

12.9.06

2006783

דף מס' 1 מתוך 9 דפים

מחוז הצפון

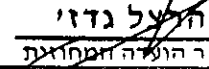
מרחב תכנון מקומי – נצרת-עילית
תחום שיפוט מוניציפלי – נצרת-עילית

תכנית מפורטת מס' גנ/15584
נצרת-עילית - עצמון - כסולות

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/4560 בתוקף

יוזם התוכנית : עיריית נצרת-עילית
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית : גליל אדריכלים

15584	הודעה על אישור תכנית מס'
5593	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
8.11.06	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 15584	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 19.7.06 לאשר את התכנית	
הוציא גז' 	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 2005

עדכונים

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת זו תקרא **ג/ 15584 - נצרת עילית עצמון-כסולות** המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 4560 שבתוקף ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 מקום התכנית:

מחוז : צפון
נפה : יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : נצרת-עילית
שטח שיפוט מוניציפלי : נצרת-עילית

נ.צ. מרכזי – מזרח: 230625 צפון: 734750

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17735	28	59,56,54

1.3 גבולות התכנית ושטחה:

במערב ובדרום: רח' כסולות
במזרח: לפי סימון הקו הכחול בתכנית
בצפון: רח' עצמון
שטח התכנית הכללית: 5.465 דונם (מדוד גרפית).

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 יחם ומגיש התכנית:

עיריית נצרת-עילית, רח' גלבוע 16 נצרת-עילית, 17673
טל: 04.6478828 פקס: 04.6565877

1.4.3 עורך התכנית:

גליל אדריכלים, מרכז-האירוסים רח' עצמון 18 נצרת-עילית, 17651
טל: 04-6453620 פקס: 04-6453619

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנת זו מהווה שינוי לתוכנית ג/4560 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 9 דפים – מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
נספחים: בינוי וחניה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - יולי 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הציון

ציונים בתשריט

אזור מסחרי

- צבוע אפור-בהיר

שטח ציבורי פתוח

- צבוע ירוק-בהיר

דרך קיימת

- צבוע חום-בהיר

חניה מוצעת

- צבוע אדום

גבול התוכנית

- קו כחול עבה

גבול תכנית מאושרת ומספרה

- קו כחול מרוסק ומעליו מספר התוכנית

זכות מעבר

- קווים אלכסוניים שחורים מקוטעים על-גבי צבע הרקע

מס' הדרך

מרווח בניה צדדי מינימלי

רוחב הדרך

גבול גוש

גבול חלקה

גבול חלקה לביטול

מס' גוש

מס' חלקה קיימת

גבול מגרש מוצע

מס' מגרש מוצע



- 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

1.10 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	
2.900	53.0%	---	---	אזור מסחרי
---	---	2.786	51.0%	אזור מסחרי ומגורים רב-קומתי
0.052	1.0%	0.986	18.0%	שטח ציבורי פתוח
1.693	31.0%	1.693	31.0%	דרך קיימת
0.820	15.0%	-----	-----	חניה מוצעת
5.465	100%	5.465	100%	סה"כ

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

בניית מבנה מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי יעוד השטח ממבנה משולב מסחרי, משרדים ומגורים – למבנה מסחרי ומשרדים.
- ב. קביעת הוראות בניה בתכנית, כולל זכויות בניה והנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל דרכים, תשתיות ושירותים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התוכנית המוצעת כוללת: 4,268 מ"ר (עיקרי) לבנייה למסחר ומשרדים.

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 הבניין.

3.1.01 שטח מסחרי:

ישמש לבניית מבנה מסחרי לחנויות ומשרדים. יותרו חנויות למכירת מוצרי כתיבה, סדקית, מחשב, ביגוד, מזון ומתן שירותים אישיים.
אחוזי בניה כמפורט בטבלת זכויות בניה סעיף 3.2.

3.1.02 שטח ציבורי פתוח:

יותרו מעברים ורחבות להולכי-רגל, גינון, תאורה וריהוט רחוב. כמו-כן, תותר העברת מערכות תשתית.

3.1.03 זכות מעבר:

בתחום המסומן בתכנית בקווקו שחור אלכסוני, תשמר זכות מעבר להולכי-רגל והעברת מערכות תשתית, לצורך גישה מהרחבות עצמון וכסולות למבנה המסחרי והרחבות בתחום התכנית. לשם כך, יותרו בניית מדרגות, גשרים ומתקנים למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית אל המבנה העיקרי וממנו, כולל: חשמל, מים, מיזוג-אוויר ואיוורור.

3.1.04 חניה ציבורית:

בתחום המסומן בתכנית באדום תותר חניה ציבורית שתשרת את באי המרכז המסחרי. בשטח יינטעו עצים בשולי החניה.

3.1.05 דרכים:

הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.
צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן-משלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון.
במעברי החצייה תתבצע הנמכת אבן השפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

דף מס' 5 מתוך 9 דפים

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

גובה בניה מכסימלי		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קרי בניה			שטח מגרש מינימלי (דונם)	שם האזור ושמושים עיקריים
מסר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	היסל הבנין לכסוי קרע	סה"כ	שטחי שרות	שמוע עקרי	צדדי	אחורי	קדמי (1)		ומס' מגרש
15 (3)	4	---	5909	2000	5909	1641	4268	0	0	0/5	2.780	מסחר חל' 28
כל בניה אסורה												שצ"פ

הערות:

- (1) לפי המצויין בתשרים.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (3) למעט חדרי מעליות ומתקנים סכניים על הגג עד גובה 18.00 מ'.

3.3 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. המבנה יהיה בעל עיצוב אדריכלי מגובש.
- ב. המבנה ישתלב וייתייחס לבניה הקיימת בסמיכות.
- ג. המרווחים סביב המבנה יהיו בהתאם לתשריט.
- ד. גג המבנה יהיה שטוח ויכלול פתרון אדריכלי להסתרת המערכות השונות שיותקנו עליו.

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. ציפוי- חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי- חוץ של המבנה.
 2. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו בקירות החיצוניים של המבנה.
 3. שילוט: לכל מבנה יורכב גוף תאורה לשילוט ולזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות- המקומית.
 4. שלטי פרסומת: תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המבנים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות-המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
 5. פיתוח: פיתוח השטח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 לכל המגרש, שתוגש לוועדה-המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה בה יוגדר:
 - א. מפלס הכניסה
 - ב. רומים סופיים של הפיתוח: רחבות- ~~צד~~ ופירוט חומרי הגימור.
 - ג. גבהים של קירות, מסלעות, ומילוי בגבולות המגרש.
 - ד. אופן ניקוז השטח.

ב. תשתיות

1. מים:

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

2. ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז להבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות-רצון מהנדס הועדה-המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

מערכת הביוב במבנה תחובר למערכת העירונית, לשביעות-רצון מהנדס העיר, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד-הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות-המקומית.

6. פסולת בניה:

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

ג. הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

2. חלוקה ורישום:

תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, בהתאם למצוין בתשריט. יזם התוכנית יעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

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

5. מקלוט:

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

6. כיבוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

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

דף מס' 9 מתוך 9 דפים

פרק מס' 4: חתימות.



חתימה

חוק התכנון והתמ"ח תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
נצרת עילית

יוזם התכנית:

עיריית נצרת-עילית

[illegible]

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

גליל / אדריכלים

מרכז האירוסים

ת.ד. 13760 נצרת עילית

06-6453619 D79 06-6453620

חתימה

עורך התכנית:

גליל אדריכלים

עדכונים:

מהדורה 1 – יולי 2004

מהדורה 2 – אפריל 2005 – עדכון הערות מ.מ.י.

מהדורה 3 – דצמבר 2005 – עדכון הערות ו. מחוזית – להפקדה.