

18.6.06

דף 1 מתוך 11 דפים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשל"ה 5765
15032 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום **15.5.06** לאשר את התכנית
~~הרצף גדול~~
 סמכיל לתכנון

15032
 הודעה על אישור תכנית מס' **5570**
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **28-8.06**
 מיום

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – נצרת-עילית
 תחום שיפוט מוניציפלי – נצרת-עילית

תכנית מפורטת מס' ג/ 15032
נצרת-עילית הר-יונה – (מערב)

המהווה שינוי לתוכנית ג/ במ/289 שבתוקף
 ולת"רש"צ 1/02/44 שבתוקף
 ותואמת לתוכנית ג/ 8993 שבתוקף

- מגיש רישום : משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : גליל אדריכלים

* מאי 2006 *

עדכונים

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת זו תקרא **ג/15032 - נצרת עילית - הר-יונה - (מערב)**, המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/289 שבתוקף, ולת"רש"צ 1/02/44 שבתוקף. ותואמת לתוכנית ג/8993 שבתוקף ותוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי מנפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי - מזרח: 231100 צפון: 737400

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17822	12,13,14,15,18	11,17,19,20
17823	74,77,78,79,81	68,80

1.3 שטח התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט - ושטחה 56.64 דונם.

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת-עילית, 17105
טל': 04.6558211 פקס: 04.6453273

1.4.2 יוזם ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל, "לב העסקים" רח' המלאכה 3, נצרת-עילית, 17673
טל': 04.6088222 פקס: 04.6088233

1.4.3 עורך התכנית:

גליל אדריכלים, מרכז-האירוסיים רח' עצמון 18 נצרת-עילית, 17651
טל': 04.6453620 פקס: 04.6453619

1.4.4 יועצים:

דרכים - ד.א.ל., ת.ד. 85 פארק-העסקים טירת-כרמל, 30200
טל': 04.8577355 פקס: 04.8577365
תכנון נוף - גרינשטיין - הר-גיל, כלניות 7 חיפה, 34353
טל': 04.8380407 פקס: 04.8382536

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א - יעוד הקרקע - עירוני.
תמ"מ 2 - התוכנית תואמת לתמ"מ 2 - יעוד הקרקע - שטח ישוב עירוני.

תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית ג/ במ/289 שבתוקף, ולת"רש"צ 1/02/44 שבתוקף. ותואמת לתוכנית ג/8993 שבתוקף עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהוראות התכנית ("התקנון") בן 11 דפים - מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 וחתיכים - מסמך מנחה.
נספח תנועה וחניה - מסמך מחייב בנושא גישות למגרשים ומספר חניות.
תכנון חניות במגרשים - מנחה
נספח נופי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - יוני 2004


1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הציון

ציונים בתשריט

- צבוע כתים
- צבוע כחול
- צבוע צהב
- חום בהיר תחום בחום-כהה
- צבוע ירוק-בהיר
- צבוע חום-בהיר
- צבוע אדום
- שני קווים אדומים דקים ע"ג רקע ירוק-בהיר
- קו כחול עבה
- קו כחול מרוסק ומעליו מספר התוכנית
- אלכסונים אדומים ע"ג צבע הרקע
- אלכסונים שחורים מקוקווים ע"ג צבע הרקע
- 
- משולשים אדומים משני צידי קו אדום
- קו ירוק דק
- קו ירוק דק מרוסק
- ספרות אדומות גדולות
- ספרות ירוקות
- קו שחור דק
- ספרות שחורות בתוך אליפסה

- 1. אזור מגורים א'
- 2. אזור מגורים ב'
- 3. אזור מגורים ג'
- 4. אזור למבנה ציבור
- 5. שטח ציבורי פתוח
- 6. דרך קיימת או מאושרת
- 7. דרך מוצעת / חניה
- 8. דרך להולכי-רגל
- 9. גבול התוכנית
- 10. גבול תוכנית מאושרת ומספרה
- 11. דרך לביטול
- 12. זכות מעבר
- 13. מספר הדרך
- 14. מרווח בניה צדדי מינימלי
- 15. רוחב הדרך
- 16. גבול גוש
- 17. גבול חלקה
- 18. גבול חלקה לביטול
- 19. מספר גוש
- 20. מספר חלקה קיימת
- 21. גבול מגרש מוצע
- 22. מספר מגרש מוצע

1.10 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

מצב מוצע		שטח בשטח	יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם		
9.6%	5.44	אזור מגורים א'	
11.5%	6.52	אזור מגורים ב'	
17.5%	9.90	אזור מגורים ג'	
1.8%	1.02	אזור למבנה ציבור	
29.4%	16.65	שטח ציבורי פתוח	
22.8%	12.93	דרך קיימת ו/או מאושרת	
6.8%	3.86	דרך מוצעת / חניה	
0.6%	0.32	דרך להולכי-רגל	
100%	56.64	סה"כ	

מצב קיים		שטח בשטח	יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם		
---	---	אזור מגורים א'	
---	---	אזור מגורים ב'	
---	---	אזור מגורים ג'	
33.8%	19.11	אזור למבנה ציבור	
26.2%	14.86	שטח ציבורי פתוח	
---	---	רחוב משולב	
16.5%	9.35	אזור מגורים מיוחד למבנה ציבור	
23.5%	13.32	דרך קיימת ו/או מאושרת	
---	---	דרך מוצעת / חניה	
---	---	דרך להולכי-רגל	
100%	56.64	סה"כ	

פרק מס' 2 - מסרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מסרות התכנית:

תכנון 124 יח"ד בשכונת הר-יונה בנצרת-עילית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. 1. שינוי יעוד ממגרש למבני-ציבור - למגרש מגורים א' ומגורים ב'. ודרך.
2. שינוי יעוד ממגרש "מגורים מיוחד למבנה ציבור" - למגרש למגורים ב', מגורים ג' ושצ"פ.
3. שינוי יעוד משצ"פ - למגרש למגורים ב' ומגורים ג'.
- ב. קביעת הוראות בניה בתכנית, כולל הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל דרכים, תשתיות ושירותים.
- ד. איחוד וחלוקה של מגרשים בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התוכנית המוצעת כוללת: 124 יח"ד.

פרק מס' 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת הסימנים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.01 אזור למגורים א' – מגרשים 630-640:

ייבנו בתים דו-משפחתיים צמודי קרקע. גגות רעפים לפחות 70% משטח הגג. מחסן בשטח 4 מ"ר נטו לכל דירה. חניה בתחום המגרש.

3.1.02 אזור למגורים ב' – מגרשים 641,642,643:

ייבנו בתים מדורגים. הגישה לקומה התחתונה מדרך משולבת 221 ולשאר הקומות מחניה בתחום המגרש. קירוי בגגות רעפים לפחות 50% משטח הגג. מחסן בשטח 3 מ"ר נטו לכל יחיד. גישה לכל הדירות אפשרית ללא חדר-מדרגות. חניה בתחום המגרש. תשמר זכות מעבר לחניה בין מגרשים כמסומן בתשריט.

3.1.03 אזור מגורים ג' – מגרשים 644,645,646:

ייבנו בתים מדורגים הפונים דרומה לכיוון שצ"פ הוואדי (819). 2 קומות מתחת למפלס-הכניסה ליה"ד צמודות-קרקע ו-3 קומות מעל מפלס-הכניסה (סה"כ 5 קומות). מחסן בשטח 3 מ"ר נטו לכל דירה. חניה בתחום המגרש, חלק מהחניה מקורה. תשמר זכות מעבר בין המגרשים.

3.1.04 אזור מגורים ג' – מגרשים 647,648,649:

ייבנו בתים מדורגים הפונים צפונה לכיוון שצ"פ הוואדי (819), 2 קומות מתחת למפלס-הכניסה ו-4 קומות מעל מפלס-הכניסה (סה"כ 6 קומות). מחסן בשטח 3 מ"ר נטו לכל דירה. חניה בתחום המגרש, חלק מהחניה מקורה. תשמר זכות מעבר בין המגרשים כמסומן בתשריט.

3.1.05 שטח למבנה ציבור – מגרש 506:

בניין קיים, מיועד לגן-ילדים ו/או מעון.

3.1.06 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) – מגרשים 806,817,819,829,830,840,841:

ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:
עקרונות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו במסגרת הנספח הנופי.
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס-העיר.
בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי-רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש, ותחנת שנאים.
המבנים ישולבו בפיתוח הנופי ומיקומם יהיה בהתאם להנחיות הבינוי והנוף.
תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ.
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע במקביל להתקדמות הבניה במגרשי הבניה הגובלים.

3.1.07 דרכים, ושבילים להולכי-רגל:

הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.
עיצוב הדרכים עפ"י עקרונות הנספח הנופי.
צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן-משלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון.
במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
דרך 221 תרוצף כולה באבן משתלבת כולל מיסעה חניות ומדרכה.
שבילים להולכי רגל – ירוצפו באבן משתלבת, רהוט רחוב ותאורה

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

צ פ י ת	גובה בניה מכסימלי		שטח בניה במ"ר מכסימלי						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (דונם) מס' יח"ד במגרש	מס מגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומספר יח"ד באזור
	מטר	מס' ק ו ח ו ת	מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אחורי	קדמי (1)			
4.05	8.5	2	---	350	240	350	40 חניה מקורה 50	260	3	4	5	0.480 2 יח"ד	630 עד 640	אזור מגורים א' 22 יח"ד
5.7	14.5	4	600	900	1000	1500	180	1320	3	4	4	2.100 12 יח"ד במגרש	641 642 643	אזור מגורים ב' 36 יח"ד
7.4	17.5	5	600	750	800	1350	150 חניה מקורה 100	1100	3	5	5	1.350 10 יח"ד במגרש	644 645 646	אזור מגורים ג' 66 יח"ד
7.7	20.5	6	600	1000	1000	1600	180 חניה מקורה 100	1320	3	5	5	1550 12 יח"ד במגרש	647 648 649	
	8.5	2	---	420	420	420	60	360	5	5	5	1.0 גן- ילדים	506	אזור למבני ציבור
כל בניה אסורה (3)														שצ"פ

הערות:

- (1) יותר קו בנין קדמי "ס" להקמת חדרי-שנאים וחניות מקורות.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה-המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (3) למעט חדרי שנאים - בתיארם עם דרישות חח"י.

3.3 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. יישמר עיצוב וסידור הגגות – "חזית חמישית" (הגגות נצפים מדרך עליונה). מתקנים הנדסיים כגון: יחידות מיזוג-אוויר ודודי-מים יוסתרו ע"י בניית מסתורים שיובאו לאישור מהנדס העיר.

ב. תוגש תוכנית-פיתוח גינון ונטיעות לכל מגרש בנפרד לאישור מהנדס העיר.

ג. חיפוי אבן לכל הבתים בשטח התכנית – לפחות 60% משטח החזיתות.

3.4 הוראות נוספות:

א. תקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה

על-מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה-המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

1. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.
2. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו ה"נ"ל. יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות-רצון הועדה.
3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו בקירות החיצוניים של המבנה.
4. ניקוז מי-גשם: צינורות ניקוז מי-גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוף, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
5. שילוט: לכל מבנה יורכב גוף תאורה לשילוט ולזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
6. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:250 או 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי-חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה ושעון-מים, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.
7. ציפוי חוף: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוף של המבנה.
8. שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המבנים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
9. מבני עזר וחניה: תאסר בניית מבני עזר שאינם כלולים במבנה העיקרי, מלבד קירוי לחניה בתחום המגרש וחדרי שנאים, ובהתאם לפתרון שיאושר ע"י הועדה.

ב. תשתיות

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

- א. לא ינתנו היתרי בניה למתקני עפ"י תוכנית זו אלא לאחר שיבוצע בפועל חיבור שפכי העיר למתקן טיפול בשדה אילן לשביעות רצון משרד הבריאות.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת העירונית, לשביעות-רצון מהנדס העיר, ובהתאם לתכנית 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 הותיל 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'.
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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות-המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6. פסולת בניה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, בהתאם למצויין בתשריט – עפ"י סעיף 121-122 לחוק תו"ב.

2. הפקעות:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בתוך יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. קרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כזכור לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה" – התשכ"ח 1965, בהתאם למפורט בפרק ה' סעיפים 188-189 ויירשמו על-שם הרשות המקומית.

3. רישום:

יזם התוכנית יעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ועפ"י דרישות מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

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

8. סידורים לנכים:

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

9. עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית-פיתוח לכל המגרש בשלמותו.

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה, ולשביעות-רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת-גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי-רגל ובתניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות

עיצוב לאורך צירים.

דף מס' 10 מתוך 11 דפים

ג. תוכניות הפיתוח והגינון ותוכניות השיקום הנופיים למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות לכל השטחים דלעיל - יוכנו ויוגשו לאישור הוועדה יחד עם תוכניות הכבישים. עקרונות התכנון – ראה הנחיות נספח הנוף והפיתוח.

ד. עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית לביצוע המבנים הכלולים בתוכנית.

ה. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והזדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

פרק מס' 4: מימוש התוכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

ביצוע התוכנית יהיה בשלבים. חלוקת-השלבים – בהתאם למדיניות משהב"ש.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

