

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0539494

נצרת עילית - שינוי יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור בשכונת הכרמים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה העיקרית של תכנית זו הינה לשנות יעוד קרקע משטח מסחרי למבנים ומוסדות ציבור בשכונת הכרמים בנצרת עילית, לצורך יצירת תשתית תכנונית למתן לגיטימציה למתנ"ס השכונתי הקיים ואפשרות הרחבתו בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נצרת עילית - שינוי יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור
בשכונת הכרמים

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

212-0539494

מספר התכנית

2.859 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	229470
קואורדינאטה Y	735315

1.5.2 תיאור מקום

מתנ"ס שכונת הכרמים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	המוכתר מוהנא	נצרת עילית

שכונת הכרמים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17526	מוסדר	חלק		27-29, 32, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1993	2542	4109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4249 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4249



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/03/2018	רודי ברגר	22/03/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/03/2018	צבי נוה	22/03/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2018	רודי ברגר	19/03/2018	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478870		svetagof@nallit.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478870		svetagof@nallit.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

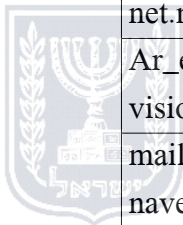
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: וגם בעלי קרקע פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין	(1)		04-6748111		Ar_eng@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com

(1) כתובת: ת"ד 13356.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מתן לגיטימציה למתנ"ס השכונתי הקיים בשכונת הכרמים בנצרת עילית ואפשרות הרחבתו בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח מסחרי ודרך למבנים ומוסדות ציבור, מדרך גישה, דרך ושטח מסחרי לשצ"פ, ומדרך גישה ושטח מסחרי לחניון.
- הגדרת שימושים, זכויות והגבלות בניה בכל תא שטח.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700
דרך מוצעת	800
דרך משולבת	501, 500
חניון	300
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	601, 600

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	דרך מוצעת	800
להריסה	דרך משולבת	501, 500
להריסה	חניון	300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 600

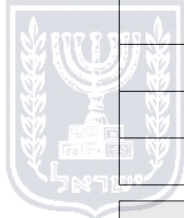
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	816	28.54
דרך מאושרת	469	16.40
שטח לבנייני ציבור	770	26.93
שטח מסחרי	804	28.12
סה"כ	2,859	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	129.36	4.53
דרך מוצעת	673.33	23.55
דרך משולבת	191.66	6.70
חניון	193.16	6.76
מבנים ומוסדות ציבור	1,424.1	49.82
שטח ציבורי פתוח	247.13	8.64
סה"כ	2,858.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	- מרכז לתרבות, נוער וספורט על מתקניו. - מגרשי ספורט ומגרשי משחק לילדים. - חניות, גינון, גדרות, שבילים ותשתיות הנדסיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור של תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גנים ציבוריים, מגרשי משחק לילדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה מלבד מתקנים הקשורים לצרכי החזקה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, חניות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה מלבד תחנות הסעת תלמידים ו/או אוטובוסים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב, חניות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה מלבד תחנות הסעת תלמידים ו/או אוטובוסים.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.6	חניון
	חניות, גינון ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11 (2)	25	30	428	(1)	(1)	48	380	1424	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	2												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (2) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב - 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'
ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל
י.ארון רשת	-	1 מ'
יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ'

6.3	חשמל
	מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	היתר למבנה ציבורי, יתקבל לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות וחוק התכנון והבניה.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11