

81  
4.02

2-4577

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית  
תחום שיפוט מוניציפלי: נצרת עילית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 12144 למבני ציבור המהווה שינוי לג/ 8450 בתוקף, ולתכנית מתאר ג/ 3057 בתוקף תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה

#### 1.2 מקום התוכנית:

רח' יזרעאל - ליד בית אבות קיים - בנצרת עילית

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:	מספר גוש**
		חלקי חלקות	
		4,5	16554
		29	16555
		76	17835
			17,23
			-

12144  
ע"ה על אישור תכנית מס.  
מודסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094  
15.7.02  
מיום

#### 2.7 דונם.

#### 1.3 שטח התוכנית:

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית - טל: 6558211-04

יזם התוכנית: העמותה למען הקשיש בית האבות, רח' יזרעאל - נצרת עילית  
טל: 6456886-04 פקס: 6456893-04

מגיש התוכנית: צביה גולד - ארכי - אלונים 22 נצרת עילית טל/פקס: 6571418-04

עורך התוכנית: צביה גולד - ארכי - אלונים 22 נצרת עילית טל/פקס: 6571418-04  
מס' רשיון: 19462

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965  
12144/א  
אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובינה החליטה  
ביום 0.3.02 לאשר את התכנית  
סמוכ"ל לתכנון

צביה גולד אדריכלית  
רח' אלונים 22 נצרת עילית  
מיקוד 17100 טל. 065-71418

25.03.02

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נצרת עילית מס' ג / 3057 \_ מאושרת. ולתכנית מפורטת מס' ג / 8450 - בתוקף. עם אשור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 5 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250,
- ג. מפת מדידה מעודכנת - 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
1999 אוקטובר	
05.03.2001	עדכון 1
26.03.2001	עדכון 2
26.06.2001-	עדכון 3
12.07.001	עדכון 4
24.03.002	עותק לתוקף

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קו כחול עבה ..... גבול תכנית
- קו כחול מקוקו ..... גבול תכנית קיימת
- קו שחור עם שיניים ..... גבול גוש
- חום ..... דרך קיימת/ מאושרת
- חום תחום חום ..... שטח מבני ציבור
- קו ירוק מלא ומספר ..... גבול חלקה
- מס' ברביע העליון - ..... מס' הדרך
- מס' ברביעים הצדיים ..... קו בנין
- מס' ברביע התחתון ..... רוחב הדרך
- צהוב ..... מגורים ג'
- ירוק עם אלכסונים ירוקים ..... שמורת נוף
- ירוק - ..... טיילת להולכי רגל

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם),	אחוזים	שטח (דונם),
0	0	68	1.8 שמורת נוף
93	2.5	25	0.7 שטח מבני ציבור
7	0.2	7	0.2 דרך קיימת
100	2.7 סה"כ	100	2.7 סה"כ:

**2.1 מטרת התוכנית:**  
**א.** הגדלת שטח עבור מבני ציבור ע"י שינוי ייעוד קרקע משמורת נוף, על פי ג / 3057 בתוקף, לשטח עבור מבני ציבור  
**ב.** קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**  
שינוי ייעוד משטח שמורת נוף לשטח למבני ציבור, וקביעת הוראות בנייה והנחיות בינוי למגרשי מבני הציבור

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח מבני ציבור	1750	2 מבנים נפרדים

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**  
כללי: לא ינתן היתר לחקמת בנין ולא ימש 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.

**דרך קיימת**

• דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**שטח למבני ציבור**

תותר הקמת מקווה טוהורה ומבנה נופשון.  
במבנה הנופשון יהיו בשלב ראשון 9 חדרים, לשירות 16 נופשים קשישים + שירותים נלווים: מטבחון חימום, שירותי אחות, אחסנה ואולמות לבילוי ותעסוקה. הנופשון ייבנה בצמוד וכחלק ממתחם מבני ציבור הנותנים שירותים לקשישים. בעתיד תותר סגירת קומת עמודים 9 חדרים נוספים.

**3.3 תנאים למתן היתר בנייה**

הבקשה להיתר בניה וכל עבודות סלילה ופתוח, תכלול תכנית בנוי ופתוח, תכנית דרכים ותנועה, תאור דרכי ניקוז, מיקום תאורה, מיכלי אשפה ומבני מערכות טכניות.  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.  
תכנית פתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב הפריטים המבונים, תיאור הגימור, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.  
יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

**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.

## 3. כניב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הכניב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית כניב 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. 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 יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. 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 הבניה.

**4. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות  
לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה:**

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

**6. 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.

**7. הוראות הג"א:**

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

**8. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי  
להוצאת היתר בניה:

**12. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנ

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתחומים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מסי יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש (שטח מניימלי) (במ"ר)	שם האזן (שטח מניימלי) עיקריים (במ"ר)	שטח למבני ציבור
	במטרים	מס' קומות	שטח 3/4	לכסוי הקרקע (ומכסוי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי					
1 מבנה במגרש	8 בלב נק. חוק	2	80	50	10	70	40	40	3 / 5 *	3	3	500		דרד		

אסורה בנייה

\* מגרש מס' 1 - קו בנין קדמי 5 מ', מגרש מס' 2 - קו בנין קדמי 3 מ'  
\*\* תזרזר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה באישר ועדה מקומית

חתימות:

עורך התכנית

היוזם

מ.מ.י.

בניה גולד - אדריכלית  
ח' אלונים 22 נצרה עילית  
מיקוד 17700 טל. 065-71418

25.03.02

חותמת לתוקף

חותמת לנפקדה