

297
14.3.96

כסות מס' 9
25.4.96
6.5.96

4

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור רישוי מס' 8015/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מיום 18.12.95 לאשר את התכנון
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8015/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4423
מיום 30.6.96 מתע"ו 3851/א

מחוז הצפון

מרחב תיכנון מקומי - נצרת עילית

תכנית מס' 8015/ג
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 3057/ג

1. **המקום**
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית, שטח שיפוט נצרת עילית.
מחוז - צפון, נפה - יזרעאל, ישוב - נצרת עילית - שכונה צפונית.
בין כביש התעשייה וכביש 6400 המתוכנן.
2. **שם וחלות**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/8015 שנוי יעוד - לבי"ס אלון.
התוכנית מהווה שינוי, לתכנית מתאר מס' ג/3057 ותחול על השטח
המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק
בלתי נפרד ממנו.
3. **היחס לתכניות אחרות**
תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/3057. עם אישור תוכנית זו
יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
4. **מטרת התכנית**
שינוי יעוד השטח משטח צבורי פתוח ויעודו לשטח למבני צבור לצורך הקמת
בי"ס מקיף.
5. **יוזם התכנית**
עיריית נצרת עילית - רחוב חרמון 1, נצרת עילית טל: 06-571888
6. **בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, משרדי ממשלה, נצרת עילית.
7. **עורך התכנית**
צ.ת.ג. - י.קליין אדריכלים, מרכז האירוסים, ת.ד. 690 נצרת עילית
טלפון: 06-6453620
8. **המקום**
גוש 17528 חלקה _____ וחלק מחלקות 33, 77, 79
גוש 16547 חלקה _____ וחלק מחלקות 30, 31
גוש 17533 חלקה _____ וחלק מחלקות 26
9. **שטח התכנית**
שטח התכנית הכללית: 47 דונם (מדוד גרפית).
10. **גבולות התכנית**
בתחומי הקו הכחול בתוכנית.

11. מסמכי התוכנית

- א. הוראות התוכנית (להלן ה"תקנון") כולל 8 עמודים.
- ב. תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:2500 (להלן ה"תשריט")

12. באור ציוני התשריט

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>הבאור</u>
קו כחול רצוף	- גבול התכנית
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	- שטח למבני צבור
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	- דרך/חניה מוצעת
ספרה ברבע עליון של העיגול	- מס' הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	- קו הבניין
ספרה ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
קו נמשך עם משולשים	- גבול גוש
ספרה גדולה	- מספר גוש
קו דק בצבע התשריט	- גבול חלקה
סיפרה	- מספר חלקה
ספרה מוקפת אליפסה	- מספר מגרש מוצע
קו ירוק מקווקו	- גבול חלקה לביטול

13. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בניה הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת תכליות התכנית להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. טבלת שטחים

שטח בדונמים	שטח באחוזים	יעוד
43.5	92.5	שטח למבנה צבור
1.0	2.2	שצ"פ
2.5	5.3	דרך מוצעת
47.0	100.0	סה"כ שטח התוכנית

15. רשימת תכליות

שטח למבנה צבור מגרש 100 - מיועד להקמת ב"ס מקיף (חט"ב + חטי' עליונה) + אולם ספורט וסיפריה. במגרש יכללו מגרשי ספורט ורחבות. גובה מקסימלי למבנה 3 קומות בחתך אחד או עד 14 מטר. אחוזי בניה מותרים 25% לשטחים עקריים ו-15% לשטחי שרות.

בתחום קו בנין לכביש מס' 10 יוקצה שטח ברוחב של 5 מ"ר שיועד לנטעיות עצים לאורך כל גבול המגרש.

שצ"פ מגרש 101 - ישמש כשטח לגנון צבורי, שבילים, מקומות ישיבה ומגרשי משחק לילדים. תותרנה מערכות תשתית. תכנית מפורטת לפתוח תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון והבניה.

דרכים ישמשו למעבר כלי רכב וחניה, וכן לתנועת הולכי רגל במדרכות. כמו כן ישמשו הדרכים למעבר תשתיות ציבוריות.

16. פיתוח

פיתוח השטח יהיה בהתאם לתוכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 לכל המגרש שתוגש לוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה בה יוגדר:

א. מפלסי הכניסה לבנין.

ב. רומים סופיים של הפתוח: רחבות, ערוגות ופרוט חומרי הגימור.

ג. גבהים של קירות, מסלעות ומילוי בגבולות המגרש.

ד. אופן ניקוז השטח.

17. גדרות

עיצוב ומיקום גדרות במסגרת תוכנית הפיתוח הנ"ל יובאו לאישור הועדה המקומית.

18. חניה

החניות בהתאם לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983".

19. שרותים

כל מערכות השרותים ייועלו ויצויינו במפת הפתוח ויובאו לאישור מהנדס הועדה. תותר העברת קווי תשתית עירונית בתחום המגרש ובלבד שאלו יהיו צמודים לגבול המגרש ומסומנים בתכנית ובשטח.

א. אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של הרשות.

ב. ניקוז מי גשם

יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ג. ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות.

ד. מתקנים לאיסוף אשפה

יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.

ה. רשיון בניה

* לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימתו של בעל הקרקע.

* המגרש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימלית.

* כתנאי להיתר בניה ידרש סקר לבדיקת מטרדי רעש צפויים מכביש 6400 כלפי ביה"ס ומביה"ס לבתי המגורים מהסמוכים. הסקר יעריך את רמת הרעש שצפויה ויקבע את האמצעים ההנדסיים הנחוציים לעמידה בתנאי איכות הסביבה.

1. מקלוט

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיות הג"א.

2. דרישות כבוי אש - לפי הנחיות שרותי הכבאות.

20. בניה בקרבת קו חשמל

כל קו החשמל בשטח יהיו תת קרקעיים. הבניה בקרבת קו החשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ: לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

21. נסיעות וגינון

מבקשי היתר בניה יבצעו את הגינון ויתקינו גינות נוי, שבילי גישה, לפי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי המקומית.

22. היטל השבחה

בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

23. סעיף הפקעות

כל השטחים המיועדים לצורכי צבור, יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים בעניין.

24. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב - 1992.

גובה בניה מקסי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי					קו' - בנין (2)			גודל מגרש מיני בדונם	שם האזור ושמושים עיקריים
מטר	מס'	סה"כ	היטל הבנין לכסוי קרקע	מעל ----- מתחת למפלס כניסה (1)	שטחי שטחי	שמוש עקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
14.0	3	35%	12%	15 ----- 15	15%	25%	10	25	10	43.5	שטח למבני צבור
כל בנייה אסורה											שטח צבורי פתוח
כל בנייה אסורה											דרכים

(1) מפלסי הכניסה יקבעו לכל בנין בנפרד בסמכות מהנדס הועדה לאשר העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה ולהפך - בהתאם לתוכנית בינוי מפורט שתוגש עם היתרי הבניה.

(2) קו בנין לכוון כביש 6400 יהיה 25 מ'.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הודעה במקומית לתכנון ולבניה, נצרת
עילית תכנית מס 8015/2 הועברה
לועדה מהווה לתכנון ולבניה עם

המליצה למתן הפקדה
בדיווח מס 5819
מיום 18/93
מנהל העדה
מנהל העדה

חתימות .21

יוזם התכנית

עיריית נצרת עילית.....

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.....

צוות תכנון הגליל
י. קליין אדריכלים
מרכז האירוסים
רח' זימור 20 נצרת עילית
טל. 06-573534 מס 06-577822 פקס: 06-6453619
06-6453619

עורך התכנית

צ.ת.ג. - י. קליין אדריכלים.....