

5875-2

חוק התכנון והבניה תשנ"ג 1965
מחוז הגליל
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/11540 - "מצפור נוף"

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3057 בתוקף, ו-ת.ר.ש.צ. 1/02/8 מאושרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11540

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 19.7.00 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11540

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4933

מיום 16.11.2000

הוראות התכנית

עדכון: אוגוסט 2000

בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הגליל ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 06-6558211, פקס. 06-6560521
היחם והמגיש:	מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הגליל ת.ד. 580, נצרת עילית, טל. 06-6558211, פקס. 06-6560521 עיריית נצרת עילית רח' גלבוע 16, נצרת עילית, 17000, טל. 06-6478812, פקס. 06-6577531
המתכנן:	ב.ברוך - י. סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים. רח' הספורט 14, חיפה, טל. 04-8389598, פקס. 04-8372144

תוכן העניינים

פרק א - כללי

3.....	1. שם התכנית
3.....	2. הקרקע הכלולה בתכנית
3.....	3. גבולות
3.....	4. שטח התכנית
3.....	5. היוזם והמגיש
3.....	6. בעל הקרקע
3.....	7. עורכי התכנית
4.....	8. מטרת התכנית
4.....	9. מסמכי התכנית
4.....	10. יחס לתכניות אחרות
4.....	11. חניה
5.....	12. פירוט מונחים והגדרות

ב - הקרקע ויעודה

6.....	1. שימושי קרקע
6.....	2. רשימת תכליות

ג - עיצוב ארכיטקטוני

7.....	1. חומרי גמר
--------	--------------

ד - מערכות תשתית, פתוח נוף

8.....	1. כללי
8.....	2. עבודות חשמל
9.....	3. מים, ביוב, והידרנטים
9.....	4. אספקת גז
9.....	5. איסוף אשפה

ה - חוראות כלליות

10.....	1. הפקעה
10.....	2. חלוקה ורישום
10.....	3. היטל השבחה

ו - טבלת סיכום והוראות בניה

11.....	
12.....	ז - חמימות

ח - נספח בינוי מחייב

פרק אי - כללי

מחוז	הגליל
מרחב התכנון	נצרת עלית
נפה	יזרעאל
שם הישוב והאתר	תחום שיפוט נצרת עלית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/11540 - מצפור נוף. המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3057 בתוקף, ו- ת.ר.ש.צ 1/02/8 מאושרת.

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. הקרקע הכלולה בתכנית:

- 2.1 הקרקע הכלולה בתחום השיפוט של עיריית נצרת עלית לאורך רחוב כרמל.
2.2 טבלת רישום וחלקות:

מס' גוש	חלק מחלקה
16537	31, 30, 9, 8

3. גבולות:

גבולות התכנית הם בהתאם למודגש בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

4. שטח התכנית:

שטח הקרקע הכלולה בתכנית הוא כ- 3.266 דונם (מדוד באופן גרפי בתכנית בקנה מידה 1:500).

5. היוזם והמגיש:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל:
ת.ד. 580 נצרת עילית, ט. 06-6558211, פקס. 06-6560521.
ועיריית נצרת עלית:
רח' גלבוע 16, נצרת עילית, 17000, טל. 06-6478812, פקס. 06-6577531

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל.
ת.ד. 580 נצרת עילית, ט. 06-6558211, פקס. 06-6560521.

7. עורכי התכנית:

ב.ברוך - י.סלמון ארכיטקטים ומתכנני ערים.
רח' הספורט 14, חיפה, ט. 04-8389598, פקס. 04-8372144.

8. מטרת התכנית:

- א. הקצאת שטחים לשרותי תיירות, מצפור נוף לעבר העיר נצרת, למסעדה, לקיוסק, חניה ולדרכים.
 ב. מתן הוראות לזכויות בניה בתחום התכנית והוראות לעיצוב ארכיטקטוני.

9. מסמכי התכנית:

- 9.1 הוראות התכנית – תקנון (מס' דפים 12).
 9.2 התשריט בקני"מ 500:1 – נספח מחייב.
 9.3 נספח בינוי מחייב.

10. יחס לתכניות אחרות:

- 10 1 תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
 10 2 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 3057 אשר בתוקף מ-3/78 ות.ר.ש.צ 1/02/08 מאושרת בתוקף מ-12/74.
 10 3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

11. חניה:

לכל מבנה שיוגש להיתר במסגרת תכנית זו תחלנה תקנות חניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה בדבר מקומות חניה, תשמ"ג 1983.

12. פירוט מונחים והגדרות:

מונחים והגדרות אשר נקבעו בתכנית זו יפורשו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ("להלן החוק") ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו), תש"ל 1970 ("להלן התקנות") על עדכונים הקיימים והעתידיים.

סעיף	סימן בתשריט	באור הסימן
11.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
11.2	שטח בצבעי אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
11.3	שטח בצבע חום בהיר	דרך קיימת
11.4	שטח צבוע פסי חום בהיר ופסים ירוקים	ש.צ.פ. ודרך קיימת- יעוד דו-מפלסי תחתון-דרך, עליון-מצפור נוף
11.5	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
11.6	שטח צבוע פסי אדום וירוק	ש.צ.פ. ודרך מוצעת- יעוד דו-מפלסי תחתון-דרך, עליון-מצפור נוף
11.7	שטח בצבע אפור עם פסי כתום בהיר	שטח לתכנון בעתיד
11.8	שטח צבוע פסי אפור וצהוב תחום בקו אפור כהה	שטח לשרותי תיירות והסעדה
11.9	שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	שטח למסחר במפלס עליון
11.10	קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת
11.11	קו ירוק מקווקו	גבול חלקה לביטול
11.12	ספרה בעיגול ירוק שלם	מספר חלקה קיימת
11.13	ספרה בעיגול ירוק מקווקו	מספר חלקה לביטול
11.14	ספרה שחורה בעיגול שחור רציף	מספר מגרש מוצע
11.15	ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
11.16	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
11.17	ספרה שחורה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך

פרק ב-הקרע ויעודה

1. שימושי קרקע:

לא יינתן היתר בנייה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכליות פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות שבתכנית.

2. רשימת תכליות:

2.1 שטח לשירותי תיירות והסעדה:

ישמש לבניית מסעדה במפלס התחתון כולל מטבח, מחסן, וכל הדרוש עפ"י התקנות והתקנים.
תותר הקמת פרגולה מחומרים קלים בלבד כדוגמת עץ, אלומיניום או פלדה.
המסעדה תבנה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2 שטח למסחר:

ישמש רק לקיוסק ע"פ נספח בינוי ועיצוב מחייב.

2.3 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינון ונטיעות.
יותר מעבר דרכים, שבילים וחניה.

2.4 שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת:

ישמש במפלס תחתון כביש- 30 - לדרך.
ישמש במפלס עליון כביש- 13- לרחבה עירונית ומצפור.

2.5 שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת:

ישמש במפלס תחתון כביש- 30 - לדרך.
ישמש במפלס עליון כביש- 13- לרחבה עירונית ומצפור.

2.6 תכלית דרכים:

דרכים קיימות ומוצעות ישמשו לכביש, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה לאורכם, נטיעת, תעלות ניקוז, מעבר לתשתיות, קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

פרק ג' - עיצוב ארכיטקטוני.

על מגישי הבקשה להיתר בשטח התכנית לקיים באופן מחייב את הוראות נספח הבינוי.

1. חומרי גמר:1.1 קירות המבנה:

יצופו באבן ובטון התואמים את המבנה הקיים.

1.2 הפתחים:

זכוכית ואלומיניום, צביעה בתנור בגוון אפור או ירוק בגוון הפרגולה הקיימת.

1.3 קירות הקיוסק:

יהיו בציפוי אבן ובטון ע"פ המבנה הקיים, או ציפוי בפלטות אלומיניום (קסטות) במידות 60/60 בעובי 2 מ"מ בגוון אפור טבעי. לפי הנספח המחייב.

1.4 צנרת, מערכות ומזוג אויר:

יוסתרו ויהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב והתכנון הכללי.

1.5 הגגות:

יצופו באלומיניום בגוון ירוק הפרגולה, או אפור טבעי בשיטה אשר מבטיחה גם את איטום הגגות ובהתאם לנספח הבינוי.

1.6 פרגולות:

תותר הקמת פרגולה בין המסעדה וגבולה המערבי של התכנית ע"פ אישור מחברי התכנית ובהתאם לנספח הבינוי.
הפרגולה תהיה מפלדה צבועה באפור - העמודים מבטון בציפוי אבן ובטון ע"פ העיבודים במפלס העליון.

1.7 שילוט ותאורה:

יותרו שילוט ותאורה ע"פ תכנית שילוט כפוף לאישור מהנדס העיר.

פרק ד' - מערכות תשתית, פיתוח ונוף

1. כללי:

1.1 תכנית פיתוח שטח:

על היוזמים לדאוג לביצוע על חשבונם של כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום אדמותיהם בתכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון מהנדס העיר.

1.2 תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, או 1:250. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של חזיתות, הגדרות והקירות.

בבקשות המתייחסות לבניה יעשה תכנון הפיתוח על ידי אדריכל נוף רשוי.

1.3 חניה:

מספר מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה של עיריית נצרת עלית.

2. עבודות חשמל:

2.1 קווי חשמל:

אסורה בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בקרבת קווי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יוקטן מ-6 מ'.

פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל, כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. הוצאות הפירוק וההעתקה יחולו על היוזמים.

אספקת החשמל במתח נמוך, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קווים עלילים.

3. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים.

3.1 כללי:

מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המים, הביוב והתיעול (מהנדס מבי"ת).

לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס מבי"ת בכל הנוגע למערכת מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש - הכל לפי הענין.

מבקשי היתר בניה ו/או בעלי קרקע ו/או הבאים במקומם, אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

3.2 אספקת מים:

אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.

אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות הנוגעות בנושא.

3.3 ביוב:

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב או לתכנן ולקבל אישור מהנדס לאיכות הסביבה, מהנדס העיר ומנהל מח' ביוב לפתרון אחר.

לא יינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני, שיחובר למערכת הביוב במועצה ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ולמהנדס העיר, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה, שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

4. אספקת גז:

מיכל הגז יהיה חפור ומוסתר ע"פ הוראות מהנדס העיר והוראות הבטיחות הנוגעות בדבר. לא תותקן צנרת חשופה כלשהי, ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין.

5. איסוף אשפה:

מקבלי היתר הבניה במסעדה, ידרשו לקיים את כל הוראות אגף התברואה של עיריית נצרת עלית בענין איסוף אשפה ועל הכרוך בחקמתה, אחזקתה ואגרותיה. חדר האשפה ימוקם וישולב בבניין או בגדר הבניין, באופן שלא תפגע חזות הבניין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין, הכל בהתאם לנספח ודרישות מח' תברואה של עיריית נצרת עלית.

פרק ה' - הוראות כלליות

1. הפקעה:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו - לדרכים, נועדו להפקעה בהתאם לסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית נצרת עלית.

2. חלוקה ורישום:

חלוקת השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מוחד מוסמך, שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

פרק ו - טבלת זכויות ומגבלות בניה
לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתור - התשע"ב 1982.

צפיפות נטו	גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי משטח המגרש										קו בניה מינימלי ב-מ'			גודל מגרש מינימלי	סימון האזור בתשריט	סוג האזור ובניויון
	גובה מקסימלי	מס' קומות מכסימלי	סחייב %	תכנית	שרות שטחי	שמושים עקריים	מתחם מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה			
מס' יח' מגורים מכסימלי	6.0	1	100%	100%	15%	85%	0	100	0	0	0	0	0	0	0	398 מ"ר	פסי אפור וצהוב תחום בקו אפור כהה	שרותי תירות והסעדה
---	3	1	80%	80%	0%	80	0	80	0	0	0	0	0	0	20 מ"ר	אפור תחום באפור כהה	שטח למסחר	
																	אסורה	ש.צ.פ.
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
																	אסורה	
																	הבניה	
				</														

מעודכן: 09.08.00

עמוד מס' 12 מתוך 12

פרק ז' - חתימות.

עיריית נצרת עלית

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל צפון

~~שם התכנון והבניה חלפה - 1965
תעודת המקרקעי חלפה - 1965
נצרת עלית~~

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל צפון

עורכי התכנית: ב. ברוך - י. סלמון, אדריכלים ומתכנני ערים

~~ב. ברוך י. סלמון ארכיטקטים~~

~~רח' הספורט 14 חיפה 34874~~

~~טל-פקס: 389698 04-372144~~