

2777-2

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תכנית מפורטת מספר ג/10581 "פסגת יונה"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה ושכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 10581 / ג
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 19.11.98 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10581 / ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4731
 מיום 24.2.99

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תכנית מפורטת מס.ג/10581 "פסגת יונה"

התכנית מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/289.

המגיש והיזם : חברת ג'ורג'י לחאס
ת.ד. 206/30, 2437 נצרת. טלפון : 06-6552234, פקס 06-6560223

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית. טלפון : 06 - 6558211, פקס 06-6560521

עורך התכנית : בני לוי אדריכלים - כרמיאל,
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

פברואר 1997
מאי 1997
יוני 1998
יולי 1998

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תוכנית מפורטת מס ג/10581 "פסגת יונה"
תכנית המהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/במ/289

1. המקום: מחוז: צפון
נפה: עכו
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית.
תחום שיפוט מוניציפלי - נצרת עילית.

2. גושים וחלקות:

גוש	17531
חלקי חלקות	1,11
מגרש	411

3. מיקום:

האתר הינו באזור המרכזי של אתר הר יונה ב', מגרש 411.

4. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס ג/10581 "פסגת יונה". המהווה שינוי לתכנית ג/במ/289 שבתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו, המהווה שינוי לתכנית ג/במ/289 שבתוקף, תהיה כפופה לתכניות המתאר האזוריות והמקומיות. תכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפים כתובים, המהווים את התקנון, תשריט נספח צבוע, בקנה מידה 1:500, ותכנית בינוי מפורטת כולל חתכים ותכניות לקומות העליונות, כולם מחייבים.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית.
ת.ד 580 נצרת עילית, 17150. טלפון: 6558211 - 06, פקס 06-6560521

8. היוזם והמגיש :

חברת גיורגי לחאם
ת.ד. 2437, 206/30 נצרת. טלפון : 06-6552234, פקס 06-6560223

9. עורך התכנית :

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס : 04-9887495

10. שטח התוכנית :

2.912 דונם מדוד גרפית במחשב.

11. גבולות התוכנית :

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

12. מטרת התוכנית :

שינויים בהגדרת גובה המבנה עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
הגדלת מסי יחידות הדיור.
הוספת שטחי שרות ושטח לחניה תת קרקעית.
שינוי קו בנין הקבוע בתכנית למבנה מחסנים תת קרקעי על פי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

13. שלבי ביצוע :

הביצוע של התכנית מידי עם אישורה.
סיום התכנית המוערך כשנתיים מיום תחילת הביצוע.

14. ביאור סימני התשריט :

א. קו כחול עבה	גבול התכנית המוצעת
ב. קו מקווקו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
ג. עיגול מחולק ל-4 רבעים :	
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי בעיגול	קו בנין, מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ד. מספר עבה בתוך חלקה בצבע ירוק	מסי מגרש/חלקה חדשה.
ה. קו משונן ע"י משולשים	גבול גוש רשום ומספרו
ו. שטח צבוע צהוב	שטח למגורים ג'
ז. שטח צבוע תכלת	שטח למגורים ב'
ח. שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור.
ט. שטח חום	דרך קיימת.
י. שטח ירוק מקווקו אפור	שטח ציבורי פתוח, משולב במסחר.

מצב מוצע וקיים		
שטח ב - %	שטח בדונם	תאור השטח
75.03	2.185	שטח מגורים ג'
24.97	0.727	שטח דרכים קיימות
100%	2.912	סה"כ

16. רשימת תכליות:

האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
שטח למגורים ג'	צהוב	<p>מיועד למבני מגורים מדורגים עפ"י תכנית הבינוי המצורפת.</p> <p>המבנים יהיו מדורגים תוך ניצול הטופוגרפיה במקום. הכניסה הראשית למבנים תהיה במפלס ± 0.00. מותאמת לחניה במקום, שתבנה בשלוש קומות האחת במפלס ± 0.00 השניה במרתף במפלס -3.00, השלישית במפלס -9.00. בין מפלסים 3, -9 יהיה מפלס נוסף 6- שימש למחסנים דירתיים באזור החניון.</p> <p>מעל מפלס הכניסה תותר בניית 9 קומות מגורים מדורגות. למעט לכיוון רחוב 21 שבו חזית הבנין לא תעלה על 6 קומות מעל מפלס הכניסה.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה תותר בניית ארבע קומות מגורים מדורגות מותאמות לניצול נכון וטבעי של הטופוגרפיה במקום.</p> <p>מספר יחידות דיור מירבי יהיה 42.</p>
שטח דרכים	חום	<p>ישמש למסעות, רכב, מדרכות ונתיב חניה לאורך המיסעה. הכל לפי הנחיות ומגבלות גב"מ 289.</p>

17. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית ג/במ/289 לבד מן השינויים נשוא תכנית זאת.

18. הפקעת שטחים ציבוריים ורישומם:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189, 188, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין. השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית נצרת עילית עם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

19. חלוקה לצרכי רישום

החלקות הרשומות וחלקות שאושרו בתכניות קודמות בשטח תכנית זאת ולא נרשמו, תבוטלנה.
 החלקות החדשות תהיינה בהתאם למסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
 החלקות החדשות תרשמנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם תכנית זו ואת חלוקת המשנה אם אושרה כזאת.
 החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

20. היטל השבחה

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף א/196 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנגעות לענין.

21. חניה:

החניה תיבנה בתחומי המגרש במבנה של שלוש קומות, וקומה רביעית למחסנים דירתיים. החניה תאפשר לפחות 2, 1 מקומות חניה ליחידת דיור. מבנה החניה והמחסנים יכול שיגיע עד לגבולות המגרש דהיינו קו בנין אפס.

22. 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 של המבנה:

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

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

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 החשמל.

23. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכולל בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

24. מקלטים/מרחב מוגן:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

25. עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.
- לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ב. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

26. שירותים:

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - המבנה בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית של עיריה, בהתאם לדרישות הרשות.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
- ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

27. הגבלות וזכויות בניה:

השטחים לשימוש עיקרי יהיו 3960 מ"ר (בדומה לגב"מ 289).
 השטחים לשטחי שירות יהיו 2140 מ"ר וישמשו:
 מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות טכניות, מחסנים דירתיים לכל יחידות הדיור, מבואות וחדרי מדרגות, מרפסות כביסה וחניות מקורות.

28. טבלת הגבלות וזכויות בניה

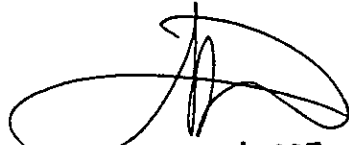
צפיפות ל-יחיד או הערת	גובה בניה מקסימלי **				אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי								קווי בנין			גודל מגרש סינימלי (מ"ר)	אזור או שימוש עיקרי	מס' מגרש
	מתחת ספלס כניסה		מעל ספלס כניסה		תכנית על הקרקע	סה"כ	שטחי שרות		שימוש עיקרי		ק	א	צ					
	גובה במטר	מספר קומות	גובה במטר	קומות			מתחת ספלס כניסה	מעל ספלס כניסה	מתחת ספלס כניסה	מעל ספלס כניסה								
יחיד במגרש	גובה במטר	מספר קומות	גובה במטר	קומות	תכנית על הקרקע	סה"כ	מתחת ספלס כניסה	מעל ספלס כניסה	מתחת ספלס כניסה	מעל ספלס כניסה	ק	א	צ					
42	13	4	30	9	40	234 +חניה 46	35 +חניה 46	36	55	108	0.5	8	5	2185	מגורים ג'	411		

* קומת המחסנים במרתף יכול שתהיה בקו בניה אפס.
 ** לכיוון רחוב 21 חזית הבנין תהיה 6 קומות בלבד (ראה חתך A, B)

חתימות:

~~ג'ורג'י לחאם~~
חברה לבנין ופיתוח בע"מ
נצרת - ת"ד 2437
ט 554287 - 552234

היזם מגיש התוכנית


בני לוי אדריכלים

עורך התכנית _____ :

הועדה המחוזית _____ :

בעל הקרקע _____ :