

79/9 / 2

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית  
נפה - יזרעאל

1. תחום שיפוט מוניציפלי : נצרת עילית, מיקוד : 17000.  
טל : 06-65718880 פקס : 06-6577531

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג / 7919 .  
"הרחבת שכונת הכרמים" מהווה הרחבת תכנית מתאר ג/ 4249 שבתוקף.  
תכנית זו חלה על שטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה  
והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

3. מסמכי התכנית : מסמכי התכנית הם :  
א: הוראות התכנית (תקנון) , מספר דפים - 9 -  
ב: תכנית סביבה בק"מ. 1:10000  
ג: תשריט מצב קיים / מוצע הערוך בק"מ. 1:1250  
המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .  
ד: נספח תנועה מחייב.  
ה: נספח בינוי מנחה בלבד.

4. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי והרחבה לתכנית מס' ג / 4249 שבתוקף.  
עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת  
החלה על השטח .

5. בעלים : מוסא שחאדה בראנסה. ת.ז. 2057399. נצרת 16000, טל: 06/6579540  
סמיר גרייס בראנסה. ת.ז. 2073244. נצרת 16940, טל: 06/6578469  
גורגית גרייס בראנסה. ת.ז. 2112791  
סוהיל גרייס בראנסה. ת.ז. 3515036  
נואל גרייס בראנסה. ת.ז. 5891192  
עבלה בראנסה. ת.ז. 2073246  
מ.מ.ג.

6. יוזמי התכנית : מנהל מקרקעי ישראל הקריה.  
נצרת עילית 17105, ת.ד. 580, טל: 06-6558211, פקס: 6560521.  
- הבעלים הנ"ל.

7. עורך התכנית : דוירי אברהים - אדריכל. רשיון מס' 38095.  
ת.ד. 10737, נצרת 16410.  
טל : 06-6576387, פלא -פון : 050225112, פקס : 6461896.

8. גוש מס' : 17527  
וחלקה מס' : חלקה: 16 בשלמות וחלק מחלקות מס' 5-15-34

משרד הפנים מרחב תכנון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-5725  
צויתחוד תכנית מס' 7919 / 1  
התודה המחוזית לתכנון לבניה ה...  
ביום 13.3.05 לאשר את ה...  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7919 / 1  
מחשבה בילקוט הפרסומים מס' 4879  
מיום 14.5.05

9. שטח התכנית : 41.288 דונם (מדידה גרפית).

10. באור סימני התשריט :

קו כחול עבה.	גבול התכנית.
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית קיימת .
שטח צבע חום.	דרך קיימת ואו מאושרת .
שטח צבע אדום.	דרך מוצעת או הרחבת דרך.
מספר שחור ברבוע העליון של העיגול בדרך.	מספר דרך .
מספר שחור ברבועים הצדדיים של העיגול בדרך.	מרווחים קדמיים מינימליים .
מספר שחור ברבוע התחתון של העיגול בדרך.	רוחב הדרך .
שטח צבע תכלת.	אזור מגורים ב .
שטח בצבע צהוב.	אזור בניה טוריים/מדורגים.
שטח פסים ירוקים אלכסוניים על רקע התשריט.	אזור חקלאי .
שטח צבע חום בהיר מותחם בקו חום כהה.	אזור לבנייני ציבור .
שטח צבע ירוק.	אזור ציבורי פתוח .
קו שחור עם שפיצים למעלה ולמטה.	גבול גוש רשום.
קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה .
קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור.	גבול ומספר מגרש .
קווים עבים אלכסוניים בצבע אדום.	דרך לביטול .
קו עבה מקוטע בצבע אדום .	גבול תחום שיפוט .
קו ירוק מרוסק.	גבול חלקה מבוטלת.

11. תאור המקום : - השטח מהווה רצף לתכנית מס' ג/ 4249 (בתוקף).  
----- המקום היינו מזרחה מכביש ראשי נצרת טבריה. שטח הררי מוזנח, קרקע סלעית, מדרונית ולא מנוצלת, הגובלת שכונת הכרמים, ותחום שיפוט רינה עם נצרת עילית.

12. מספר יח"ד : 165 יח"ד .

13. מטרת התכנית : - שינוי והרחבה לתכנית מפורטת מס' ג/ 4249.  
----- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים -ב- וג (מבנים טוריים, או מדורגים).  
- הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים .  
- התוויית דרכים , ודרכים להלכי רגל .  
- חלוקת מגרשים .  
- הקצאת שטח לבניינים ציבוריים .

14. טבלת שטחים ואחוזים לכל היעודים במצב קיים / מוצע :

שימושי קרקע	מצב קיים השטח במ"ר באחוזים	מצב השטח במ"ר	מוצע באחוזים
אזור מגורים ג.-	----	13097	31.7%
אזור מגורים ב.-	----	8711	21.1%
אזור חקלאי .	85.4	----	----
שטח ציבורי פתוח.	----	3735	9.0%
שטח למבנה ציבורי .	2.1	3150	7.6%
דרך קיימת מאושרת .	12.5	4720	11.4%
דרך מוצעת/או הרחבת דרך.	----	7480	18.2%
דרך להלכי רגל .	----	0.395	1.0%
סה"כ .	100 %	41288	100 %

15. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992.

מס' יח"ד במגר' סה"כ	צפיפו' נטו מס' יח"ד למגר'	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין / המרחק במטר			גודל מגרש מינימ' במ"ר	שם האזור שמוש עקרים
		מס' קומות	במטר ים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שירות	שמוש עקרי	מתח מפל' כנסה	מעל מפל' כנסה	קדמי	אחור'	צדדי			
78	3	10 מ'.	3 קומ' וקומת עמוד' לפי תכנית בינוי מנחה **.	130 %	40 %	25 %	105 %	35 %	105 %	3.0 מ'.	3.0 מ'.	3.0 או 0 בהסכמ' השכן ללא פתחים	400	מגורים - ב -	
87	10	-"	-"	150 %	40 %	8 %	142 %	38 %	112 %	3.0 מ'.	5.0 מ'.	5.0 מ'.	1000	מגורים ג-טוריים מדרגים *.	
---	---	11.0 מ'.	3 קומ' כולל קומת עמוד' לפי תכנית בינוי מנחה **.	110 %	45 %	20 %	90 %	30 %	80 %	3 מ'.	5 מ'.	5 מ'.	1200	מבנה ציבורי *.	
				5%	לצורך מבנה טרנספורמציה										שצ"פ.
א ס ו ר ה ה ב נ י ה														דרכים	

\*- לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

\*\*- מותר להקים בשיפוע הקרקע תלול, שתי קומות מתחת למפלס כניסה ראשית, סה"כ הקומות לא יעלה על 3 קומות וקומת עמודים או חניה.

16. רשימת תכליות :

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו בקרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית חוץ לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

16.1. אזור בגורים -ב-

16.1.2. באזור זה השימוש העיקרי למגורים ל' 23 מגרשים. 3 יח"ד למגרש. מבנה עזר - יותר הקמת מחסן צמוד למבנה המגורים.

וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחום המקצועות החופשיים כגון קליניקה פרטית רפואית, קליניקה פסיכולוגית בהסכמת שכנים.

פעילות בתחום תכנון הנדסי ומקצועות דומים ובתנאי שהעסוק היינו הדייר ומעסיק אחד בלבד בנוסף אליו. ובלבד שהיקף פעילות זאת לא יביאו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה בגורמים כגון, רעש וזהום ולא תוצר הפרעה לתנועה רגלית או מטורית וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומות.

16.1.3. אזור מגורים -ג- :

אזור זה מיועד למגורים לבניה טורית, מדורגת. במבנן כולו יוגדר כיחידת תכנון אחת ויש להגיש עבורו תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ. 1:200 שתכלול חתכים וחזיתות מתאימים ואזורי החניה ומתקני שירות שונים שתאשר ע"י הועדה המקומית. במבנן יבנו בקומות קרקע מחסנים ומבנה שירות יצוינו בתכנית הבינוי ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה כמפורט בטבלה.

4. מבני ציבור :

מיועד להקמת בניני ציבור, מוסד דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, זרפאות ותחנות בריאות משפחתית, גני ילדים, תחנת עזרה ראשונה.

16.1.5. שטח ציבורי פתוח :

- (1) ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות / שבילים להלכי רגל.
- (2) מתקני משחקים לילדים.
- (3) מגרשי משחקים.
- (4) מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים - תשתיות : מעבר לקוי ביוב, מים, ניקוז, טלפון, מבנה טרנספורמציה.

16.1.6. דרכים ז' / דרך להלכי רגל .

ישמשו לכביש, מדרכות, מעברים להלכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר לקוי מים, ניקוז, ביוב, טלפון, חשמל.

16.1.7. במידה שיידרש מיגון אקוסטי למגרשים הגובלים בשצ"פ הוא יחול על יזם התכנית.

17. הפקעות : כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 , 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 , וירשמו ע"ש עיריית נצרת עלית

18 . חשמל :

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. המרחקים ימדדו בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב באתר אל המבנה .

- המרחקים :
- ברשת מתח בונך - 2 מ' .
  - בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' .
  - בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ' .
  - בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ' .

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו  
אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל .

(ג) חפירה, חציבה או כריה מעבודת ידיים ומבוצעת המרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לא ( לפי חוק התכנון והבניה ) יותנה בתיאום מוקדם עם חב' חשמל להלן המרחקים מין הכבל הקרוב ביותר :

- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ' .
- עמודי חשמל במתח נמוך - 2.5 מ' .
- עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ' .

(ד) חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חב' חשמל להלן המרחקים :

- כבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ' .
- עמוד חשמל במתח נמוך - 5 מ' .
- עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ' .

מרווחים קטנים מהאמור יותרו רק באישור חברת החשמל .

19 . אספקת מים : אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבראות ושביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

- 20 . ביוב : היתר בניה יותנה בחבור למערכת ביוב מרכזית באישור משרד הבראות ומשרד לאיכות הסביבה ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .
- 21 . ניקוז : הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- 22 . הטל השבחה : היטל השבחה יוגבה כחוק .
- 23 . תאורה : יותקנו בתחום תכנית זו מערכת תאורה בהתאם להוראות משרד התחבורה וחברת החשמל .
- 24 . תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק והנחיותיה .
- 25 . מגרשים משופעים: במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבניין .  
במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור והתבצעה חפירה יש להגיש לוועדה מקומית בקשה להיתר עבור הקירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר .
- 26 . חניה : בכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנת חניה בתחום המגרש עפ"י חוק התכנון והבניה " התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 " בתחום המגרש או כל תקנה שתחליף הוראה זו , למעט מגרשים מס' 6/16 , 7/16 , 8/16 , חניות למגרשים אלו בחלקם יהיו בתחום המגרש והיתר ימוקמו במפוצי החניה הציבורית הגובלת במגרשים אלו.
- 27 . תנאי למתן היתר בניה : לא יינתן היתר בניה ללא השוואת מפלס הדרך עם מפלס החניה בשיפוע שלא יעלה על 6% .
- 28 . גדרות : גדר הפרדה למניעת כניסת רכב לתחום השצ"פ והמגרשים תותקן לאורך כביש מס' 754 ע"י הרשות המוסמכת .

29. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני :

---

29.1. לא תותר הקמת מגרשי חניה, חצרות משק, מבני שרות, מתקני אשפה, מתקני הסקה, ציבורי גז מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לכביש מס' 754 נצרת טבריה.

29.2. רווחי הבניה הפונה לכביש נצרת טבריה ישמשו לגינון.

29.3. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, צורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.

29.4. תותר הקמת פרגולות בטון, מתכת או עץ בחזית המבנים וע"ג גגון המבנים כחלק מהפתרון העיצובי של המבנה.

29.5. חזית מרתפי חניה הפונה לכביש נצרת - טבריה תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזית המבנה.

29.6. הש.צ.פ יתוכנן בעתיד ע"י אדריכל נוף רשוי.

29.7. חומר בניה : חזיתות המבנים יבנו ויצופו מחומרי בניה קשוחים.

30. סילוק עודפי עפר ובסולת בניה :

---


עודפי עפר ובסולת בניה יפוננו רק לאתרים מאושרים בתיאום מהנדס הועדה המקומית.



32. חתימות ואישורים :

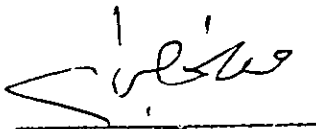
בעלי הקרקע / יחמי התכנית.

מ. מ. ישראל.



٤٠٦٤١١





عبد السلام برياتي

٧٥١١

דו"ר אברהם  
ארכיטקט ומנוו ערים - אדריכל  
Ibrahim B Dweiry  
Art. Town Planner. Landscape Art  
טל 06-6461896 פקס Tel 06-6576387 Fax

דו"ר אברהם - אדריכל.

עורך התכנית :

- תאריך : ינואר 1996.
- עדכון : נובמבר 1997.
- עדכון : דצמבר 1997.
- עדכון : יולי 1998.
- עדכון : יולי 1999.

למתן תוקף

להפקדה