

ת"ש
27.2.01

2-3991

7

נעילת 67
(+ נעילת 68 טבלה 4)
09.02.01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית
תחום שיפוט - עיריית נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/11907 - מקבצי דיור

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר נצרת עילית מס' ג/3057 שבתוקף מיום 30.03.78
ולתכנית ת.ש.צ. מס' 1/02/1 שבתוקף מיום 01.06.1966.

יוזם התכנית: החברה לפיתוח נצרת עילית בע"מ

דרך העמק 32

טל: 06-655180 פקס: 06-6570166

שיכון ופיתוח בע"מ

רח' ארניא 32 הקריה ת"א

טל: 03-5195411 פקס: 03-5632728

הודעה על אישור תכנית מס.
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1989
מיום 24.5.01

בעל הקרקע: עיריית נצרת עילית

רח' גלבע 16 נצרת עילית

טל: 06-6478888 פקס: 06-6565877

עורך התכנית: אלרוד אילנה - תכנון וייעוץ אדריכלי

רח' אחווה 24 נווה צדק ת"א

טל: 03-5178732 פקס: 03-5100461

תאריך: 09.05.00

15.06.00

28.06.00

02.07.00

10.08.00

27.08.00

09.02.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. מס. 1989
המחוזית לתכנון ובניה העליונה
ביום 24.5.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/11907 - מקבצי דיור.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר נצרת עילית ג/3057 שבתוקף מיום 30.03.78
ושינויי לת.ש.צ. 1/02/1 שבתוקף מיום 01.06.1966 .

2. חלות וגבולות התכנית:

- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

3. מסמכי התכנית:

- א. תכנית זו כוללת 11 דפי הוראה בכתב המהווים את תקנון התכנית.
ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.
ג. נספח בנוי מנחה.
ד. נספח תנועה.

4. מיקום התכנית:

המגרש ברח' רימון מס' 8 (מגרש בית המשפט המחוזי הישן).

5. טבלת גושים וחלקות:

גוש	16537	17743	17741
חלקות	20,21,22,23,24	22,23,24,25,26	17,38,46
חלקי חלקות	36,19	20,21	

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/3057 ותכנית ת.ש.צ. 1/02/1 .
עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

7. שטח התכנית:

15.735 דונם - מדודים בצורה ממוחשבת.

8. מטרות התכנית:

- א. חלוקה מחדש של שטח לבנייני ציבור ושינוי ייעוד קרקע מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח.
- ב. התווית דרך חדשה.
- ג. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

9. רשימת תכליות:

- א. אזור מגורים מיוחד
במסגרת התכליות המותרות במגרש 1 תותר בניית מגורים מיוחד, מקבצי דיור (הוסטל), דיור מוגן, יחידות דיור קטנות ויח' סיעודיות לקשישים, אולם, חדרים לפעילות לדיירי הבית, מנהלה, מרפאה, חדרי תחזוקה, מחסנים, חדרי מכונות וכדו'.
- ב. שטח לבנייני ציבור
יותנה בהגשת תכנית מפורטת.
- ג. אזור שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.):
ישמש לגינון, נטיעות, מתקני גן ומערכות תשתית.
- ד. אזור ש.צ.פ. משולב בחניה:
באיזור ש.צ.פ. משולב בחניה תותר נטיעת עצים ויותר מעבר תשתיות.
- ה. איזור ש.צ.פ.
באיזור ש.צ.פ. תותר חניה
דרך מוצעת או מאושרת:
תשמש לכביש, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

10. בניינים להריסה:

- צווי הריסה יוצאו ע"י הוועדה מקומית לבניינים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מ- 30 חודש מתחילת תקפה של תכנית זו.

11. באור סימנים בתשריט:

גבול התכנית -	קו כחול עבה.
קו בניין -	קו שחור מקווקו.
קו גבול גוש -	קו רצוף עם משולשים.
גבול מגרש ומספרו -	קו שחור ומספר שחור מרובע מלא.
גבול חלקה קיימת ומספרה -	קו ומספר בירוק כהה רצוף.
גבול חלקה לביטול <	קו ומספר ירוק כהה מקווקו.
שטח לבנייני ציבור -	שטח חום מותחם חום כהה.
שטח ציבורי פתוח -	שטח ירוק.
ש.צ.פ. משולב בחניה -	קוים אלכסונים בירוק ואדום.
אזור מגורים מיוחד -	כתום מותחם חום.
דרך קיימת או מאושרת -	שטח חום בהיר.
דרך מוצעת -	שטח אדום.
בניינים להריסה -	צהוב מנוקד.
מספר דרך -	מספר ברבע העליון של העיגול.
רוחב דרך -	מספר ברבע התחתון של העיגול.
מרווח קדמי מדרך -	מספר ברביעים הצדדיים של העיגול.

12. שמושים בקרקע ובניינים:

- א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) ועדכניו.
- ב. בשלב היתר בניה יותר שימוש בקרקע או בבניינים בתחום התכנית לתכליות המפורטות ברשימת התכליות. יותר שילוב השימושים באישור הוועדה המקומית.
- ג. נספח הבנוי המצורף לתכנית זו הוא נספח בנוי מנחה בלבד, צורת הבניינים והגבהים המסומנים בתכ' הבנוי אינם מחייבים.
- לצורך היתר בניין תוגשנה תכ' בנוי, תכ' פיתוח ותכ' תחבורה מפורטות.
- ד. בגג רעפים תותר בניה בחלל הגג ותיכלל באחוזי הבניה כחוק, שטחים לדיור בחלל הגג יהיו בנוסף למס' יח' הדיור.

13. טבלת שטחים ושימושים:

מצב מוצע			מצב קיים		האזור
מס' מגרש	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
2	36.8%	5,800	92.1%	14,492	בנייני ציבור
4	11.4%	1,800			ש.צ.פ.
3	3.6%	0,560			חניה בש.צ.פ.
1	25.5%	4,098			מגורים מיוחד
	7.9%	1,243	7.9%	1,243	דרך קיימת
	14.8%	2,324			דרך מוצעת
	100%	15,735	100%	15,735	סה"כ

14. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה במידת הצורך. התחנות יהיו פנימיות, או משולבות בפיתוח בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל.

15. הפקעות ורישום לצורכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו-189 על הצווים והתקנות הנוגעות לעניין, וירשמו ע"ש עיריית נצרת עילית.

16. איחוד וחלוקה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
 - ב. השטח יאוחד ליצירת חלקות רצופות חדשות ובעלות סווג אחד מותחם בקוי רחובות והגבולות המתוארים בתשריט.
 - ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לצורכי רישום לפי שיקול דעתה בכפוף לזכויות המאושרות בתכנית זו.
- שינויים בשטחי מגרשים חדשים כתוצאה ממדידה סופית ועריכת ת.צ.ר., לא ייחשבו לשינוי המצריך אישור תכנית.
- על יזמי התכנית לבצע תכ' חלוקה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

17. מקלטים / מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט / מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
יותר שימושים דו תכליתיים במרחבים המוגנים.

18. חניה:

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), תנאי למתן היתר בניה - אבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ב. חניה בשטחי ש.צ.פ. גובלים תחשב כחניה למגרש מס' 1.

19. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד	גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	תכנית מ"ר	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קווי בניין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
									קדמי	אחורי	צדדי		
300	56	14 + גג	22,500	2,400	9,800	12,700	5,000	17,500	5	4	3	4,008	מגורים מיוחד
	25	5	23,000	2,400	15,000	8,000	12,000	11,000	5	4	4	5,765	בנייני ציבור
שטח בניה מקסימלי מ"ר													
אסורה בנייה													
												560	ש.צ.פ.
												1,800	ש.צ.פ. משולב במתיה
												1,243	דרך קיימת
												2,359	דרך מוצעת
												15,735	סה"כ

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

20. עיצוב הצורה החיצונית של המבנים:

20.1 שילוט:

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.

ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.

ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית נצרת עילית.

20.2 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות, אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.

20.3 צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין.

כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' – יהיו תקינים ותת קרקעיים, ויחוברו למבנה בצורה פנימית.

20.4 פרגולות ומרפסות:

א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק – יותקנו קרויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.

ב. צורה ומידות סופיות של הפרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, וייחשבו עפ"י הוראות החוק.

ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הוועדה.

20.5 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר בניה.

20.6 גגות:

א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

21. סידורי נכים:

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

22. שירותים ותשתיות:

22.1 ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית נצרת עילית בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים, בתאום עם משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

22.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית נצרת עילית.

22.3 ניקוז מי גשם:

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר ורשות הניקוז.
הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.
אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

צינורות מי גשם - במידה ויעברו לאורך קירות חוץ יסומנו בתכנית. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

22.4 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תיעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

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 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים ייקבעו
לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22.5 תקשורת:

התקנות לטלפון, כבלים, טלוויזיה וכו' יתואמו עם חברת בזק למהנדס העיר כמשק
תת-קרקעי.

22.6 אשפה :

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

23. תכניות בינוי ופיתוח:

נספח הבינוי הוא נספח מנחה בלבד.
א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250, שבה
ייקבעו הגבהים ומתווה הבניין הסופיים.
תכנית זו תכלול:

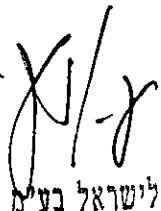
1. תכ' פיתוח השטח, גובהי קרקע וקירות תומכים.
2. תכ' פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, קביעת מפלסי
הכבישים, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבויי אש.

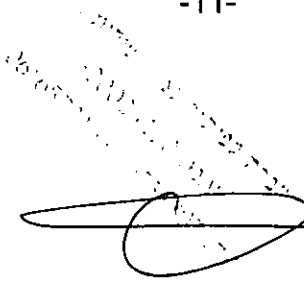
24. פנוי פסולת מבנים:

עודפי עפר ופסולת בניין יפנו רק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא יישארו בשטח.
בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

24. היטל והשבחה:

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.


שיכון ופיתוח ישראל בע"מ



חתימות:

היזם:

החברה לפיתוח נצרת עילית בע"מ
שיכון ופיתוח בע"מ

בעל הקרקע:

עיריית נצרת עילית

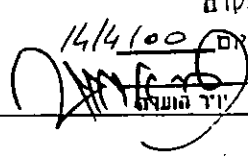
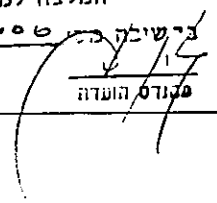
עורך התכנית:

אילנה אלרוד תכנון וייעוץ אדריכלי
רח' אחווה 24 ת"א 03-5178732


תכנון וייעוץ אדריכלי

וועדה מקומית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
חודעה במקומית לתכנון ולבניה, נצרת
עילית תכנית מס' 1907/2 הועברם
לוועדה מהוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה למתן הפקדם

14/4/00 כיום 200

מנכ"ל הוועדה

מנכ"ל הוועדה

וועדה מחוזית:

תאריך: _____