

2-4595

12.11

דף 1 מתוך 7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תוכנית מס' ג / 11766 - רח' העליה

המהוה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 2577 בתוקף
ולתכנית מתאר ג/ 3075 בתוקף

הודעה על אישור תכנית מס. 11766 / ז
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094
 מיום 10.7.02

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 אישור תכנית מס. 11766 ז
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.7.02 לאשר את התכנית
 סגן מנהל מחוז

התוכנית - אורי אלבז - ש. ניר בע"מ
 עורך התוכנית - גליל אדריכלים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11766 ז
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5049
 מיום 28.1.02

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 אישור תכנית מס. 11766 ז
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.2.02 להסיר את התכנית
 מיום היטול התכנית

דצמבר 2001

סימון: GI021WL(TAKANONIM)

1. שם התכנית וחלות התכנית
 תכנית זו תקרא ג/ 11766 - רח' העליה.
 מהוה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 2577 שבתוקף, ולתכנית מתאר ג/ 3075 שבתוקף.
 תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ואשר יהווה חלק בלתי- נפרד ממנה.
2. מקום התוכנית

תחום שיפוט מוניציפלי-	נצרת-עילית
מחוז	- הצפון
נפה	- יזרעאל
ישוב	- נצרת עילית (רח' העליה 2 שכונה דרומית)
מרחב תכנון מקומי	- נצרת עילית
3. גושים וחלקות
 גוש: 17832, חלק מחלקה: 68
 גוש: 17833, חלקה: 8, חלק מחלקה: 44,45
4. שטח התוכנית ומס' יח"ד
 שטח התוכנית - 2.74 דונם
5. מסמכי התוכנית
 הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 7 דפים - מסמך מחייב.
 תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:2500 ובקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 נספח בינוי, הכולל סידורי חניה - מסמך מנחה.
6. יחס התוכנית
 אורי אלבז - ש. ניר בע"מ, רח' עליה 1 נצרת-עילית, טל': 04-6568440
7. בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל': 04-6558211
8. עורך התוכנית
 גליל אדריכלים, רח' עצמון 18 נצרת-עילית 17651, טל': 04-6453620
9. מטרות התוכנית
 התכנית קובעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
 שינוי יעוד שצ"פ ל- שפ"פ.

10. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 2577 בתוקף ולתכנית מתאר ג/ 3075 בתוקף:
עם אישור תכנית זו יהיו הודאותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

11. באור סימני התשריט

- גבול התכנית קו כחול עבה
- גבול תכנית קיימת ומספרה קו כחול מרוסק וע"ג מספר התכנית
- אזור מסחרי צבוע אפור מותחם באפור-כהה.
- ש.צ.פ. צבוע ירוק
- ש.פ.פ. (חניה פרטית) צבוע ירוק-אדום אלכסוני לסירוגין.
- דרך קיימת צבוע חום בהיר
- דרך מוצעת/הרחבת דרך צבוע אדום
- אזור מגורים ב' צבוע צהוב
- אזור למבני-ציבור צבוע חום מותחם חום-כהה



- מס' הדרך
- מרווח בניה צדדי מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול גוש קו שחור ועליו משולשים
- גבול חלקה קו ירוק
- גבול מגרש מוצע קו שחור
- מס' גוש ספרה גדולה
- מס' חלקה קיימת ספרה ירוקה מוקפת עגול

12. טבלת אזורים בתוכנית

מקרא וטבלת שטחים ושימושים				
יעוד השטח	בתכנית מצב קיים		בתכנית מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
אזור מסחרי	0.336	12.26%	0.336	12.26%
ש.צ.פ.	1.41	51.46%	--	--
ש.פ.פ. (חניה פרטית)	--	--	1.36	49.64%
דרך קיימת	0.994	36.28%	0.994	36.28%
דרך מוצעת/ הרחבת דרך	--	--	0.05	1.82%
סה"כ	2.74	100.0%	2.74	100.0%

13. אזורים ותכליות

א. אזור מסחר ומשרדים

ישמש לבניית בניין בן שתי קומות : מסחר בקומת-הקרקע ומשרדים – בקומה מעליו. יותרו שירותי מסחר קמעונאים בלתי-מזהמים ובלתי-מרעישים, כגון: הנות לדברי מאכל, מינימרקט, חמרי כתיבה. כמו-כן, תותר הפעלת משרדים. זכויות בניה - ראה סעיף 16.

ב. דרכים

הדרך תוסדר לתנועה שוטפת + חניה והמדרכה תרוצף באבן משתלבת, תוך שמירה על חלק מהנצצים הקיימים בשטח. תותר העברת מערכות תשתית בתחום הדרכים.

ג. ש.פ.9 משולב עם חניה פרטית

מיועד לאפשר סידור חניה בהתאם לתקן. על היזם לטפח את השטחים הנותרים מעבר לניצול החניות, באמצעות מסלעות וגינון. הכל בתיאום ולפי הדרישות של מהנדס העיר.

14. עיצוב ארכיטקטוני

החית המסחרית הפונה לרחוב תחופה בתומרים עמידים כגון: אבן, קרמיקה, פסיפס וכדו'. עיצוב מתקנים על הגג כגון: ת.מכונות, דודי וקולטי שמש – דורש אישור הועדה.

15. היטל השבתה: בשטח התכנית ישולם היטל השבתה עפ"י החוק.

16. הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188,189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על-שם עיריית נצרת-עילית.

17. שימושים המותרים

יהיו מותרים שימושים שאינם מפריעים לסביבה הקרובה ברעש וזיהום אויר. הנ"ל באישור מהנדס העיר.

18. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובהתאם לנספח החניה.

19. מקלטים:

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

20. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

21. תשתיות:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 אויריים - 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 להפוך מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד-הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה-המקומית.

ג. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה-המקומית.

ד. ביוב:

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

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הנראות הרשות-המקומית.

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

שם האזור	מס' מגרש	גודל מגרש	קוי בנין			זכויות בניה במ"ר				גובה בניה מקסימלי			
			קדמי	אחורי	צדדי	שטחי שדות	סה"כ	היסל בנין לכסוי קרקע	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	קומות	מ'	
מסחרי	8	0.536 דונם	0	0	0.36 (1)	400 מ"ר	100 מ"ר	500 מ"ר	280 מ"ר	500 מ"ר	--	2	8.5
שפ"פ חניה פרטית	68	1.36 דונם	0	0	0	--	800 מ"ר	800 מ"ר	800 מ"ר	--	800 מ"ר	1	4

הערות:

(1) בקומה שניה קו בנין צידי לכיוון מבנה קיים - 3 מ'.

גליל אדריכלים
מרכז הארסטים
ת.ד. 13760 גבעתיים
05-6453620

גליל אדריכלים

עורך התוכנית: -

ש. ניר הצפון (1991) בע"מ

אורי אלבו - חב' ש. ניר בע"מ

יוזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עכונים:

- מהדורה 1 - יולי 98
- מהדורה 2 - מאי 99 - לפי דרישות ולת"ב נצרת-עילית
- מהדורה 3 - אוקטובר 99
- מהדורה 4 - נובמבר 99
- מהדורה 5 - נובמבר 2000
- מהדורה 6 - דצמבר 2000 - תיקון הערות ו.מחמית בטבלת זכויות סעיף 22
- מהדורה 6 א' - נובמבר 2001 - להפקדה
- מהדורה 6 ב' - דצמבר 2001 - תיקון הערות ועדה-מחוזית - להפקדה