

200537

387
7.8

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תכנית מס' ג/ 8450

המהורה שירכיב לתכניתו מתאר נצרת עילית מס' ג/ 3057 בתוקף.

משרד הפנים מדורת הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 8450

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 22.7.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8450

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מס' ג/ 8450

המהורה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3057 - נצרת עילית בתוקף.

✓ 17835	✓ 16555	גרשים חלוקה בשלמות חלק מחלקות
76	17 22	

שטח התכנית : 23.781 דונם.

מקום התכנית : רח' יזרעאל שכונה דרומית נצרת עילית.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : משרד הבינוי והשכון - נצרת עילית

ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת עילית.

עורך התכנית : משרד הבינוי והשכון - נצרת עילית

יחס לתכניות אחרות : משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/3057.

1. מטרת התכנית

לשנות יעוד בגבולות הקו הכחול משטח שמורת נוף לשטח לבית אבות, הוסטל ומקורה.

2. בלבי

2.1 שם וחלופות

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/8450 נצרת עילית המהורה שינוי לתכנית מתאר ג/3057 ותחול על אותו חלק קרקע כפי שהינד מותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:1000 המצורפת לתכנית זו ואשר מהורה חלק בלתי נפרד ממנו.

2.2 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 7 דפים (תקנון).
- ב. מפה בקנ"מ 1:1000 (התשריט).
- ג. נספח בינוי לבית האבות 1:250
- ד. נספח בינוי לדירור מרגן לקשיש 1:1000

2.3 שימוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקעות או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכליות אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

הסימנים בתשריט

3.

פירושו הסימן	סימן בתשריט
1. גבול התכנית	קר כחול רצוף
2. גבול תכנית מאושרת א/2472	קר כחול מקוטע
3. גבול גוש	קר שחור מרוסק משונך
4. גבול חלקה רשומה ומספרה	קר שחור עם עיגול מרוסק בידוק
5. גבול מגרש ומספרו	קר שחור עם עיגול שחור
6. שטח לשמורת נוף	ידוק עם קוים אלכסוניים
7. שטח ציב ודי פתוח	ידוק
8. שטח לבנייני ציבור	חרם מותחם בחרם כהה
9. שטח למוסד (דירוד מוגן)	כתום מותחם בחרם כהה
10. דרך קיימת ומאושרת	חרם
11. דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
12. מספר דרך	ספרות ברבע העליון של העיגול
13. קו בניין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
14. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. מבלת שטחים ראחורזים בתשריט

המגרש	תיאור השטח	שטח בדרגים	%
1/22	שטח למוסד דירוד מוגן	6,914	29.1
א/22	שטח לבנייני ציבור	6,703	28.2
ז/22	בית אבות ומקורה		
ג/22	שמורת נוף אזורי	8,120	34.1
ה/22	שטח ציבורי פתוח	0,232	1
	דרך קיימת	1,812	7.6
	סה"כ שטח התכנית	23,781	100

5. רשימת תכליות

א. שטח לבניני ציבור

ישמש להקמת בית אבות סעודי ומקורה, ויכלול את כל הפונקציות הבאות:

- מחלקה לתשושי נפש
- מחלקה לתשושים
- מחלקה לסייערזיים
- אזור מינהלה
- שרותי אחזקה ומשרדים
- מטבח וחדר אוכל

ב. שטח למוסד דיוך מוגן

ישמש להקמת דיוך מוגן לקשיש (הוסטל) ויכלול לא פחות מ- 25-30 יח"ד ולא יותר מ-120 בהתאם למערך השרותים והפרוגרמה של השכונה.

- 25% - דירות 2 חדרים
- 75% - דירות חדר

חלל כניסה, משרד ניהול חדר רב תכליתי, מועדון חברתי, חדר פעילות ימטבחון, מחסן שרתים דירות אם בית חדר כביסה ממ"ק

ג. שטח ציבורי פתוח

ישמש למעבר ציבורי להולכי רגל.

ד. דרכים

ותשמש לתנועת כלי רכב.

6. חלוקה ורישום, הפקעות לצרכי ציבור

השטח הכלול בהכנית יחולק בהתאם לאגולות האזוריים והמגרשים בתשריט.

7. הפרשות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרעדה

המקומית בהתאם לשסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית נצרת עילית.

8. ניקוז מי גשם: לא ינתן היתר בניה בטרם הרבטח ביצוע ניקוז השטח

בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מהנדס העירייה ושיבוצו לשביעות רצונו.

9. מיכלי אשפה דלק וגז:

- 9.1 מובני מכלי דפחי אשפה: במידות האפשר ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הכו ימוקמו בנישה סגורה המשולבו בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה ותעשה ע"י דלת פח צנועה. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי המגרש.
- 9.2 מכלי גז: מכלים או בלונים גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

- 9.3 מכלי דלק : ינתקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסדרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל כולל הצנרת ופתח המילוי לא ידאו מן הכביש.
10. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישא סגורה. הנישה תשולב בגזר או בקיר והתומך, סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית וזהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.
11. גינות וצמחים : עגור כל מבנה תוגש למהנדס העיר תכנית גינות והשקיה. אישור התכנית יהודה תנאי למתן היתר הבניה.
12. טיילת ציבורית ותוכנן טיילת ציבורית ברוחב 5 מ' מהקצה הדרומי של מגרש 1/22 וזהיה בחלקה מקורה ותשתלב בהמשך לאורך מגרש 22/א ו-22/ג.
13. חשמל
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משרך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :
ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקר מתח גבוה 22 ק"ו \$ מטרים
בקר מתח עליון 110 ק"ו - 150 ק"ו 8 מטרים
בקר מתח עליון 150 ק"ו 10 מטרים
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. על הרוזמים ו/או המוצעים, לפנות לחברת החשמל לפני שלבי ביצוע התכנית - לשם קבלת ההנחיות.
14. קבלת היתר בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים : אספקת מים, ביוב וניקוז ומתקני הוצאות האשפה יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר ומהנדס התברואה המחוזי.
15. מיקלוט : לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש ובנין אלא אם המקלט יוצא עפ"י כל התקנים וההנחיות הג"א.
16. חניה : יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה - "התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983". מדרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ושיחים על מנת לא ליצור מאשחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוף.
17. ביוב :
17.1 יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית על פי אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
17.2 לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שייחבר למערכת ביוב העירונית ולפני מוזן אישור מנהל מחלקת השתיות ומהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
18. היטל השבחה : יגבה כחוק.

19. שכלת זכויות והגבלות בניה לפי יתקנות החכנון והבניה
 (חישוב שמחים ואחוזי בניה לתכניות ובהסדרים חש"ב 1972)

מספר יח"ד סה"כ	צפי שוח נטול/מספר יח"ד למגורש	גובה בניה מקט'		במ"ר באחוזים				שמחי בניה מקט'		קוי בנין			גודל המגרש מ"ר	מספר המגרש	שם האזור
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שמחי פרוח	שימוש עיקרי	מפלס למפלס הכניסה	מחוח למפלס הכניסה	קומי	אחורי	צדדי			
103	103	5 +	17	95	40	25	70	5	90	5	5	5	5000	1/22	שוח למוסד ד"ר סוגן
		5 +	20	147	25	45	102	25	122	5	5	5	6000	1/22	שוח בניני צבור בית מבוח
		4	4	40	25		40		40	5	3	3	400	1/22	מקוה

הקדמת קו בנין צידי לשביל הציבורי המפריד בין סגור 1/22 ו-2/22

קו בנין יהיה 3 מטר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם מתאים בגינו. וזמן החימתנו זו באה במקום הסכמת כללית לזכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ונעשה על דרך.

לשם הסדר שכן נזוהר בוה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנותן זכות להגדרת התכנית, אין בזה כדי להקנות זכות הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות בלשון בשטח ו/או על כל זכות אחרת וקשורה לנו מכה הסכם/ כאמור וע"פ כל דין, שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 1.6.95

20. חתימות :

בעל הקרקע :

משרד השיכון
מחוז הנדל"ל - נצרת

(חש 38)

היוזם :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הודעה במקומית לתכנון ולבניה, נצרת
עילית תפנית מס' 8450/7 הועברה
לוועדה כ"י ז"ל לתכנון ולבניה ע"פ

המליצה למתן המקדה

בני שובה מס' 2401 מיום 21/1/94
מנהל העדה

משרד השיכון
מחוז הנדל"ל - נצרת

(חש 38)

המתכנן