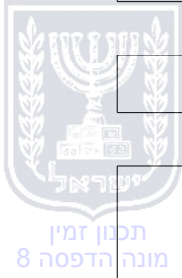


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0655951

שינוי בהוראות בניה במגרש למבני ציבור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת גמישות בתכנון מבני ציבור במגרש 500, עם דגש על תכנון מבנים עבור שירותי כיבוי אש והצלה, אזור בניה המיועד לתחנת כיבוי אש הוא אבחלקו הדרום מזרחי של מגרש 500 הסמוך לכביש 10 ורח' דליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות בניה במגרש למבני ציבור

מספר התכנית 212-0655951

1.2 שטח התכנית 32.658 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	231876
קואורדינאטה Y	737290

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 500 (לפי תב"ע 212-0372813 - ג/14771) נמצא בשכונת הר יונה דרומה משדרות מעלה יצחק וצפונה מרח' כוכבית, וגובל במזרח ובדרום ברח' דליה

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
		מעלה יצחק	נצרת עילית

שכונה הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
23-24, 45, 47, 64-65		חלק	מוסדר	17471
94		חלק	מוסדר	17531

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/2017	1238	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 212-0372813 ממשיכות לחול.	שינוי	212-0372813
10/04/2006	2533	5518	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14771 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14771
30/05/1997	3692	4527		ללא שינוי	ג/ 8993
26/10/1995	256	4342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 289 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 289



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				חמדאן אמארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	רקע		1	26/06/2018	חמדאן אמארה	02/08/2018		כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	10/06/2018	אשקר נביה	02/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/06/2018	חמדאן אמארה	20/06/2018		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



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, מקומית ועדה		ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת עילית	נצרת עילית	(1)	16	04-6478911	04-6565877	guy@nallit. gov.il
	אחר			הרשות הארצית לכבאות והצלה- נציבות כבאות והצלה	ראשון לציון	(2)		03-9532203		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גלבוע.

(2) כתובת: שד רחבעם (זאבי).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הרשות הארצית לכבאות והצלה- נציבות כבאות והצלה	ראשון לציון	(1)		03-9532203		

(1) כתובת: שד רחבעם (זאבי).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456054		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע (2)	16	04-6478911	04-6565877	guy@nallit.gov.il
אחר				הרשות הארצית לכבאות והצלה- נציבות כבאות והצלה	ראשון לציון	שד רחבעם (3) זאבי (3)		03-9532203		

(1) כתובת : חרמון.

(2) כתובת : גלבוע.

(3) כתובת : שד רחבעם (זאבי).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה	42679	תפוזים אדריכלים מהנדסים ויועצים	נצרת עילית	(1)		04-6898101	04-6898103	hamdan_l@hotmail.com
	מודד	אשקר נביה	1290	1	אכסאל	(2)				ashkar20@gmail.com

(1) כתובת : נצרת עילית, מיקוד 1765305 ת.ד : 11886 רח' עצמון 16.

(2) כתובת : איכסאל 16940.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

התכנית קובעת הוראות בניה באזור המיועד למבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרשים לפי סעיף 62 א (א) 1

2. שינוי קוו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4

3. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	200
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	200
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	502

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,125.83	15.70
מבנים ומוסדות ציבור	27,532	84.30
סה"כ	32,657.83	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.70	5,125.84	דרך מאושרת
84.30	27,532.2	מבנים ומוסדות ציבור
100	32,658.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. 8.0 דונם (4+4) ישמשו עבור בניית תחנת כיבוי אש מחוזית לפי הפרוגרמה הקיימת, כ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרדים - שטחי תפעול - שטחים מקורים עבור כבאיות - חדרים טכניים - מחסני ציוד - חדרי שינה, חדרי כושר, חדרי אוכל/ קפטריה - פינות ישיבה וגינון - חניה לרכבי כיבוי <p>2. שאר השטח כ- 20 דונם ישמשו עבור בניית מבני ציבור לפי סעיף 188 בחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אזור בניה המיועד לתחנת כיבוי אש הוא צפון דרום הסמוך לכביש 10 ורח' דליה. מותרת בניה עד 4 מבנים במגרש עם מרחק מינימלי ביניהם 6 מ'. יתכנן חיפוי אבן או לוחות דקורטיביים חלקי בכל מבנים - לא פחות מ- 40%.</p> <p>יש לתאם ולעצב חזיתות מבני הציבור במגרשים הסמוכים - ביניהם, כולל הגגות הנצפים מהכביש העליון.</p> <p>לגבי הגגות - "החזית החמישית": מתקנים הנדסיים יוסתרו ע"י בניית מסתורים (מתקני מיזוג אוויר, דוודים וכ"ד). המסתורים יועצבו כך שעיצובם יתאים לעצוב ארכיטקטוני של המבנים באישור אדריכל העיר.</p> <p>תוגש תכנית פיתוח וגינון כתנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד- לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	אין כל זכות בנייה
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	5	3	5	4 (1)	12	50	78%	2%	30%	120%	4000	501	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי	5	5	3	4 (1)	12	50	78%	2%	30%	120%	4000 (2)	502	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

כ-30% משטח התכנית יישאר במצבו הטבעי המיוער. שטח זה יכלול רצועה ברוחב 6 מ' לאורך כביש מס' 10 הצפוני בתכנית
יותר שימושים מעורבים במגרש 502 במסגרת סעיף 188 לחוק תכנון ובניה .
הבינוי במתחם יהיה בינוי מדורג בלבד. גובה בינוי המכסימלי עד 12 מ'
יותר מספר מבנים במגרש : עד 4 מבנים עם מרווחים מינימליים ביניהם 6 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה אחת מתוך הקומות מוצעות תשמש עבור קומת מרתף. השימושים המוצעים הינם: 80 מ"ר עבור ספורט וכושר, שאר-שטחי שרות עבור אחסון, חניה ומערכות טכניות..
- (2) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאים למתן היתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חיפוי אבן חלקי בכל המבנים לפחות 40% 2. מערכות טכניות לא יפנו לחזית הפונה לכביש הסמוך א. במסגרת היתר הבנייה נדרש פתרון להסתרת מערכות מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש בתאום עם אדריכל העיר. ב. כנ"ל, חלונות מרחב מוגן יפנו לא לחזית הקדמית. ג. כנ"ל, נדרש פתרון איסוף אשפה מוסתר ופינוי אשפה נוח 3. אישור תכנית חלוקת המגרש הוא התנאי לקבלת היתר בנייה 4. כתנאי למתן היתר בנייה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים 5. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה - הגשת תכנית התארגנות באתר בנייה, הכוללת פירוט של מערך דרכי גישה והדרכים הגובלים במגרש, כולל הסדרי התנועה, חניות, המאושרת ע"י משרד התחבורה- לאישורו של מהנדס הועדה. 6. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאישור וועדה המקומית 7. יוכן נספח בינוי מנחה הקובע בדבר דירוג המבנים במתחם. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית הינו התאמת לבינוי המדורג בהתאם לנספח בינוי המנחה בסמכות מקומית. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>סימון דרכי גישה וחניות בתכנית הפיתוח לפי תקן החניות ולפי הנחיות מהנדס העיר תנאי לקבלת היתר הבניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כנ"ל - הבטחת סידורי נגישות לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי תקנות התכנון והבניה החניות תיהנה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.</p> <p>אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה לכל המתחם ע"י משרד התחבורה והוועדה המקומית הוא התנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p>6.3</p>



חשמל	6.3
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרת המים המקומית. החיבור לכך יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הבטחת ניקוז כל השטח הוא תנאי לקבלת היתר בנייה - באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. חיבור למערכת העירונית בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות הוא תנאי לקבלת היתר בנייה - באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש היא התנאי למתן היתר הבנייה.</p>	
<p>6.5 איחוד וחלוקה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תכנון ובנייה.</p>	

<p>6.5 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>2. 30% משטח התכנית יישאר במצבו הטבעי - המיוער</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>1. בהתאם למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור תאגיד מים וביוב אזורי בדבר חיבור הבניין לרשת המים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה ורשות המקומית.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל ההשבחה יותל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p> </p>	

