב הרחוב: יש לרכז את מערכות התשתית בקירות התומכים (להצמיד "פילרים" של חשמל, בזק, גומחות לגז וכו').
- 4.0.23 שמוש בקרקע ובבנינים: לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
- 4.0.24 הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה 1965. על כל הצווים והתקנות הנוגעים בעניין.
- 4.0.25 רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית נצרת עלית. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
- 4.0.26 כיבוי אש: לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבה אש ולשביעות רצונם.
- 4.0.27 מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא עם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. המקלוט יהיה בתוך הבתים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א המעודכנות.
- 4.0.28 שרותים:  
כללי:  
לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

מים:

מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ביוב:

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלווחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווי ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

סילוק אשפה:

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

חשמל, טלפון ותקשורת:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:  
רשת חשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית (חוץ משני קטעים בשצ"פ שטעונים אשור הועדה לתכנון ובניה). תחנות הטראנס' יהיו פנימיות וימוקמו בצד הגבוה של הדרך כלפי ההר כך שלא יבלטו בנוף. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים,  
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

4.1.0 חנייה: יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" בהתאם לשמוש בקרקע ולנספח כבישים וחניות. מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים. ללא ירק ונוי.  
לא יותר לתכנון יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא איי גנון להפרדה. בכל איי הגנון ינטע עץ בכיר אחד.  
\* לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים לבין הרחוב או בשצ"פ תשמר "ערוגת גנון" ברוחב של 2 מ'. לכל מגרש למגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מקסי' של 5.5 מ'.  
לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד יותר לבצע שתי כניסות לרכב כנ"ל. למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ-1.2 ליחידת מגורים. כל החניות יהיו בתחום המגרשים.  
פרט לחניות המסומנות לצידי הדרכים בנספח כבישים וחניות. באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה ניצבת צמודה לכביש ולאחריה מדרכה.

4.2.0 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, מחוץ למבני המגורים, למעט מקום חניה מקורה למכונית אחת שמותר יהיה לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי. במיקום, בצורה ולפי פרטים וחומרים שיקבעו בנספח הנוף ו/או בנספח הבינוי. במגרשים של בניה רוויה יבנו חניות מקורות, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה. ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.

4.3.0 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבננים:

התוכניות הנ"ל תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר כשהן כוללות מבננים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנון. כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימאלי המתוכנן. התוכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הוועדה.

4.4.0 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

4.4.1 לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

הקרבה המותרת בין בניין לבניין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר שעל קו חשמל עילי לא תפתח 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' |

4.4.2 לא ינתן היתר בניה או לחלק ממנו קווי חשמל תת קרקעיים.

הקרבה המותרת בין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחבי חשמל.

4.4.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל - לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| מעמודי חשמל תת קרקעיים    | 2.5 מ' |
| מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו | 5 מ'   |
| מעמודי חשמל במתח עליון    | 10 מ'  |

4.4.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| מעמודי חשמל תת קרקעיים         | 10 מ' |
| מעמודי חשמל מתח נמוך           | 5 מ'  |
| מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מ'  |
| מעמודי חשמל מתח עליון          | 10 מ' |

4.4.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

4.5.0 עתיקות:  
הוצאות היתרי בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

4.6.0 היטל השבחה:  
בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

נוף ופיתוח

5.1.0 תוכנית נוף ופיתוח

תכנית נוף ופיתוח של השטח תוכן ותוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים.  
התוכנית תהיה בקנ"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות הגדרות השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרון בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק.  
התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים חומרים ואופי עיצובי.  
כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.

5.2.0 בשטחים הציבוריים: בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

5.3.0 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.

5.4.0 גינון וצמחים: עבור כל מבון תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית המבון.

5.5.0 ניקוז מי גשם: מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלו, יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו ולא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מח' התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוניות אלא בצנורות מי גשם ("מרזבים סמויים" בלבד).

5.6.0 מיכלי אשפה, דלק וגז:

א. מבני מיכלי אשפה:  
במידת האפשר ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנ"שה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ג.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

ב. מיכלי גז: מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ג. מיכלי דלק: יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

5.7.0 תשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת:  
ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישת סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

5.8.0 הפרשי גבהים:

- א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי ציבור יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט. קירות התמך יבנו מחומר, במיקום ובאופן לפי נספח הנוף - פרטים מנחים.
- ב. גובה קירות התמך, בגבול שטח צבורי, לא יעלה על גובה 1.5 מ'.
- ג. במקומות בהם דרוש קיר גובה יותר יבוצע הקיר כמדרגות: כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה ברוחב של 1.5 מ' לפחות.
- ד. קירות התמך, גדרות וחומות מגרשים בגבול רחובות ושטחי ציבור יהיו מאבן לקט ופוגה שקועה ואחידים באופיים. פרטי וחומרי הבניה יאושרו במסגרת נספח הבניה ו/או בנספח הבינוי.
- ה. כל קיר תמך או גדר לאורך קו הרוחב בגובה של למעלה מ-60 ס"מ יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).
- ו. תותר הקמת גדרות בשטחי המגרשים למגורים ולמבני צבור רק בהתאם למסומן בתוכנית פתוח השטח.
- ז. במגרשים הנמצאים בצידו התחתון (הנמוך) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 1.3 מ' מגובה פני הכביש.
- ח. במגרשים הנמצאים בצידו העליון (הגבוה) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 1.3 מ' מגובה פני הכביש וכאשר הגדר תהיה ע"ג קיר תומך, גובה הגדר והקיר התומך יחדיו לא יעלה על 2.6 מ' מעל הכביש אלא לפי המתואר בסעיף ג'.
- ט. מסלעות: יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי), בגבול בין שני מגרשים הפונים לכוונים מנוגדים (קו מגרש אחורי) ובגבול בין מגרש לבין שטח צבורי ירוק (קו מגרש צדדי או אחורי). בגבול בין מגרשים ל"כביש" (קו מגרש קדמי או צדדי) יותר לבנות מסלעה רק מעל או מתחת לקיר תמך בגובה של בין 40 ס"מ לגובה של 130 ס"מ. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 130 ס"מ נטו.

בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה מעל 250 ס"מ.  
במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר  
הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מקסימלי של 250 ס"מ  
וביניהן מרווח אופקי של לפחות 150 ס"מ.

המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה).  
שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסתף  
בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ - 50 ס"מ/75 ס"מ,  
50% מהסלעים יהיו 150 ס"מ. הסלעים יונחו  
כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה.  
הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצעו  
כיסוי אדמת גן לשתילה, הכל לפי הפרט המצ"ב.

מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה  
למגרשים יהיו מפרופילי ברזל לפי הפרט המצ"ב ובדוגמה לפי רצון  
בעל המגרש. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא  
אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות  
ולמשבי אויר.

כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים כמופיע בהנחיות נספח  
הנוף ו/או נספח הבינוי. לא תותר הקמת גדרות רשת.  
פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.



שמירת עצים:

בתוכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית  
תוך סיווגם לפי גודל וסוג וציון כוונת התכנית לגביהם.  
יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט.  
העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התוכנית הנופית,  
לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון,  
באחריות ועל חשבון המבקש.

פרק מס' 6

6.01 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992

| גובה בניה מקס                     | אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי |       |                       |                  |           |           | קו"ב - בנין (6) |       |      | גודל מגרש | שם האזור ושמושים |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|------------------|-----------|-----------|-----------------|-------|------|-----------|------------------|
|                                   | מס' קומות                   | סה"כ  | היטל הבנין לכסוי קרקע | מתחת למפלס כניסה | שטחי שרות | שטחי עקרי | קדמי            | אחורי | צדדי |           |                  |
|                                   | (*)                         | (1+7) | 65%                   | -                | (7)       | (1)       | 5               | 5     | 5    | (5)       | אזור מגורים ב'   |
| 23                                | 7 (8)                       | (1+7) | 40%                   | -                | (7)       | (1)       | 6               | 5     | 5    | (5)       | מגורים ג'        |
| 9                                 | 3                           | 25%   | -                     | 5%               | 20%       |           | 5               | 5     | 5    | (5)       | מבני צבור        |
| 20                                | 6                           | 120%  | 60%                   | 25%              | 20%       | 100%      | 6               | 5     | 5    | (5)       | מסחר + שצ"פ      |
| כ ל ב נ י ה א ו ר ה (למעט מקלטים) |                             |       |                       |                  |           |           |                 |       |      | (5)       | שצ"פ             |

(\* בהתאם לתוכנית בינוי ואישור הועדה.

- (1) שטח בניה עיקרי מותר בכל מגרש לפי מס' יח"ד - ראה טבלה 6.02 \*100 מ"ר
- (2) מס' המבנים במגרש בהתאם לתוכנית הבינוי.
- (3) בין בנינים באותו מגרש יתכן קו בנין 0 בהתאם לתוכנית הבינוי.
- (4) בדרך מס' 25 קו בנין צפוני 8 מ' ודרומי 6 מ'.
- (5) שטחי המגרשים ומספר יח"ד בטבלה מס' 6.02.
- (6) או כמסומן בתשריט.
- (7) שטחי שרות מותרים בכל מגרש לפי מס' יח"ד כפי שמופיע בטבלה 6.02 (7 מ"ר למס"ד + 5 למחסנים + 3 כללי) לא כולל חניות מקורות.
- (8) באישור הועדה יותר 9 קומות ו-31 מ'.

6.02 טבלת מגרשים - שטחים - יח"ד - יעוד

| מס' מגרש | יעוד                                           | שטח   | מספר יח"ד | הערות                   |
|----------|------------------------------------------------|-------|-----------|-------------------------|
| 308      | מגורים ב'                                      | 10.17 | 60        |                         |
| 309      |                                                | 7.34  | 54        |                         |
| 310      |                                                | 5.89  | 42        |                         |
| 312      |                                                | 8.10  | 54        |                         |
| 362      |                                                | 11.77 | 84        |                         |
| 363      |                                                | 5.94  | 36        |                         |
| סה"כ     |                                                | 49.21 | 330       |                         |
| 400      | מגורים ג'                                      | 8.20  | 114       |                         |
| 401      |                                                | 7.69  | 108       |                         |
| 416      |                                                | 5.89  | 32        |                         |
| סה"כ     |                                                | 21.78 | 254       |                         |
| 504.1    | בית ספר<br>גן ילדים<br>מתנ"ס<br>מתנ"ס<br>מתנ"ס | 13.17 |           |                         |
| 504.2    |                                                | 1.57  |           |                         |
| 520      |                                                | 2.53  |           |                         |
| 521      |                                                | 3.32  |           |                         |
| 522      |                                                | 4.34  |           |                         |
| סה"כ     |                                                | 24.93 |           |                         |
| 700      |                                                | 5.23  |           | שטח משולב למסחר ושצ"פ - |
| 701      |                                                | 2.06  |           | שטח משולב לחניה ושצ"פ - |
| סה"כ     |                                                | 7.29  |           |                         |
| 820      | שצ"פ                                           | 0.46  |           |                         |
| 832      |                                                | 1.11  |           |                         |
| 833      |                                                | 3.04  |           |                         |
| 834      |                                                | 0.27  |           |                         |
| 835      |                                                | 1.12  |           |                         |
| סה"כ     |                                                | 6.00  |           |                         |

חתימות:

**משרד הביטחון והשכון**  
משרד הביטחון והשכון

מגיש ויוזם התוכנית:  
משרד הביטחון והשכון

חתימה

26/12/94

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

חתימה

**טל אל אדריכלים**  
מצפה טל אל ד נ מעלה הגליל  
טל. 04/961722

עורך התוכנית: טל אל אדריכלים

חתימה

התוכנית נכנסה לתוקף...  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון  
26.12.94

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התשי"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 243/נא/א  
 הועדה לבניה למגורים ( מס אמ"ק 94-154 )  
 החליטה ביום 29/12/97 לאשר את התכנית.  
 מנהל מינהל התכנון      יו"ר הוועדה לבניה  
 לעגור

הודעה על אישור תכנית מס. 243/נא/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4077  
 מיום 19.1.95 תשלום 149