



דף 1 מתוך 9

2-3112

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תוכנית מס' ג - 10822

הר יונה - עדכון

המהווה שנוי לתוכניות גב"מ 289 וגב"מ 243

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תל"מ - 1965

אישור תכנית מס' 10822

הועדה המהחית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 12.4.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10822
 פורטמיה בילקוט הפרסומים מס' 488
 מיום 5.7.98

הודעה על אישור תוכנית מס' 10822

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

יחס התוכנית - משרד הבנוי והשכון מחוז הגליל

עורך התוכנית - טל-אל אדריכלים

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא "הר-יונה - עדכון" המהווה שינוי לתוכנית ג/ במ/ 289 שבתוקף ולתכנית ג/ במ/ 243 שבתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית

תחום שיפוט מוניציפלי-	נצרת-עילית
מחוז	הצפון
נפה	יזרעאל
ישוב	נצרת עילית, הר יונה
מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית

3. גושים וחלקות

גוש 17531 חלק מחלקות 4,5,11,14,15,16,17,22,23,24,25,30,31,32,33,34,35,38,42

4. תחום התוכנית שטחה ומס' יח"ד

תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט
שטח התוכנית כ - 39.7 דונם
מספר יח"ד 114

5. מסמכי התוכנית

הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 7 דפים.
תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:250, ו,
תוכנית בנוי כולל חתכים - מחייבת בקנ"מ 1:500

6. יוזם התוכנית

משרד הבנוי והשכון - מחוז הגליל, רח' חרמון 1, נצרת עילית, טל: 06-6574510

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211

8. עורך התוכנית

טל-אל אדריכלים, מצפה טל-אל ד.נ. מעלה הגליל, 25167 טל: 04-9968818
טל: 06-6453620

9. מסרות התוכנית

- א. שנוי יעוד למגרש 416 ממגורים ב' לשצ"פ
הקמת מגרשים וזכויות בניה במגרשים 417 ו-420
עקב גלישת קרקע ובעיות בבסוס המבנים במקום.
- ב. שנוי בזכויות הבניה במגרשי המסחר - ובטול חזית מסחרית במגרש 417
עקב בנית מסחר חדשה בשולי השכונה ושנוי בצרכים הפרוגרמטיים.

10. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 289 שבתוקף ולתכנית ג/ במ/ 243 שבתוקף. עם אשור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית שחלה על השטח. יתר הוראות תכניות ג/ במ/ 289 וג/ במ/ 243, יחולו על תכנית זו.

11. באור סימני התשריט

- איזור מגורים ג'.....צבוע צהוב
- ש.צ.פ.....צבוע ירוק
- משולב מסחר וש.צ.פ.....צבוע בפסים אלכסוניים ירוק ואפור
- דרך להולכי רגל.....צבוע ירוק ועליו 2 פסים אדומים
- דרך קיימת.....צבוע חום
- גבול התוכנית.....קו כחול עבה
- תוכנית מאושרת ומספרה.....קו כחול מרוסק ומעליו מספר התוכנית
- זכות מעבר.....קוים אדומים אלכסוניים מרוסקים
- מס' הדרך.....
- מרווח בנייה צדדי מינימלי.....
- רוחב הדרך.....
- גבול גוש.....קו סגול ועליו משולשים
- גבול חלקה.....קו סגול
- גבול מגרש מוצע.....קו שחור
- גבול מגרש מאושר לביטול.....קו שחור מרוסק
- מס' גוש.....ספרה סגולה גדולה
- מס' חלקה קיימת.....ספרה סגולה קטנה
- מס' מגרש מוצע.....ספרה מוקפת אליפסה

12. טבלת אזורים בתוכנית

מקרא		וטבלת		שטחים		ושימושים	
		בתוכנית		מצב		קיים	
סימון בתשריט	A	B	C	D	סה"כ שטח ב-ד'	אחוזים	
אזור מגורים ג'	---	5.928	---	17.050	22.978	57.97%	
ש.צ.פ.	---	---	---	0.170	0.170	0.43%	
משולב מסחר ושצ"פ	0.962	---	7.299	1.880	10.141	25.6%	
דרך להולכי רגל	---	---	---	0.470	0.470	1.2%	
דרך קיימת	---	---	2.900	2.980	5.880	14.8%	
סה"כ	0.962	5.928	10.199	22.550	39.639	100.0%	

מקרא		וטבלת		שטחים ושימושים		סימון בתשריט	אחוזים
בתוכנית		מצב		מוצע			
A	B	C	D	סה"כ שטח ב-ד'	סה"כ שטח ב-ד'		
---	---	---	10.748	10.748	10.748	27.1%	אזור מגורים ג'
---	5.928	---	6.467	6.467	12.395	31.3%	ש.צ.פ.
0.962	---	7.299	2.355	2.355	10.616	26.8%	משולב מסחר ושצ"פ
---	---	---	---	---	---	0%	דרך להולכי רגל
---	---	---	2.900	2.980	5.880	14.8%	דרך קיימת
0.962	5.928	10.199	22.550	22.550	39.639	100.0%	סה"כ

13. אזורים ותכליות

אזור מגורים ג' -

ישמש לבניית בתי מגורים גבוהים או רבי קומות משותפים. גובה המבנים ומס' יח"ד בהתאם לתוכנית הבנוי. הועדה ומהנדס העיר רשאים לאשר לחילופין הרכב אחר של התפלגות דירות בקומות בתנאי שגובה מקסמלי לא יעלה על המפורט בתקנון והמסומן בתוכנית הבנוי והחתכים. עצוב מבנים על הגג העליון (כגון):
 ח. מכוניות, מיכלי מים ואנטנות) דורש אשור מהנדס העיר. המבנים יצופו בחומר עמיד כגון אבן פסיפס וקרמיקה. שטחי הגינון והנוי (כולל רחבות) לא יפחתו מ- 20% משטח המגרש.

מגרש 417 -

יבנו 82 יח"ד ב - 5 מבנים. הבית המרכזי בגובה 10 קומות ו - 30 יח"ד חלוקת הדירות מוצגת בחתכי הבנוי אך ניתנת לשינוי. הבתים הצדדיים נמוכים יותר בהדרגה 7 - 6 קומות ע"פ המסומן בתוכנית הבנוי.
 החניה בחלק הדרומי של המגרש מאחורי המבנים בחניון דו קומתי, ניתן לשלב את החניון המקורה מתחת למבנים, אך לא בחזית המבנים הפונה לדרכים 25 ו - 63. במידה ויבנה חניון מתחת למבנים, יש לשמור על מפלס הכניסה לבית כפי שהוא בתוכנית הבינוי. תשמר זכות מעבר בקצה המגרש לכניסה לחניה למגרש 420 (כפי שמסומן בתשריט).

מגרש 420 -

יבנו 2 בתים בעלי 8 קומות סה"כ 32 יח"ד. הבתים ימוקמו ב"מדורג" לכביש 25 וכהמשך לבנוי במגרש 417 וכמו שמוצג בתוכנית הבינוי.
 חניה בתחומי המגרש. גישה לחניה מכביש 33 (ראה גב"מ 243) ומכביש 25 ע"י זכות מעבר מכניסת חניה למגרש 417. ניתן לשלב חניון מקורה תחת למבנים - במקרה כזה יש לשמור את מפלס הכניסה לבית כפי שהוא בתוכנית הבינוי.
 בכל מקרה, מגרש החניה לא ימוקם בין הבתים לכביש 25.

מגרשים 701 - 700 -

מרכז העסקים של השכונה. המגרשים יתוכננו כיחידה אחת עם מגרשים 807, 821, כך שעל צומת רחובות 1 ו- 25 תוצר ככר ציבורית עירונית של השכונה. הככר תתוכנן ותבוצע ע"י היזם של המרכז המסחרי. הככר תהיה פתוחה עם מתקנים נופיים בלבד (רהוט גן, רצוף, תאורה, פרגולות וכו'). הככר תפותח כך שתהיה ממנה כניסה לאזור התרבות (מתנ"ס) במגרש 501 ולאזור החינוך (בי"ס מקיף) במגרש 500 ולאזור המסחרי מגרש 700. הככר תקשר בין הפונקציות הנ"ל. במגרש 700 יבנה מבנה מסחר ומשרדים. המבנה עד 6 קומות כאשר הקומות הראשונות יכולות להיות גבוהות ולכן גובה מקסי' למבנה 21 מ' מעל מפלס הכניסה ועוד 6 מ' מתחת למפלס הכניסה. סה"כ 27 מ'. המבנה יבנה בגושים בעלי גובה שונה כמוצג בתוכנית הבינוי, זכויות ואחוזי בניה כמפורט בסעיף 21. יש להשאיר 30% משטח המגרש לפיתוח נופי, רחבות גינון (לא כולל חניה). שטח הככר העירונית במגרש 700 לא יקטן מ- 400 מ"ר. מגרש 701 ישמש כאזור חניה נוסף לפרויקט תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב 2.5 מ' להפרדה בינו לבין כביש מס' 1, כביש מס' 26 ומגרש 362 השכן. במידת הצורך, תותר בנית חניון דו-קומתי במגרש זה.

מגרש 704 -

נמצא בשולי הפארק השונתי ועל צומת הדרכים מס' 25 ו- 63. תותר בניה של מבנה מסחרי דו קומתי עד 6 מ' גובה - בחלקו הדרומי, ודוכני מכירה בחלקו הצפוני. בכל מקרה תשמר זכות מעבר משביל ב' לצומת הדרכים. פיתוח המגרש ישולב עם הפיתוח בפארק הגובל. הן מבחינת עבודות הפיתוח והן מבחינת אופי המבנים. מיקום המבנים, חצר המשק, והתניות בהתאם לתוכנית הבנוי. אחוזי בניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

מגרש 705 -

ממוקם בצומת דרך מס' 25 עם דרך מס' 21 תותר בנית מבנה מסחרי דו קומתי לשמוש שכונתי בהתאם לתוכנית הבנוי ולזכויות הבניה המפורטות בטבלה בסעיף 21 ובצורה שלא תפגע באופי של המגרש כגן ציבורי. במידת הצורך תותר בנית חניון דו-קומתי במגרש זה.

שב"פ מגרשים *828, 850, 812 -

ישמשו לשטח צבורי פתוח ויחולו לגביהם הוראות שלהלן: פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, ובמגרשים 828 ו- 850 יותרו גם מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה בתיאום עם הרשות המקומית. כמו-כן תותר העברת מערכות תשתית בשב"פ. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות בניה במגרשי הבניה השונים.

דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל - הנחיות עפ"י גב"מ 289.

14. היטל השבחה: בשטח התכנית ישולס היטל השבחה עפ"י החוק.

15. הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על-שם עיריית נצרת-עילית.

16. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית ויירשם עפ"י החוק.

17. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידורנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

18. מיגון:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

19. תשתיות:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכניות ניקוז ראשית, תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

19.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

19.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרהקת שפכים ודלווחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית.

19.3 ניקוז מי-גשם - תוכן תכנית ניקוז כללית ע"י היזם באישור הרשות והועדה המקומית. מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים, מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלו, יותר ניקוז של מי-הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבוביות אלא בצינורות מי גשם. תשתית הניקוז תתבסס על תעלות ניקוז, מובלים סגורים, מעבירי מים וחיבור אל מערכות הניקוז האזורית.

19.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים - לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הכיוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

19.5 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

19.6 חשמל.סלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לסלויזיה בכבלים.

19.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	-	10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

20. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר. למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החניות מ- 1.5 ליחידת-מגורים בשטח התכנית.

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסמלי		זכויות בניה במ"ר						קוי בנין			גודל המגרש	מגרש	
מ'	קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	היטל בנין לכסוי קרע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עיקרי	צ ד ד י	א ח ו ר י	ק ד מ י	ומס' יח"ד		
30 21 18	10 7 6 (4) (3)	---	100%	40%	11,300	1230 + חניה מקורה 1050	9020	5	5	6	6.690 דונם	417'	אזור זגורים ג'
		(5)									82 יח"ד		
24	8 (3)	---	100%	40%	4400	480 + חניה מקורה 400	3520	5	5	6 (1)	4.055 דונם	420	סה"כ שטח: 10.748 דונם
27 מ'	6	1600	3100	30%	4700	1000 חניון 1000	מסחר 2200 משרדים 500	5	5	5 (2)	5.229 דונם	700	אזור משולב מסחר ושצ"פ
4	1	---	100%	700 מ"ר	700	לחניה מקורה 700		5	5	5	2.070 דונם	701	סה"כ שטח 10.616 דונם
6	2	---	100%	15%	425	75	350	5	5	8	2.385 דונם	704	
8	2	---	100%	15%	480	30 +300 לחניה מקורה	150	5	5	8 (1)	0.958 דונם	705	
כל בניה אסורה (6)											75.928 76.356 70.100	850 828* 812	שצ"פ סה"כ שטח 12.395

- הערות:**
- (1) לדרכים מס' 63 ו-21 - 5 מ'
 - (2) לדרך מס' 25 - 6 מ'
 - (3) תותר קומת חניה נוספת בגובה 3 מ' מתחת למפלס ה-0.00 ± הקבוע בתכנית הבינוי.
 - (4) מס' הקומות וגובה במטרים - בהתאם לתכנית הבינוי ובהתאמה.
 - (5) שטחי חניה מקורה במידה ויבנו מתחת לבנין בהתאם להוראות התקנון.
 - (6) בשצ"פ 850 ו-828 יותרו בניית מתקנים הנדסיים בשטח עד 300 מ"ר בכל מגרש, בתיאום עם הרשות המקומית.

22. חתימות:

טל-אל אדריכלים
ת.ד. 690 נצרת עילית
טל. 06-6453617 פקס 06-6453619

מחד האתר: ש. ברזני, ד.א.ל.

טל-אל אדריכלים

עורך התוכנית: -

זשקד הבניון והשיכון
מחוז הגליל

1/6/99

משרד הבנוי והשיכון מחוז הגליל

זום התוכנית:

התוכנית נכנסה לתוקף בתאריך 1.6.99
מנהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע:
עדכונים:
1.6.99

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עדכונים:

- מהדורה 1 - אוקטובר 97
- מהדורה 2 - ינואר 98 - הגשה לולת"ב.
- מהדורה 3 - אוגוסט 98 - תיקונים לקראת דיון בוועדה מחוזית.
- מהדורה 4 - נובמבר 98 - תיקונים להערות ו. מחוזית.
- מהדורה 5 - מאי 99 - עדכוני מודד - למתן תוקף