

תכנ
12.9.06

מחוז הצפון

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

תכנית מפורטת מס' ג/ 15561
נצרת-עילית - הר-יונה, רח' קורנית-סיפן

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' גבמ/ 289 בתוקף
ולת"רש"צ 1/02/42 בתוקף

יזם התוכנית : זאב יפת
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית : גליל אדריכלים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15561
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.7.06 לאשר את התכנית
תוצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15561
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
מיום 20.11.06

אוגוסט 2005

עדכונים

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת זו תקרא **ג/ 15561 - נצרת עילית הר-יונה, קורנית-סיפן** המהווה שינוי לתכניות גבמ/ 289 בתוקף, תרש"צ 1/02/42 בתוקף ותחול על השטח המותחם 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: 231625 צפון: 737375

גוש	חלקות (מגרשים)
17790	2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,45
17791	29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,46,47

1.3 גבולות התכנית שטחה ומס' יחד' :

במזרח : רח' קורנית
 בדרום : שביל הולכי-רגל א'
 בצפון ובמערב : שצ"פ
 שטח התכנית הכללית: 7.83 דונם (מדוד גרפית).
 מס יח"ד - 30.

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:

זאב יפת ת.ז. 064829757, רח' טיפן 21/1, נצרת-עילית
 טל: 04.6001092

1.4.3 עורך התכנית:

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את זכויות הבניה בלבד. כל שאר נתוני התוכניות החלות בשטח - ללא שינוי. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה בנושא זכויות הבניה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהוראות התכנית ("התקנון") בן 6 דפים - מסמך מחייב.
 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 נספח בנוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - אוגוסט 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
אזור מגורים (4-8 יח"ד לדונם)	- צבוע צהוב-בהיר
גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול גוש	- משולשים אדומים משני צידי קו אדום
מס' גוש	- ספרות אדומות גדולות
גבול מגרש	- קו שחור דק
מס' מגרש	- ספרות שחורות

1.10 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

<u>מצב קיים ומוצע</u>		<u>יעוד השטח</u>
<u>שטח באחוזים</u>	<u>שטח בדונם</u>	
100%	7.83	אזור מגורים ב' (4-8 יח"ד לדונם)
100%	7.83	סה"כ

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

תוספת זכויות בניה במגרשים.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

התוכנית המוצעת כוללת: 30 יח"ד.

פרק מס' 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

- א. 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.
- ב. כל הוראות גבמ/ 289 שבתוקף – ללא שינוי – להוציא זכויות הבניה המתוארות בסעיף 3.2.
- ג. תוספת זכויות הבניה מיועדת לקרוי וסגירת מרפסות ובקומה קרקע ובקומה א' ברעפים או בפרגולה, ולבנות מחסן בחזית אחורית. הכל עפ"י נספח הבינוי.

דף מס' 4 מתוך 6 דפים

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

גובה בניה מכסימלי		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (מ"ר) ומספר יח"ד במגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומס' מגרש
מסר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	היסל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אחורי	קדמי		
8	2	---	400	280	400	90	310	1	3	3	330 מ"ר 2 יח"ד	<u>מגורים ב'</u> 129-115
כל בניה אסורה											<u>תניה</u> חל' 45,46,47	

טבלת זכויות בניה קיימת - לפי ג/ במ/ 289

גובה בניה מכסימלי		שטח בניה מכסימלי במ"ר						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (מ"ר) ומספר יח"ד במגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומס' מגרש
מסר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	היסל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אחורי	קדמי		
7	2	---	---	70%	165 מ"ר ליח"ד	45 מ"ר ליח"ד	120 מ"ר ליח"ד	5	5	5	7800 מ"ר 26 יח"ד	<u>מגורים ב'</u> מגרש 300

א. עיצוב אדריכלי

תוספות הבניה בהתאם לתוכנית זו יהיו ע"פ נספח הבינוי המאושר ולשביעות רצון אדריכל העיר.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר

3. ביוב:

מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב של הישוב, לשביעות הרצון מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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 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 מכודדים 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'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכים והמינמליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. הוראות כלליות

1. חניה:

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

2. היטל השבחה:

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

פרק מס' 4: חתימות.

יזם התכנית:

זאב יפת

חתימה

אין לי ספק כי יקבלו את החלטת הוועדה...
 חתום: *[Signature]*
 תאריך: 27.8.06
 מנהל מקרקעי ישראל
 כ"ח הצפון

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

גליל אדריכלים

גליל אדריכלים
 מרכז האירוסים
 ת.ד. 13760 נצרת עילית
 06-6453620 פקס 06-6453619

עדכונים:

- 1 מהדורה - אוגוסט 2004
- 2 מהדורה - אפריל 2005 – תוספת נספח בניוי לפי דרישת העיריה.
- 3 מהדורה - אוגוסט 2005 – הערות ו. מחוזית - להפקדה