

מרחב תכנון מקומי נצרת עלית ונצרת  
מחוז הצפון  
נפת יזרעאל

תכנית מפורטת מס' ג' 8479/ קרית הממשלה נצרת עלית - ונצרת

תכנית המהווה שינוי לתכנית ג' 2494/ בת תוקף ותכנית ג' 4792

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הוצעה המקומית לתכנון ולבניה "נצרת עלית"  
זכרון מס' 8479/ ערועות לועזות מהווה  
ליווין ולבניה עם תל"ל לועזות תוקף  
16/1/95  
מישיבת מס' 8479/ ערועות  
לועזות תוקף

המגיש: מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי המשפט.

לא אלה סא כפי אלה הכל  
י"א

המתכנן: נדלר, ביקסון, גיל ארכיטקטים.

פרק א' - כללי

ב ל ל י

תכנית מפורטת מס' ג/8479 המהווה שינוי לתכנית ג/2494 בת תוקף ותכנית ג/4792 המופקדת.

א - 1 שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם: קרית הממשלה נצרת עלית מס' ג/8479 להלן התכנית.  
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בקנה מידה 1/1000.

א - 2 ה מ ק ו ם

מחוז - הצפון.  
ישוב - נצרת עלית.

א - 3 גושים וחלקות

16556	16539	גושים:
---	6	חלקות:
		חלקי
90	3,4,5,7,16,17	חלקות:

א - 4 שטח התכנית

61.5 דונם בקרוב (נמדד באופן גרפי).

א - 5 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 15 דפים כתובים המהווים את התקנון, תשריט צבוע בקנה מידה 1:1000, תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 תכנית מנחה בלתי מחייבת (נספח מס' 1) חתכים בקנה מידה 1:500 (נספח מס' 2). נספח חניה (נספח מס' 3).

א - 6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית ומהווה שינוי לתכנית ג/2494 בת תוקף ותכנית ג/4792 במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית אחרת קודמת לתכנית זאת ומתייחסת לשטחים בתחומי תכנית זאת, תהיה תכנית זאת עדיפה.

א - 7 גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתכנית.

א - 8 מטרת התכנית

- א. קביעת גבולות מתחמי תכנון ויעוד קרקע, פרוט השמושים התנאים וההוראות לפיתוח ולבינוי.
- ב. קביעת בינוי לפי נספח הבינוי.
- ג. התווית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות.

א - 9 בעלי קרקע

מנהל מקרקעי ישראל ופרטי.

א - 10 היוזם ומגיש התכנית

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי.  
מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי משפט.

א - 11 המתכנן עורך התכנית

נדלר - ביקסון - גיל אדריכלים - רח' הלסינקי 20, תל-אביב

טלפקס: 03-6954921

03-250419

פרק ב' - פרשנות

ב - 1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתקפן מזמן לזמן.

ב - 2 תשריטים נספחים

הנספח הצבוע מיועד לאתר את השטחים השונים על פי יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרים, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה.

ב - 3 ביאור סימני התשריט

א. קו כחול	גבול תכנית בנין ערים מוצעת
ב. קו כחול מרוסק	גבול תכנית בנין ערים מאושרת
ג. קו משונן בכוונים הפוכים	גבול גוש רשום
ד. קו בצבע ירוק ועגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
ה. מספק בתוך עגול בשחור	גבול ומספר מגרש/חלקה מוצעת
ו. מצולע מנוקד בכל שטחו	בנין קיים
ז. שטח חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
ח. שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
ט. שטח ירוק פסים בחום	שטח ציבורי פתוח מעורב עם שטח למבני ציבור וחניה
י. שטח ירוק משובץ אדום	חניה ציבורית תת קרקעית כשטח ציבורי פתוח
יא. שטח סגול מותחם בסגול	שטח למבנה הנדסי
יב. שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
יג. שטח צבוע באדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
יד. קוקוב באלכסון באדום	דרך לביטול
טו. סימון גשר	גשר להולכי רגל
טז. עגול מחולק ל-4 רבעים עם:	
ספרה בחלק העליון של העגול	מספר הדרך.
ספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול	קו בנין מרווח קדמי מינימלי.
ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך.

ב - 4 טבלת שטחים ושימושים

תאור	השטח	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח לבנייני ציבור		25.4	41
שטח ציבורי פתוח		17.4	27
דרכים		15.5	25
שטח למבנים טכניים		4.5	7
סה"כ		62.8	100

פרק ג' - רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בניה

ג - 1 רשימת תכליות

התכלית	הצבע בתשריט	שטח ציבורי
ישמש לצרכי גינון ומעברים.	ירוק	שטח ציבורי פתוח
השטח המיועד להרחבת מבני ציבור, לחניה ציבורית, תותר חניה בקומות אשר תשולב בפיתוח הגנני כך שיצומצם המטרד לסביבה הן אסטטית והן מבחינת מפלס הרעש. הפיתוח במקום, יהיה ברמה ובאיכות, לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי תכניות שיוגשו לאישור מוקדם של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.	ירוק עם פסים בחום	ש.צ.פ. מעורב בשטח למבני ציבור וחניה
תכסית השטח תשמש לצרכי גינון ומרפסת תצפית נוף. השטח מיועד למבנה תת קרקעי שיכיל בתוכו חניה בקומות, תחנת טרנספורמציה, חדרי מכונות, מעליות וכד'. הגגות יפותחו ככרות, גנים וכד' בלבד. הפיתוח והחניה יהיו ברמה ובאיכות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.	ירוק משובץ בקו אדום	ש.צ.פ. עם חניה ציבורית תת קרקעית
אזור למבני ציבור קיימים וחדשים. שימושים מותרים למטרות עיקריות: משרדי ממשלה וציבור, בתי משפט, אולמות, ועוד. גובה המבנים ו-1% הבניה למטרות עיקריות על פי המפורט בטבלת המגרשים. תורשה חניה בקומות הקרקע של המבנים. שימושים שלא למטרות עיקריות: חניות מקורות, מעברים, חדרי שרות, מקלטים תקניים, כמוגדר בחוק התכנון והבניה.	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
ישמשו כדרכי תנועה עירוניים משולבים בחניות לאורכם, תחנות אוטובוסים, ותחנות מוניות. קשרים עיליים מעל הכבישים להולכי רגל אפשריים בתיאום ואישור מהנדס העיר במקומות שיוחלט עליהם.	חום בהיר	דרכים

התכלית	הצבע כתשריט	שטח ציבורי
<p>אזור למבנים הנדסיים קיימים וחדשים. שימושים מותרים למטרות עיקריות: מבנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, מרכזיות, חדרי מלאכה, מחסני ציוד וכד'. גובה המבנים ו-% הבניה לפי המפורט בטבלת המגרשים, הגדלות וזכויות בניה.</p> <p>שימושים שלא למטרות עיקריות: תניות מקורות, מעברים, חדרי שרות, מקלטים תקניים כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p>	<p>סגול מותחם בסגול כהה</p>	<p>שטח למבנה הנדסי</p>
<p>ישמשו כדרכי תנועה עירוניים משולבים בחניות לאורכם, תחנות אוטובוסים, ותחנות מוניות. קשרים עיליים מעל הכבישים להולכי רגל אפשריים בתיאום ואישור מהנדס העיר במקומות שיוחלט עליהם.</p>	<p>אדום</p>	<p>דרך מוצעת או הרחבה של מוצעת דרך</p>



ג - 2 הנחיות והגבלות בניה

- א. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא תותר פתיחה או סגירה של חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ג. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. מכונות ומתקנים על הגג או בתצרות יוסתרו במבנים או על-ידי קירות על פי תכנית מתואמת ומאושרת על-ידי מהנדס העיר.
- ה. מערכות קווי הטלפון והחשמל, תהיינה תת-קרקעיות.
- ו. הגשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- ז. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבנין הציבוריים.
- ח. חצרות משק הפונים לשטחים ציבוריים או לרחוב יוסתרו על-ידי קירות מעוצבים, מתואמים ומאושרים על-ידי מהנדס העיר.

פרק ד' - תקנות כלליות

ד - 1 שימוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ד - 2 תניה

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו - תחול חובת התקנה לחניה, בשטח הציבורי הפתוח ובתחומי המגרשים לפי נספח חניה מצורף בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ד - 3 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית, אלא אם כן, אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הדרנטיים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד - 4 מקלטים

לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מ.מ.ק. בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם מ.מ.ק. בוצע על פי כל התקנים וההנחיות של הג"א.

ד - 5 בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו, אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ד - 6 מרתפים

יותר שימוש במרתפים, על פי השימושים המותרים כמפורט ברשימת התכליות. השטח בשימוש יכלל בחישוב הכולל של % הבניה המותרים.

ד - 7 קירוי גגות

מעל מנין הקומות כמפורט בתשריט תותר קומת גג מתחת לרעפים. קומת הגג תהיה כמפורט בנספח בינוי (נספח מספר 1).

ד - 8 שירותים

א. מ י ם

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

ב. ב י ו ב

היתר הבניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה.

בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב העירונית.

קווים ציבוריים במגרשים פרטיים, עד 1.00 מטר מגבול מגרש.

ג. פתי אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של העירייה ובתיאום מחלקת מהנדס העיר.

ד. חשמל וטלפון

מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת-קרקעיות.

ד - 9 תחנות טרנספורמציה

(1) לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

(2) תחנות טרנס' פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הכנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח צבורי פתוח.

על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבור אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

(3) על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה כבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ד - 10 עבודות פיתוח

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. בשטחים החיבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובים לאורך הציר.

ג. ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להשלמת עבודות הבניה בשטח.

ד - 11 עיצוב ארכיטקטוני של המבנים

המבנים יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.  
לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים.  
לא יותקנו צנורות או כל תוספת אחרת על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.

קירותיהם החיצוניים של המבנים יצופו באבן בגוון בהיר.  
יותר קטעי חזית צבעוניים, משטחי זכוכית ו/או מתכת כמפורט בבקשות להיתר.

ד - 12 הפקעה ורשום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 ולרשום ע"ש הרשות המקומית.

ד - 13 הטל השבחה יוטל לשלם כחוק.

ד - 14 חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ד - 15 בניינים קיימים

הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושר.  
כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית, תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

פרק ה' - טבלת מגרשים - הגבלות וזכויות בניה

מס' מגרש	אזור או שימוש 'עיקרי	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין %			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה		צפיפות ל-יח"ד או הערות		
			ק	א	צ	מפלס הכניסה	מתחת	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	סה"כ	מספר קומות	גובה במטר	מספר יח"ד למגרש	מספר יח"ד סה"כ
1	מבנה ציבורי מנהל מקרקעי ישראל ומשרד החנוך	3380	0	2	8/0	220	20	35	80	160	240	9	28	2	2
2	מבנה ציבורי משרד הפנים	2540	0	2	2/3	130	20	43	50	100	150	4	10	3	3
3	מבנה טכני בוק	4400	0	10	2/10	60	40	29	40	60	100	3	10	2	2
4	מבנה ציבורי בית המשפט	7600	5	10	3/0	200	130	60	110	220	330	8	29	2	2
5	מבנה ציבורי תכנון כעתיד	4700	10	0	0	80	40	20	40	80	120	4	13	3	3
6	מבנה ציבורי תכנון כעתיד	2900	6	6	6	75	25	25	30	70	100	3	10	1	1
7	חניה צבורית תת קרקעית	5700	0	0	0										
9	ש.צ.פ. מעורב נשטח למכנה צבור וחניה	5100	5	5	5	180	40	30	70	150	220	8	28	1	1

ח ת י ס ו ת

**יואל אופיר**  
סגן השופט הכללי של האוצר

היזום מגיש התוכנית:

מנהלת הקמת הקריות הממשלה ובתי המשפט.

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמת התנאי שיו היתה מתואמת עם  
החלטות התכנון והמוסמכות.  
החלטתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח  
ונחתם עמנו הסכם מתאים בניין תכנון החתימה זו בזה במקום  
הסכמת כלל הבעלים בשטח התכנון ואין להועלת מוסמכות לנו כל

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל בפרט ו/או יתור על זכותנו לבעול בגלל הפרתו עי  
פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
הינה אר ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

**נדלר נדלר ביקסון**  
סגן השופט הכללי של האוצר  
01-2954921

המתכנן:

נדלר, ביקסון, גיל ארכיטקטים.

ועדה מחוזית:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1963  
**אישור תכנית מס. 8479**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 12.12.94 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 ממונה על התכנון  
 \_\_\_\_\_  
 קצין הועדה המחוזית

**8479** חרעה על אישור תכנית מס.  
**4287** פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום 23.12.94 מס' 2059