

25.4.02

2-4636

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

תוכנית מס' ג/ 12288

נצרת-עילית - הר יונה - מתחם רהט-עמירון

המהווה שנוי לתוכנית ג/ במ/ 289 שבתוקף
ולת"רש"צ 1/02/42 בתוקף

הודעה על אישור תוכנית מס. 5087
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 20.6.62
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס. 5087
הועדה המחוזית לתכנון ומבנה המליטה
ביום 24.4.62 לאשר את התוכנית.
ראש הוועדה המחוזית

יחם התוכנית - חב' א.ש. רהט בע"מ + חב' עמירון בע"מ
עורך התוכנית - גליל אדריכלים

1. כללי

תוכנית זו תקרא **תכנית מס' ג/12288 - מתחם רהט + עמירון הר-יונה נצרת-עילית**, המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/289 שבתוקף ולת"ש צ"צ 1/02/42 שבתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המתואר בקו כחול בתשריט המצורף המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.

2. מקום התוכנית

תחום שיפוט מוניציפלי -	נצרת-עילית
מחוז -	הצפון
נפה -	יזרעאל
ישוב -	נצרת עילית, הר יונה
מרחב תכנון מקומי -	נצרת עילית

3. גושים וחלקות

גוש 17531 חלק מחלקות 2, 10

4. תחום ושטח התוכנית

תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 4.68 דונם.

5. מסמכי התוכנית

הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 7 דפים – מסמך מחייב.
תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:1250 ונספח בינוי הצמוד אליו בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
נספח הסדרי תנועה וחניות – מסמך מחייב.

6. יחם התוכנית

חב' א.ש. רהט + חב' עמידון בע"מ, רח' עצמון 18 נצרת-עילית
טל. 04.6456117

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 04.6558211

8. עורך התוכנית

גליל אדריכלים, ת.ד. 13760 מרכז האירוסים, נצרת עילית מיקוד 17651
טל: 04.6453620
יועץ תנועה: יהודה אשד רח' הולנד 28 חיפה טל': 04-8251149

9. מטרות התוכנית

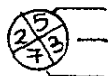
- שינוי יעוד מבניה למגורים - לשימוש מסחר ומשרדים, ומשטח למבני ציבור - למגורים.
- קביעת הוראות זכויות ומגבלות בניה.
- הסדרת התנועה וחניות במגרשי התוכנית.

יחס לתוכניות אחרות

10. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גב"מ 289 שבתוקף ולת"ש"צ 1/02/42 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח. כל יתר הוראות גב"מ 289 שבתוקף - תקפות.

באור סימני התשריט

- 11.
- גבול התוכנית..... קו כחול עבה.
 - גבול תוכנית מאושרת ומספרה קו כחול מרוסק וספרה על גביו
 - אזור מגורים ב'..... צבוע צהוב
 - שטח למבני ציבור צבוע חום ומותחם בחום-כהה.
 - אזור מסחר צבוע אפור.
 - דרך קיימת או מאושרת צבוע חום-בהיר.
 - דרך מוצעת צבוע אדום
 - מס' הדרך
 - מרווח בניה צדדי מינימלי
 - רוחב הדרך
 - גבול גוש..... קו סגול ועליו משולשים.
 - גבול חלקה..... קו ירוק
 - גבול חלקה לביטול קו ירוק מרוסק
 - גבול מגרש מוצע..... קו שחור
 - מס' גוש..... ספרה סגולה גדולה
 - מס' חלקה קיימת..... ספרה ירוקה.
 - מס' מגרש מוצע ספרה מוקפת אליפסה
 - זכות מעבר קוים ירוקים אלכסוניים ע"ג צבע הרקע



אזורים ותכליות

- 12.
- א. אזור למבני ציבור: האזור הצבוע בחום מותחם חום-כהה, מיועד לבניית מבני-ציבור. מגרש 902 - בית-כנסת קיים ובמגרש 601 גן-ילדים דו-קומתי, בהתאם לתוכנית הבינוי.
 - ב. אזור מסחרי: האזור הצבוע אפור בתכנית - מגרש 1-76. במגרש זה יותאם המבנה הקיים לשימוש למסחר, משרדים ולחניה, כאשר קומת-הקרקע תשמש לחניה מקורה, קומה א' - מסחר, קומות ב', ג' - משרדים וכן חניה על הגג. בתוך המבנה בצידו הדרומי תישמר זכות מעבר לציבור הרחב דרך הדר-המזרחות מהחלק העליון של המגרש לחלקו התחתון. בשטחי המסחר יותר שיווק קמעוני של מוצרי מזון, מכשידי כתיבה וביגוד. לא תותר פעילות שתפריע למגורים הסמוכים.
 - ג. אזור מגורים ב': האזור הצבוע צהוב בתוכנית מהווה חלק ממגרש המגורים ויותר בו חניה וגינון בלבד.
 - ד. דרכים: האזורים המסומנים חום-בהיר ואדום בתוכנית ישמשו למעבר כלי-רכב והזלכי-רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

13. טבלת שטחים

טבלת שטחים ושימושים				
יעוד השטח	בתוכנית מצב קיים		בתוכנית מצב מוצע	
	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים
אזור מגורים ב'	0.86	18.4%	0.60	12.8%
שטח למבני ציבור	2.58	55.1%	2.06	44.0%
אזור מסחר	--	--	0.52	11.1%
דרך קיימת או מאושרת	--	--	1.24	26.5%
דרך מוצעת	1.24	26.5%	0.26	5.6%
סה"כ	4.68	100.0%	4.68	100.0%

14. עיצוב ארכיטקטוני:

- א. המבנה הקיים במגרש 1-76 יצופה בחומר עמיד: אבן, פסיפס או קיר מסך מזכוכית ואלומיניום. יתכן שילוב בין הזומרים.
לא יותר שילוט מסחרי על המבנה אלא במקום שיועד לכך וסומן מראש בבקשה להיתר הבניה.
ב. גן-הילדים במגרש 602 יחופה אבן בלפחות 60% משטח החזית ויקורה בגג-רעפים.

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

16. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתוכנית וירשם עפ"י החוק.

17. כיבוי-אש:

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית, אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסודי ברשת היזרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

18. מיגון:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

19. הפקעה:

"מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות-המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה " - התשכ"ה 1965 בהתאם למפורט בפרק ה' סעיפים 188-189, וירשמו על-שם הרשות-המקומית.

20. תשתיות:

20.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

20.2 ביוב - המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התוכנית.

20.3 ניקוח - תוכן תוכנית ניקוח כללית בשטח התוכנית ע"י היזם. הבטחת ניקוח השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישוד רשות הניקוח.

20.4 זכות גישת הרשות לקוי חשתי ציבוריים -
לרשות העירונית תשחד זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחקה.

20.5 פילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

20.6 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל תבוצענה באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
תט"ר קיימת.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
רשת התקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

20.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל -

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקידבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
מדרשת מתח נמוך - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מ'

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקידבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקירבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
מכבל חשמל תת-קרקעי - 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ'

21. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

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

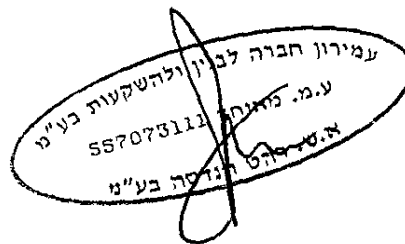
גובה בניה מקסי	זכויות בניה במ"ר או באחוזים לכל מגרש						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	מגרש	שם האזור
	מתחת מפלס כניסה (1)	מעל	היסל בנין לבסוף קרקע	סה"כ	שטחי שדות	שטחי עקרי	צד י	אח י	קד י			
4 קומות 15 מ' (2)	---	720 מ"ר	200 מ"ר	720 מ"ר	280 מ"ר	280 מ"ר + 160 לחניה (3)	0	0	5	0.5	76-1	מסחרי
1 קומה 8 מ'	---	230 מ"ר	230 מ"ר	230 מ"ר	30 מ"ר	200 מ"ר	3	3	5	0.9	902 בית-כנסת	מבני-ציבה
2 קומות 8.5 מ'	150 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	350 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	3	4	5	1.1	601 גן-ילדים	
כל בניה אסורה - מיועד לחניה										0.3	76-2 חניה	מגרשים
כל בניה אסורה - מיועד לחניה										0.2	76-3 חניה	
כל בניה אסורה										1.5		דרכים

- (1) בסמכות ועדה-מקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה, בתנאי עמידה בסך כל זכויות הבניה.
- (2) לצורך חרי-מדרגות ומעלית, תוזר קומה נוספת עד 18 מ'.
- (3) 100 מ"ר למסחר + 180 מ"ר למשרדים.

23. חתימות

גליל אדריכלים
מרכז האירוסים
ת.ד. 3760 נצרת עילית
08-6453620 פקס 08-6453619

עורך התוכנית: - גליל אדריכלים



זם התוכנית: - חברת א.ש.א. דהט בע"מ + חב' עמירון בע"מ

בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל

עדכונים:

- ינואר 1999 - ולת"ב נצרת-עילית.
- דצמבר 1999
- אוקטובר 2000
- אוקטובר 2001 - תיקון הערות ועדה-מהוזית.
- דצמבר 2001 - תיקון הערות ועדה-מהוזית - להפקדה.
- אפריל 2002 - תיקון הערות ועדה-מהוזית - למתן תוקף