

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת עילית

נפה : יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפלי : נצרת עילית- הר יונה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מס. ג/ 12043 "שכונת מגורים ב' בהר יונה"

נמצאת בתחום תכולתה של תכנית ג/ במ/ 243 בתוקף, ותרש"צ 1/02/40 מאושרת, ומהווה שינוי להן.

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

1.2 מקום התוכנית:

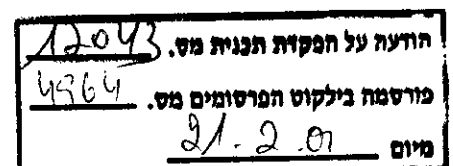
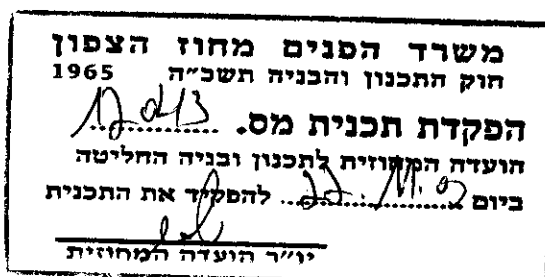
נצרת עילית, הר יונה, רובע ב, חלק מקטע א

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	376.875	צפון:	231.950
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
17531			24,36,37,38	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית: 7.76 דונם

ע"פ מדידה ממוחשבת בתכנית המבוססת על מפת מדידה של מפ"י מתאריך 6/99



1.4 בעלי עניין:

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

יזם התוכנית: שביט יעקב וחגית
רח. יקינטון 15/10 נצרת עילית
טל. 06-6000076

עורך התוכנית: שרה רום - אדריכלית
רשיון מס. 28391
גילון ד.נ. משגב 20103
טל. 04-9887778
פקס. 04-9882814

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו בתחום תכולתה של ג/ב/מ 243 בתוקף, ותרשי"צ 1/02/40 מאושרת, ומהווה שינוי להן.
עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח. במקום שאין שינוי בהוראות, ימשיכו לחול הוראות תכנית ג/ב/מ 243.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.10.00	הכנה
5.11.00	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הציון	ציונים בתשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת ומספרה.	קו כחול עבה מקוטע ומעליו מס' התכנית
אזור מגורים	צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק
חניות ודרך פרטית	שיבוץ בקווים שחורים על רקע צהוב
שטח למבני ציבור	צבוע חום מותחם חום כהה
שטח משולב למסחר ושצ"פ	פסים אלכסוניים ירוק-אפור לסירוגין
דרך משולבת קיימת	פסים אלכסוניים ירוק-חום לסירוגין
זכות מעבר	קוים אלכסוניים ירוקים על רקע צהוב
דרך / חניה קיימת	צבוע חום
מתקנים הנדסיים (תחנות טרנספורמציה)	צבוע בסגול
מספר גוש	מספר ירוק גדול
גבול ומספר חלקה	קו ירוק רציף, ומספר אדום בהיר
גבול ומספר מגרש	קו ירוק רציף עם מספר שחור תחום בעיגול שחור
מס. הדרך	ברבע העליון של העיגול
מרווח בניה צדדי מינימאלי	ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד קרקע
48.26	5.26	48.26	5.26	אזור מגורים
2.84	0.31	2.84	0.31	שצ"פ
20.09	2.19	20.09	2.19	חניות ודרך פרטית
28.81	3.14	28.81	3.14	דרך קיימת
100	10.9	100	10.9	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי בהוראות תכנית ג/במ/ 243 באזור המותחם בקו כחול בתשריט ללא שינוי ביעוד בתשריט תכנית תרש"צ 1/02/40.
- ב. תוספת שטחי בנייה מותרים, לצורך הוספת קומה לכל אחד מ- 4 המבנים, בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות עיצוב המבנה בהתאמה למבנה הקיים

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	6480	56

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.01 אזור מגורים: ישמש לבניית בתי מגורים בהתאם לתכנית הבינוי המצ"ב. בחלק התחתון המדורג יש להיצמד לטופוגרפיה הקיימת ובחלק העליון יותרו עד 4 קומות מעל קומת הכניסה.

הגגות של החלק המדורג יהיו שטוחים וירוצפו בכל שיטחם לשימוש הדיירים למפלס שמעליהם כמרפסות גג.

3.1.02 שצ"פ: ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן: בשטח זה יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל, ומגרשי משחקים. לא תותר כל בנייה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחקים ונופש.

3.1.03 חניות ודרך פרטית:

ישמשו כדרך גישה למבנים וחניות. לא תותר כל בנייה בשטח זה.

3.1.04 דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב וחניות, לנטיעות וניקוזים. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט תחנות הסעה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תוספות בניה יש להתאים חזותית למבנה הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
2. הרחבת יחידת מגורים תתאפשר על הגג, ותהיה קשורה ליחידה שמתחתה בקשר פנימי בלבד.
3. התוספת תמוקם כך שלא תהווה הפרעה למערכות הקיימות על הגג, ותמוקם במרחק 1.0 מ' לפחות מהמעקה המערבי של הגג. לפי המופיע בנספח בינוי.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

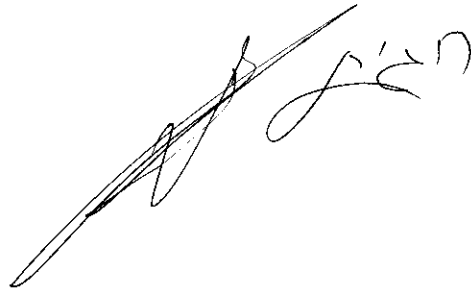
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הקבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

~~הוא - תכנון
שרה דום, אדריכלית
מילון, ד.ב. משגב~~

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 17/12043
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.3.67 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 17/12043
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5001
 מיום 12.7.67