

2-4077

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מס' ג/ 11226

המהווה שינוי לתרש"צ 1/02/7 בתוקף  
ולתכנית מתאר נצרת עילית ג / 3057 בתוקף

יזומי התכנית - חברת עמידר - החברה הלאומית לשיכון  
בישראל בע"מ

- עיריית נצרת עילית

בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל -

עורך התכנית - אדרי' דוד לוי.ס. - אדרי' גדעון גוטהולץ  
ר"ח אלונים 73 קרית טבעון טל 04-9836937

משרד המבנים והתשתיות  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 11226/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.12.99 לאשר את התכנית.

1

הודעה על אישור תכנית מס' 11226/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

עידכון 4/99

## 1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11226 "דיוור מוגן לקשישים" נצרת עילית  
המהוה שינוי לתרש"צ מס' 1/02/7 בתוקף ולתכנית מתאר נצרת עילית מס' ג' /  
3057 בתוקף ותחול על אותו חלק קרקע המותחם בקו כחול עבה בתשריט בק"מ  
1:250 המצורף לתכנית ומהוה חלק בלתי נפרד ממנו .

## 2. המקום:

שכונת מגורים בנצרת עילית בר"ח גולן.

## 3. הקרקעות הכלולות בתכנית:

גוש 17731 חלקה 30 וחלק מחלקה 73

## 4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב 8 דפים ומסמכי התכנית המהווים חלק  
בלתי נפרד מהתכנית + תכנית בינוי מנחה בק"מ 1:250 .

## 5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהוה שינוי לתכנית מתאר נצרת עילית מס' ג/ 3057 המאושרת  
מיום 23.5.1975 ולתרש"צ מס' 1/02/7 המאושר מיום 24.5.1972 . עם  
אישור תכנית זו , הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על  
השטח הנכלל בה .

## 6. שטח התכנית:

כ- 1525 מ"ר

## 7. גבול התכנית:

כמותחם בקו הכחול עבה בתשריט

## 8. בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית טל - 06-6558211  
פקס 06-6560521

## 9. יוזמי התכנית:

חברת עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
ר"ח עצמון 18 נצרת עילית טל - 06-6027700  
פקס 06-6463782

## 10. עורך התכנית:

דוד לוי.ס - גדעון גוטהולץ אדריכלים  
ר"ח אלונים 73 ק.טבעון טל - 04-9836937 פקס 04-9931993

## 11. מטרת התכנית:

שינוי יעוד השטח מאזור מגורים לשטח המיועד לדיור מוגן לקשישים  
וקביעת הוראות לזכויות ומגבלות בניה במגרש ולצורך מתן היתר בניה.

## 12. ביאור סימני תשריט:

קו רצוף עבה כחול	גבול התכנית
עיגול וקו רצוף ירוק	גבול ומס' חלקה קיימת
שטח צבוע צהוב	שטח לאזור מגורים
שטח צבוע כתום מותחם בקם חום	שטח לאזור דיור מוגן לקשישים
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
שטח צבוע ירוק ופסים אלכסוניים ירוקים	דרך להולכי רגל
מס' ברביע העליון בעיגול הדרך	מספר דרך
מס' ברביע הצדדי בעיגול הדרך	מרווח קדמי מינימלי
מס' ברביע התחתון בעיגול הדרך	רוחב הדרך
קו אדום מקוטע ועליו האותיות ק.ב.	קו בנין

## 13 . רשימת התכליות:

שטח לדיור מוגן לקשישים : ישמש להקמת מתחם לדיור מוגן לקשישים ויכלול כ- 54 יח"ד (יח"ד כוללת חדר שינה אחד), מרתף, שטחים ציבוריים, חדר כביסה, פיר מעלית, חדרי מדרגות, ויתר השימושים הכל בהתאם למערך השירותים והפרוגרמה הנדרשת לדיור מוגן ודרכי גישה לנכים.

שימושים מותרים במרתף:  
שטחי שידות כגון, מחסנים, ממ"ק, חדרי מכונות ומדרגות המובילות אליו.

דרכים - ישמשו לכבישים, מדרכות, מעבר הולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז, ומעבר לקוי תשתית (מים ביוב ותקשורת).

מרתף:

מרתף- חלק מבנין החצוב בקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (בתחום קרי בנין), שאין מעליו קומת עמודים והוא ממוקם במרחק של לפחות 3 מ' מקו חזית הפונה למדרון. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או החפורה וגובהו לא יעלה על 2.50 מ'. שטח המרתף וגבולותיו לא יחרגו מהקונטור של קומת הכניסה שמעליו

גובה המבנה:

גובה המבנה לא יעלה על 30 מ' למבנה. הגובה מדוד אנכית ממפלס קרקע טבעית או חפורה למפלס העליון של הגג בכל נקודה שהיא.

מבנה עזר

לא תותר הקמת מבנה עזר בתחום המרווח הקדמי למעט חניה, חדרי אשפה, גז, דלק, טרנספורמטורים, ארונות חשמל ותקשרת, מים. כל האלמנטים הנ"ל ימוקמו במבנה סגור שלא יראו מהרחוב. חמרי הגמר של המבנה יהיו בהתאמה לחמרי הגמר של הגדר.

14. הוראות בניה

טבלאות זכויות ומגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב)

שם האזור	מס' חלקה	גודל מגרש מימלי	קו בנין	שטח בניה מקסימלי באחוזים						דירג מוגן							
				צפיפות יח"ד	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לביטוי קרקע	שטחי שידות *	שימוש עיקרי *		מחמת לתפלים הכניסה	מעל לתפלים הכניסה					
סה"כ מס' יח"ד				54	30	+ 8	300%	50%	40%	260%	25%	275%	4	0-3	3	1239	30
						קומות	סה"כ	קרקע	שידות *	שימוש עיקרי *	מחמת לתפלים הכניסה	מעל לתפלים הכניסה	קומות	אחוזי	צדדי		
						מרתף											

\* יותר להעביר עד 20% משטחי שידות לשטח עיקרי ולהפיר.

14.1 חניה :

במסגרת תכנית זו תחול התקנת חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג.

## 15. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

## 16. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית, עיריית נצרת עילית.

## 17. עיצוב ארכיטקטוני של מבנים

- א. גמר החוץ של הבנין יהיה מחומרים איכותיים ולא מתכלים ובאישור מהנדס הועדה.
- ב. הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר בקשה להיתר אלא אם סומנו בה על גבי החזיתות חומרי הציפוי של המבנה.
- ג. לא יותר שימוש בחומרי גמר אשר לא עומדים בדרישות לעמידות בתנאי חוץ.
- ד. לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, חשמל, טלפון, וגז על קירות חיצוניים ללא פתרון נאות להסתרתם.

## 18. פינוי פסולת בנין ועודפי בנין.

לא יורשה פינוי של פסולת בניה או /ו עודפי בנין אלא לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

## 19. מים

אספקת המים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

## 20. ניקוז

הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקנמית ובאישור רשות הניקוז. מתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי ניגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעי או הרחקתם אל תואי זרימה טבעיים ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

## 21. חשמל

אספקת חשמל תיהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

א. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין היטל קיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'

סוג קו החשמל

2.00  
5.00  
9.50

קו מתח נמוך  
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו  
קו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

## 22. ביוב

א. תכנית מפורטת של ביוב תתואם עם משרד לאיכות הסביבה.  
ב. לא יותר איכלוס הבנין טרם השלמת ביצוע מערכת הביוב וחיבורה למערכת טיפול וסילוק.

23. כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

24. חתימות:

תאריך: 23/1/2000 חתימת היוזמים: \_\_\_\_\_

אריקו פריימן  
מהנדס מותן הצפון

תאריך: 1.1.2000 חתימת עורכי התכנית הענף מס' 37073 \_\_\_\_\_

גדעון גוט הולץ

אודיכל

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_