

7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תחום שיפוט מוניציפלי - נצרת-עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11877

הר יונה - "מתחם א.פ.י. נתיב"

המהווה שנוי לתוכנית גב"מ 289 בתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ז. 11877
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20.2.2000 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11877
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4983
 מיום 3.5.01

מגיש ויחם התוכנית - חב' א.פ.י. נתיב - בנין ופיתוח בע"מ
 עורך התוכנית - צ.ת.ג. - י. קליין אדריכלים

1. שם וחלות התכנית

תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11877 הר יונה - מתחם א.פ.י. נתיב, מהווה שינוי לתכנית גב"מ 289 שבתוקף תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול בתשריט המצורף המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית

מחוז	-	הצפון
נפה	-	יזרעאל
ישוב	-	נצרת עילית, הר יונה
מרחב תכנון מקומי	-	נצרת עילית
מגרש	-	306

3. גושים וחלקות

גוש 17471	חלק מחלקה 42
גוש 17518	חלק מחלקות 40, 41
גוש 17531	חלק מחלקות 1, 11

4. תחום התוכנית שטחה ומס' יתד

תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 10.67 דונם.
מספר יח"ד: קיים - 80
תוספת - 84
סה"כ - 164

5. מסמכי התוכנית

הודאות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 7 דפים - מסמך מחייב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב. נספח בינוי המצורף לתוכנית בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.

6. יחס התוכנית

א.פ.י. נתיב ופיתוח בע"מ רח' ברויאר 22א' בני-ברק 51387, טל: 03.5793834

7. בעל הקרקע

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

8. עורך התוכנית

צ.ת.ג.י. קליין אדריכלים, ת.ד. 13760, מרכז האירוסים, נצרת עילית
טל: 06-6453620

9. מטרות התוכנית

- א. תוספת יחיד קטנות במגרש - כמענה לצורך כדירות קטנות לאוכלוסיה יעודית.
- ב. תוספת שטחי בניה לצרכי שירות.
- ג. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית.
- ד. שינוי יעוד מגורים ב' לדרך להולכי-רגל ומדרך להולכי-רגל למגורים ב'.

10. יחס לתוכניות אחרות

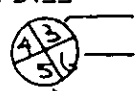
תכנית זו במחוס תכולתה, מהווה שינוי לתכנית גב"מ 289 שבתוקף. במקום שבו הוראות תכנית זו משנות את התכנית הנ"ל - הוראותיה יהיו עדיפות לכשתאושר. במקום שאין בו שינוי, יחולו הוראות גב"מ 289 שבתוקף.

11. טבלת שטחים ושימושים

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
82.4%	8.79	82.7%	8.82	אזור מגורים ב'
4.6%	0.49	4.3%	0.46	דרך להולכי-רגל
13.0%	1.39	13.0%	1.39	דרך קיימת
100%	10.67	100%	10.67	סה"כ

12. באור סימני התשרים

- גבול התכנית
 - אזור מגורים ב'
 - דרך להולכי-רגל
 - דרך קיימת
 - מס' הדרך
 - מרווח בניה צדדי מינימלי
 - רוחב הדרך
 - גבול גוש
 - גבול חלקה
 - גבול מגרש מוצע
 - מס' גוש
 - מס' חלקה קיימת
 - מס' מגרש מוצע
 - מס' יחיד במבנה
 - מס' קומות במבנה
- קו כחול עבה
 - צבוע תכלת
 - צבוע ירוק עם שני פסים אדומים דקים
 - צבוע חום
 - קו סגול דק. מעליו ומתחתיו משולשים סגולים
 - קו ירוק דק
 - קו שחור דק
 - ספרות גדולות צבועות סגול
 - ספרה ירוקה
 - מספר מוקף אליפסה צבוע שחור



13. אזורים ותכליות

אזור מגורים ב' מגרש 306 :

במגרש 306 בשני המבנים הצפוניים במגרש (מס' 3,2) המסומנים כנספת תותר בניית יחיד קטנות בנות חדר או שניים. העיצוב החיצוני של שני המבנים יהיה דומה למבנה הסמוך הקיים במגרש. מקבצי הדיור יכללו גם פונקציות לשירות הדיירים. משרד לניהול המבנים, מועדון לדיירי המבנה ומחסנים לשימוש דיירי המבנה. יתר המבנים הקיימים במגרש- בהתאם להוראות לגב"מ 289.

דרך להולכי-רגל:

תשמש למעבר הולכי-רגל והעברת מערכות תשתית. השטח כולו יגונן וירוצף כולל ריהוט רחוב ותאורה.

זרך:

תשמש למעבר כלי-רכב, הולכי-רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הזרך, פרט למתקני הזרך.

14. זכויות בניה

א. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

שם האזור	מגרש	גודל מגרש מינימלי בדונם	מס' יח"ד במגרש	קוי בנין (2)			זכויות בניה במ"ר או באחחים				גובה בניה מקסימלי			
				ק ד י	א ו ר י	צ ד י	שטחי שרות	סה"כ	היסל בנין לכסוי קרקע	מעל מתחת מפלס כניסה (4)	קומות	מ'		
מגורים ב'	306	8.82	164 יח"ד (1)	5	5	3 או 5 (5)	8800 מ"ר	2000 מ"ר	10800 מ"ר	70% משטח המגרש	8800 מ"ר	2000 מ"ר	7 (3)	25

- (1) לפי הפירוט הבא: צמודי קרקע - 28 יח"ד
 בית משותף מדורג - 20 יח"ד
 2 מבנים כ"א 58 יח"ד
 - 116 יח"ד סה"כ

 סה"כ 164 יח"ד

- (2) ק.ב. קדמי לדרך מס' 21
 ק.ב. אחורי לדרך מס' 22 וכמסומן בתשריט
 (3) בצמודי הקרקע 2 קומות 7.5 מ' לפי תכנית בינוי. תותר קומה נוספת לצורך שירות ח. מעליות וח. מדרגות.
 (4) בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה ולהפך, בתנאי עמידה בסך כל זכויות הבניה.
 (5) כמסומן בתשריט.

15. קוי בנין

יותר לבנות בקו בנין "אפס" כלפי כביש 21 מתחת למפלים הכביש, ובקו בנין 3 מ' בחלק המערבי של הגבול עם מגרש 521 כמופיע בתשריט.

16. חניה

עפ"י תקן חניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ולפי מפתח של 1 חניה ל- 3 יח"ד קטנות במקבץ הדירות.

17. כיבוי אש

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

18. מיגון

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

19. תשתיות

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכניות ניקוז ראשית, תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית 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 התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התוכנית.

19.3 ניקח - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה-המקומית.

19.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים

לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, 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 יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
תמ"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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. הפירה, 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. הפירה, 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. היטל השבחה

יוטל וייגבה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

21. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 שבחוק התכנון והבניה ויירשמו על-שם הרשות המקומית.

צוות תכנון הגליל
קליין אדריכלים
מרכז האירוסים
ת.ד. 690 נצרת עילית
טל: 06-6453620 פקס: 06-6453619

צ.ת.ג. - י. קליין אדריכלים

עורך התוכנית:

א.פ.י. (תוכן) ופיתוח בע"מ

א.פ.י. נתיב ופיתוח בע"מ

חס התוכנית:

זן לנו התנגדות עקרונית לחכמת. בתמו שני תהיה כהאסת 49
דכויות התכנון הנוסמכות.
ההימננו הנה לערכי המנין כלשה זין כה כיוו התקנת ימי זכרון
ההכנתה הוללל לל צנן קו - עי ההימננו עי לל צנן קו
החתם י עי לל צנן קו
הכנתה הוללל לל צנן קו
ההימננו הוללל לל צנן קו

מנהל מקרקעי ישראל
12.10.00
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

בעל הקרקע:

- מהדורה 5 - יוני 2000 - לפי הערות ועדה-מחוזית
- מהדורה 4 - מאי 2000 - לפי הערות ועדה מחוזית
- מהדורה 3 - פברואר 2000
- מהדורה 2 - ספטמבר 1999
- מהדורה 1 - יוני 1999