

משרד הפנים
 לשכת התכנון המוזית - צפון
 08-01-1993
 2/92/מ

מחוז הצפון

מרחב תיכנון מקומי - נצרת עלית.

עיריית נצרת עלית

תכנית מפורטת מס' ג / 7711

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3348

ולתכנון מפורטת מס' 2577

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הודעה במקומית לתכנון ולבניה, נצרת
 עלית, תכנית מס' 2/92/מ הוצגה
 לוועדה מוזית לתכנון ולבניה ע"ש

המלצה למתן הפקדה
 ב"ש יומה מס' 299 מיום 25/2/92
 מהנדס הועדה
 י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 7711
 הועדה המוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.12.92 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7711
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4087
 מיום 18.2.93 (מל"ג א 1832)

מרחב תוכנית מקומי - נצרת עלית
מחוז - צפון
נפה - יזרעאל
ישוב - נצרת עלית.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/7711 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3348 ולתוכנית מפורטת ג/2577 ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. היחס לתכנית אחרת

התכנית מפרטת את התכנית מתאר מס' 2491 משנת 1977.

3. מטרת התכנית

שינוי יעוד השטח ממבני ציבור ויעודה לבנית מבנה מסחרי ומשרדים.

4. יזום התכנית

עיריית נצרת עלית.

5. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

6. עורך התכנית

גליל אדריכלים - רח' רימון 1/10 נצרת עלית טל: 06-573534

7. המקום

גוש: 17833 חלי 40 וחלק מחלקות: 46,25.

8. שטח התכנית

שטח התכנית הכללית: 4.95 דונם.

9. גבולות התכנית

במערב : שטח למבנה מסחרי (הצרכן).
בדרום : דרך מס' 6 - רח' חרוד.
במזרח ובצפון לפי סמון הקי' הכחול בתוכנית.

10. באזר ציוני התשריט

הסימון בתשריט

הבאזר
 גבול התכנית
 שטח ציבורי פתוח
 שטח למבני ציבור
 שטח מסחרי
 דרך קיימת/מאושרת
 שטח חנייה משולב
 בשצ"פ
 דרך גישה (שבילים)
 מס' הדרך
 קו הבניין
 רוחב הדרך
 גבול גוש
 גבול חלקה
 קו בניין
 קו ביוב
 קו מים
 קו מתח גבוה

קו כחול רצוף
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום מותחם חום כהה
 שטח צבוע אפור
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע ירוק מקווקו פסים אדומים
 שטח צבוע ירוק מקווקו קווים אדומים
 ספרה ברבע עליון של העיגול
 ספרה ברבע התחתון של העיגול
 ספרה ברבע התחתון של העיגול
 קו נמשך עם דגלים משולשים
 קו דק בצבע התשריט
 קו מקווקו בצבע אדום
 קו מקווקו בצבע התשריט
 סימון קו-נקודה
 סימון קו-נקודותיים

11. השימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניה הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת תכליות התכנית. להלן לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. רשימת תכליות

יעוד	שטח בד'	שטח ב %
שטח מסחרי	0.51	10.30
דרך קיימת	1.78	35.96
דרך (שביל גישה)	0.10	2.02
שטח ציבורי פתוח	0.13	2.63
חנייה + שצ"פ	2.43	49.09
סה"כ שטח התכנית	4.95	100.00

13. אזורים ותכליות:

שטח מסחרי - ישמש לבניית מבנה דו קומתי למטרות מסחר, בילוי ומשרדים. אחוזי בניה בתאם לטבלת יעודי קרקע סעיף 21.

שטח צבורי פתוח - כל בניה אסורה. מותר להציב רהוט רחוב ותאורה בהתאם לצורך.

חניה + שצ"פ - ישמש כאזור חניה שיתוכנן בהתאם לנספח הפיתוח כאשר בו משולב אזור גנון שלא יפחתו מ % 30 משטח מגרש.

14. עיצוב אדריכל

1. המבנה יהיה בעל עיצוב אדריכלי מגובש.
2. המבנה ישתלב וייתחס לבניה הקיימת בסמיכות.
3. המרווחים סביב המבנה יהיו בהתאם לתשריט.
4. גובה המבנה - בנין בן שתי קומות כאשר גובה קומה לא יעלה על 8.5 מ'.
5. גג המבנה - גג המבנה יהיה שטוח ויכלול פיתרון אדריכלי לכל סוגי המערכות אשר יותקנו עליו.
6. לא יותקנו צינורות מים וביוב על פני קירות בחזית החיצונית.
7. שילוט - ינתן פיתרון אחיד לנושא השילוט במסגרת המבנה. ולא יתאפשר שום שילוט על הגג.

15. פיתוח

פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 לכל המגרש שתוגש לוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה בה יוגדר:

- א. מפלס הכניסה לבנין
- ב. מיקום קווי בנין על רקע תכנית מודד.
- ג. גבהים של קירות, מסלעות, ומילוי בגבולות המגרש.
- ד. גבהי חפירה מותרת.

הדרכים להולכי רגל באחריות היוזם ובתיאום עם הרשות המקומית כולל פינות ישיבה ומשחק בתחום רחבת הכניסה למבנה.

16. גדרות

עיצוב ומיקום גדרות במסגרת תכנית הפיתוח הנ"ל לאישור הועדה המקומית כל הגדרות מאבן לקט מקומית בשילוב מעקה ברזל. מאושר ע"י מהנדס הועדה.

17. חניה

החניות בהתאם לתקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983".

18. שרותים

כל מערכות השרותים יועלו ויצויינו במפת הפתוח ויובאו לאשור מהנדס הועדה. תותר העברת קווי תשתית עירונית בתחום המגרש ובלבד שאלו יהיו צמודים לגבול המגרש ומסומנים בתכנית ובשטח.

א. אספקת מים :

תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של הרשות.

ב. ניקוז מי גשם:

יהיה ע"י הלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ג. ביוב:

יהי המחובר לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית.

ד. מתקנים לאיסוף אשפה:

יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.

ה. רשיון בניה:

ינתן לאחר שתפרסם הועדה על הפקדת תכנית זו.

. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימתו של בעל הקרקע.

. המגרש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימלית ומגיש היתר הבניה יתכונן

את המגרש כולו ע"ס הבינוי בתשריט.

ו. מקלטים:

בהתאם לתקני ודרישות הג"א.

2. דרישות כבוי אש - לפי הנחיות שרותי הכבאות.

19. בניה בקרבת קווי חשמל

כל קווי החשמל בשטח יהיו תת קרקעיים. הבניה בקרבת קווי החשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ: אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין להפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מרחק ====	סוג קו חשמל =====
2.0 מ'	קו מתח נמוך
5.0 מ'	קו מתח 22 ק"ו
8.0 מ'	קו מתח 110 ק"ו
10.00 מ'	קו מתח 150 ק"ו

20. נטיעות וגינות

מבקשי היתר בניה יבצעו את גינות ויתקיננו גינות נוי, שבילי גישה, לפי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי הרשות המקומית.

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992

גובה בניה מקס'		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי					קווי - בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור ושמושים עיקריים
מטר	מס' קומות	סה"כ	היטל הבנין לכסוי קרקע	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות	שמוש עקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
8.5	2	200%	100%	50%	20%	180%	* 5	0	0	510	מסחרי
							כל בנייה אסורה				דרך (שביל גישה)
							כל בנייה אסורה				שטח צבורי פתוח
							כל בנייה אסורה				שטח חניה משולב בשצ"פ

* קו בנין קדמי מתיחס לשתי פאות המגרש הפונות לדרכים מס' 6 ו-7 ויחושב מזכות הדרך (ולא מן השצ"פ).

** באחוזי הבניה לא יכללו שרותים ויחידות אחסון ושטחים ציבוריים לטובת הכלל. מקלוט או פתרון אחר לפי הנחיות הג"א אינו כלול באחוזי הבנין.

Handwritten signature
מס' 7-9

ד"ר החכנון הטכני השנייה - 1985
יצדה המקומית לחכנון ולבניד

יוזם התכנית :

עיריית נצרת עלית **יצדה עילית**
התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהתחם מתואמת עי
הגוף החכנון המוסמכות.

התנגדות הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקשות על יזמי ליהום
התכנית או לבל כול ענין אחר בשטח זה. יזמי לא תוקנה וישנה
ונחתם עליו חכנון כתאים. יזמי התנגדות זו באה במקום
הסכמת יזמי לשטח בשטח ובגוף יזמי על דעתו המוסמכת לאי כול
ד. יזמי על דעתו המוסמכת.

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל **מנהל מקרקעי ישראל**
ב. יזמי חכנון המוסמך או-או-ותורר על ונחתם יזמי בגוף הפרתו עי
ב. יזמי חכנון על פיו זכויות כלשהו בשטח ו/או על כל זכיה
ג. יזמי חכנון מכוח הטכום כאמור ו. יזמי על דעתו שכן החיטתה
יזמות אר ויק מנקודת מבט חכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

6.1.93
מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

גליל אדריכלים **גליל אדריכלים**
גליל אדריכלים
קלון רמת יזמי עי
רמת יזמי עי
1985

Handwritten signature