

2005/0

משרד הפנים
נצרת
05-07-1991
נתקבל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק הליכי הכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 38
אישור תכנית מס. 38/121
הועדה לבניה למגורים (מס. 131/91)
החליטה ביום 6.5.91 מאשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

מחוז גליל
הועדה לבנית מגורים
מרחב תכנון מחוזי

תכנית מפורטת מס' ג/במ/38
הר-יונה מערב (נצרת עילית)
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.
מס' יח"ד - כ-1,000.

תאריך: 1.11.90
עדכון: 25.11.90
27.1.91

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
קלר 5, חיפה. טל. 04-384683/4, פאקס. 04-389228.

מחוז גליל
הועדה לבניית מגורים
מרחב תכנון מחוזי

תכנית מפורטת מס' ג/במ/38
הר-יונה מערב (נצרת עלית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/במ/38 הר יונה מערב שינוי לתכנית מפורטת מס' 4250, להלן "התכנית".

א. מסמכי התכנית: התכנית מורכבת מתשריט בק.מ. 1:1250 ומתקנון.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".

3. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית משנה חלק מתכנית מפורטת מס' 4250 וגובלת בתכנית מתאר נצרת עלית מס' המופקדת.

ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

4. מקום האתר

נמצא מצפון מזרח לנצרת עילית.
ממזרח למשהד וא ריינה.
ממערב לעין מהיל.
מותחם מדרום ע"י כביש ארצי מוצע 74 וממערב ע"י כביש מס' 75.

5. הקרקעות הכלולות בתכנית זו - שטח התכנית וקבולת המגורים

גוש : 17530
חלקות : 5 חלקי, 6 חלקי, 27, 28.

גוש : 17531
חלקות : 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 35, 30, 31, 32, 33 חלקי.

גוש : 17532
חלקות : 1, 2, 11 חלקי, 12 חלקי, 43 חלקי.

שטח התכנית: 443 דונם מדוד בשיטה גרפית.
קיבולת המגורים היא כ-1,000 יח"ד.

6. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית
משרד הבינוי והשיכון.
8. עורך התכנית
אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.
9. מטרת התכנית
9.1 יעוד שטחים לבנית שכונת מגורים, למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה - לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור, וחלוקה ליעדים הבאים:
9.1.1 איזור מגורים א'.
9.1.2 איזור מגורים ב'.
9.2 יעוד שטחים למגרשים למבני ציבור.
9.3 יעוד שטח למסחר.
9.4 יעוד שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל.
9.5 התוויה ויעוד שטח לדרכים.
9.6 קביעת הוראות בינוי בשטח.
9.7 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9.8 קביעת תנאים לביצוע התכנית.
10. תיאור מילולי של המקרא
גבול התכנית
איזור מגורים א' ✓
איזור מגורים ב'
איזור למבני ציבור
שטח למסחר
ש.צ.פ.
ש.צ.פ על שכונתי
דרך מוצעת
דרך מאושרת
דרך לביטול
מספר הדרך
קו בנין
- קו כחול עבה.
- צבע כתום.
- צבע כחול.
- צבע חום.
- צבע אפור.
- צבע ירוק מותחם ירוק כהה.
- צבע ירוק.
- צבע אדום.
- צבע חום בהיר.
- קוים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הזרך.
- מספר ברבע העליון של העיגול.
- מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.

- רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העיגול.
- שטח להולכי רגל - צבע ירוק מטויט בקוים ירוקים.
- מיתחם תכנון בעתיד - קוים אלכסוניים צבועים לסרוגין בכתום.
- חלקה מוצעת - קו בצבע התכנית. מספר החלקה בשחור.
- חלקה לביטול - קו צבוע צהוב. מס' חלקה בעגול צהוב.
- גבול גוש שומה - קו בצבע התכנית משונן בכוונים מנוגדים

11. רשימת תכליות לפי איזורים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

על אף האמור לעיל, מותר לוועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, לאשר באיזור מהאיזורים בתכנית, שימוש בקרקע או בבנין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור, ודומה לסוג התכליות באיזור האמור.

על איזורים אלה יחולו הוראות תכנית זו.

- 11.1 איזור מגורים א': ישמש למגורים צמודי קרקע, דו-משפחתיים, 3 - 4 יח"ד לדונם וכן למקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל לישראל.
- 11.2 איזור מגורים ב': ישמש למגורים בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם.
- 11.3 איזור לבניני ציבור: ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת, כמוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, אשר לשימוש הקהילה, ולרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל.
- 11.4 שטח ציבורי פתוח: ישמש למשטחי גינון, שטחים מרוצפים וככרות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, טרנספורמטורים בבעלות חברת חשמל לישראל, כלי אצירה לאשפה.
- 11.5 שטח ציבורי על שכונתי: כמו בשטח ציבורי פתוח וכן מבני שירות לשטחים אלה, ששטחם לא יעלה על 5% מהשטח וגבהם לא יעלה על קומה אחת.
- 11.6 שטחים למסחר: ישמשו למסחר קמעונאי.
- 11.7 דרכים: ישמשו לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות ושבילים לאופניים, נטיעות, חניה לרכב, מתקני אשפה, מעבר לקוי תשתית.
- 11.8 שטח להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל, ככרות ושטחים מרוצפים, שטחי גינון, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה. מיקומם הסופי של מעברים להולכי רגל, יקבע לאחר ביצוע בפועל של חלוקה למגרשים ועשוי להשתנות בתחום של עד 5 מ' ממקומם בתשריט.

12. תכנית בינוי

- 12.1 תכנית זו תקבע איזורים שלגביהם חלה חובת הגשה של תכנית בינוי לביצוע, במסגרת הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
- 12.2 הוצאת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית בינוי לביצוע כנ"ל.
- 12.3 תכנית הבינוי לביצוע תכלול:
- 12.3.1 הצעה לחלוקת השטח למגרשי בניה, באופן ובגדלים שיפורטו בתכנית זו, ולגבי כל איזור ואיזור.
- 12.3.2 בינוי הכולל העמדת הבניינים; חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
- 12.3.3 סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה, גידור, גינון ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון חומרים.
- 12.3.4 התכנית תוגש בק.מ. 1:250.
- 12.3.5 שלבי הגידול של הבניינים עד לשלבם הסופי.

13. חלוקת משנה

- 13.1 היתרי הבניה מותנים החלוקת המגרשים שבתכנית זו חלוקת משנה. חלוקה זו תיעשה במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 13.2 תשריט החלוקה יוכן על סמך חלוקת משנה זו.

14. הוראות הבניה

14.1 איזור מגורים א'

- 14.1.1 נספח בינוי: על סמך תכנית בינוי לביצוע וכן נספח בינוי למגרשים באיזור זה. הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיו אינן סותרות את הוראות תכנית זו. נספח הבינוי יכלול 300 יחידות דיור לפחות, בשטח המשכי.
- 14.1.2 חלוקת משנה: השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים שרחבם יהיה כ-18 מ'. תותר סטייה של כ-15% ממידה זו. במגרשים פינתיים, שצורתם אינה רגולרית ובמגרשים שארכם פחות מ-30 מ' יותרו מידות אחרות ובתנאי ששטחם לא יעלה על 600 מ"ר. בכל מגרש תותר הקמת בנין אחד דו-משפחתי. תשריט החלוקה יוכן על סמך נספח הבינוי.
- 14.1.3 שטח מגרש מינימלי: יהיה 400 מ"ר.

- 14.1.4 המספר הכולל של יח"ד: יקבע בנספח הבינוני.
- 14.1.5 זכויות הבניה: שטח כל יח"ד במגרש שנקבע בחלוקת משנה לא יעלה על 120 מ"ר ברוטו. מספר יח"ד מירבי יהיה עד 4 יח"ד לדונם נטו.
- 14.1.6 גובה הבניה: יותרו מבנים בגובה עד שתי קומות מעל גובה קרקע סופי. מפלס כניסה (± 0.00) וגובה גגות רעפים יקבע בנספח הבינוני.
- 14.1.7 מרווחים: מרווח קדמי - 5 מטרים.
מרווח אחורי - 5 מטרים.
מרווח צידי - אפס או יותר.
המידה הסופית תקבע בנספח הבינוני.
- 14.1.8 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש, למעט מקום חניה שמוותר יהיה לבנותו בתחום מרווח בניה קדמי בצורה, בחמרים ובמיקום שיקבע בנספח הבינוני.
- 14.1.9 גגות וגגות רעפים: צורת הגגות, כוון השפועים הקולטים ומסתורים לדודי שמש יהיו כפי שיקבע בנספח הבינוני.
- 14.2 איזור מגורים ב'
- 14.2.1 נספח בינוני: כמו 14.1.1.
- 14.2.2 חלוקת משנה: השטחים באיזור זה יחולקו למגרשים. תשריט החלוקה יוכן על סמך נספח הבינוני.
- 14.2.3 שטח מגרש מינימלי: 0.8 דונם.
- 14.2.4 מספר כולל של יח"ד: יקבע בנספח הבינוני.
- 14.2.5 זכויות הבניה: שטח הבניה המירבי יהיה 60% משטח המגרש. מספר יח"ד המירבי יהיה עד 8 יח"ד לדונם נטו.
- 14.2.6 גובה הבניה: יותרו בנינים בגובה עד 4 קומות לרבות קומת עמודים מעל המדרכה הגובלת, או מבנים מדורגים שבכל נקודה ונקודה במגרש גובהם לא יעלה על 3 קומות מפני קרקע סופית. מבנה יחשב מבנה מדורג, כאשר כל קומה נסוגה לעומת קדמתה ב-3 מ' לפחות.
- 14.2.7 מרווחי בניה: כמו בסעיף 14.1.7.
- 14.2.8 מבני עזר: כמו בסעיף 14.1.8.
- 14.2.9 גגות וגגות רעפים: כמו בסעיף 14.1.9.
- 14.2.10 מסחר בקומות קרקע: במגרש מס' 1056 - 1050 יותרו בכל מגרש בתי חנויות בקומת העמודים הגובלת בכביש מס' 1. שטח כל אחת מהן לא יעלה על 35 מ"ר נטו.

- 14.3 שטחים לבניני ציבור
- 14.3.1 זכויות בניה: זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש נטו.
- 14.3.2 גובה הבניה: יהיה עד 2 קומות מעל קרקע סופית.
- 14.3.3 מרווחי בניה: יהיו 5 מ' בכל כוון.

- 14.4 שטח למסחר
- 14.4.1 נספח בינוי: כמו סעיף 14.1.1.
- 14.4.2 זכויות הבניה: זכויות הבניה יהיו עד 60% משטח המגרש נטו.
- 14.4.3 גובה הבניה: יהיה קומה אחת מעל קרקע סופית.
- 14.4.4 מרווחי בניה: יותר קו בניה אפס לכוון הרחבה הציבורית. לשאר הכוונים יהיה המרווח 5 מ'.
- 14.4.5 חצר משק: יהיה כמסומן בנספח הבינוי ויוקף בגדר בנויה בגובה 2 מ'.
- 14.4.6 חזית החנויות: תופנה לכוון הרחבה הציבורית.
- 14.4.7 ציפוי החזית: המבנה יצופה בחומר עמיד, לא יותר ציפוי בטיח.
- 14.4.8 סתוין: בחזית המבנה יבנה סתוין.
- 14.4.9 שילוט: לא יותר שילוט על החזיתות אלא במקום שיאושר במסגרת היתר בניה.
- 14.4.10 אשפה: לשטח זה תקבע מכולת אשפה נפרדת עם הסתרה מתאימה.

- 14.5 שטח ציבורי פתוח
- 14.5.1 עקרונות פיתוח שטחים אלה יאושרו במסגרת נספח הבינוי.
- 14.5.2 מיקום מקלטים ציבוריים שיבנו על שטח זה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- 14.5.3 פיתוח שטחים אלה יהיה יחד עם פיתוח מגרשי הבניה.

14.6 גמישות הבניה

במסגרת נספח הבינוי יותרו תזוזות של עד 5 מ' בגבולות האיזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור ואיזור לא ישתנה ביותר מאשר 3%.

14.7 טבלה מסכמת להוראות הבניה לאיזורי מגורים

14.7.1

איזור המגורים	חובת הגשת נספח בינוי מינימלי	שטח מגרש זכויות	מס' יח"ד מירבי בדונס	גובה הבניה	מרווחי הבניה	מס' יח"ד
איזור מגורים א'	+	400 מ"ר שטח יח"ד במגרש עד 120 מ"ר	4	עד 2 קומות	5 מ' 5 מ' 0	כ-300 באיזור
איזור מגורים ב'	+	800 מ"ר 60%	8	עד 4 קומות כולל ע.	5 מ' 5 מ' 0	כ-700 באיזור
שטח למסחר	+	60%	-	קומה אחת	5 מ' 5 מ' 0	
איזור למבני ציבור	-	60%	-	2 קומות	5 מ' 5 מ' 5 מ'	

15. חישוב אחוזי הבניה

שטח הבניה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו שיקבע בנספח הבינוי. חישוב שטחי הבנינים יהיה ברוטו ויעשה על פי תקנות התכנון והבניה (אחוזי בניה) השתמ"ט-1989.

16. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, מלבד חניה לאורחים וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך. מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ששטחו עד 120 מ"ר ו-1.3 מקומות חניה ליחידות דיור ששטחם גדול יותר.

17. הוראות לתשריטי חלוקה

יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק על בסיס נספח הבינוי.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189 - 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית - זאת בתוך שנתיים מיום אישור התכנית.

19. התחלת התכנית

התחלת התכנית בהתאם לסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 תוגדר כהשלמת ביצוע התשתית (פריצת דרכים, מים, ביוב וחשמל) והשלמת יסודות עבור 25% מיחידות הדיור באיזור מגורים א', באיזור מגורים ב' ובאיזור לבניני ציבור.

20. חזית המבנים

20.1 חמרי החזית של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יקבעו במסגרת נספח הבינוי.

20.2 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיתרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

20.3 קולטי שמש ואנטנות קולטים, דודים ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית.

21. פ י ת ו ח

21.1 הפרשי גובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.

21.2 קירות התמך שפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר וחמרי הבניה יאושרו במסגרת נספח הבניה.

21.3 פני הקיר העליונים של כל קירות התמך למעט קירות התומכים כביש יהיו אופקיים.

21.4 בהפרשי גובה בין מגרש בניה למשנהו ובמגרשים פתוחים צבוריים יותרו מסלעות.

21.5 גדרות וחומות יהיו אחידים כפי שיאושרו בנספח הבינוי.

22. דרכים

- 22.1 תוואי הדרך ורוחבון יהיה כמצויין בתשריט. הדרכים הפנימיות יסללו בכל רוחבון. הדרכים החיצוניות המסומנות בתשריט דרכי הגישה יסללו ברוחב הדרוש לשכונה.
- 22.2 החיבור לכביש הארצי יהיה באופן שיאושר ע"י מע"צ.
- 22.3 תכנון הדרכים יכלול נטיעות וריהוט רחוב. עקרונות התכנון יאושרו במסגרת נספח הבינוי.
- 22.4 שטח מותחם אדום ומטוייט אדום על רקע התשריט - רחבת סיבוב זמנית לאוטובוסים. השטח יוקצה זמנית כחניון ורחבת סיבוב לאוטובוסים. עם הארכת מערכת הכבישים אל מחוץ לתחומי התכנית, יבוטל השטח ויחזור ליעודו כפי שמופיע בתשריט.

23. חשמל

השכונה תקבל אספקת זרם מקו מתח גבוה. קו זה יהיה עילי. יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים. הזנת המבנים תהיה ברשת קו מתח נמוך. רשת המתח הנמוך תהיה תת-קרקעית, החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.

24. מים וביוב

- 24.1 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.
- 24.2 ביוב כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר ולביוב בהתאם להוראות משרד הבריאות ומהנדס העיר. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו. קו הביוב הראשי יונח בתוואי דרך מספר 1.

25. אשפה

- 25.1 שיטת איסוף האשפה תהיה באישור הרשות המקומית.
- 25.2 מיקום עגלות האשפה יאושר במסגרת נספח הבינוי.

26. תחנות חלוקת דואר

מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת נספח הבינוי.

27. תקשורת

27.1 טלפונים

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי.
הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תיאום ואישור חברת בזק.

27.2 טלויזיה בכבלים

תעשה הכנה לכבלי טלויזיה תת-קרקעיים.

28. ניקוז

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

29. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם החכנית או לשל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בליווי תיק החישובים או בזה במקום הסכמת כל ג. וזאת בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת. לפי כל הנהגותי כל דין.

לענין הסכמי נזיקה נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כזה יתקבל כחוק. אין בהחלטתנו עליו. ת הורה או דוגמה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מוצגנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הצומדת לנו מכח הסכם כאמור ויגיש כל דין עמו החיימחני ניתנת אך ורק מנקודת מבט חנונית.

חתימת בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

19.6.91

חתימת מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל נצות עליות

16.6.91

חתימת עורך התכנית:

אל מנספלד, מ. מנספלד, ה. קהת, י. מנספלד
ארכיטקטים
רח' קלר 5, חיפה 34483 טל. 04-384683

13.6.91