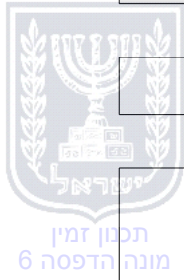


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0607291

תוכנית - ג/5232 רחוב נטופה, נצרת עלית



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נצרת עלית
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

תכנית ג/5232 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 20/02/1986 וטרם אושרה לתוקף, נערכו תיקונים בתשריט ובתקנון התכנית בהתאם להערות שהתבקשו ע"י לשכת התכנון המחוזית ובהתאם להנחיית היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית, והכל בהמשך להחלטת ועדת המשנה המחוזית לתכניות מפורטות מיום 9 במאי 2016 וזאת ע"מ לאשר את התכנית ולפרסם אותה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוכנית - ג/5232 רחוב נטופה, נצרת עלית

מספר התכנית 212-0607291

1.2 שטח התכנית 31.213 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 עלית

229400 קואורדינאטה X

735050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב נטופה - נצרת עלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עלית - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב נטופה - נצרת עלית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16535	מוסדר	חלק		79
17526	מוסדר	חלק		59, 61, 67
17527	מוסדר	חלק		45, 47, 65
17535	מוסדר	חלק	12, 17, 19-23, 25-30	5-11, 13-16, 18, 38, 40-43, 48-49
17738	מוסדר	חלק		76
17740	מוסדר	חלק	4, 9, 56-61	10-11, 38, 54-55, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

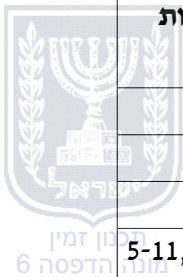
לא רלוונטי

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
09/12/1971		1784	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 2477 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 2477
20/05/1976		2220	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 2478 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 2478
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 3057 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 3057
14/04/1983	1505	2911	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר ג/ 4278 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 4278
01/06/1966		0	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 1/02/1 בתחומה בלבד.	החלפה	1 /02 /1

הערה לטבלה:

תכנית מספר 212-0383786 - הגדלת אחוזי בנייה נטופה 10 - נצרת עלית. התכנית פורסמה לאישור בעיתונים בתאריך 13.7.18 ותכנית זו אינה חלה עליה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				אמיל דחדל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אמיל דחדל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/05/2018	אמיל דחדל	15/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת עלית	נצרת עילית	(1)	16	04-6478828	04-6565877	german@na llit.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' גלבוע 16, נצרת עילית 1768027.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המדינה והעירייה ישנה גם בעלות פרטית בתחום התכנית.

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	אמיל דחדל	121181	רימון מהנדסים ויועצים	כפר כנא	(1)	5	04-6568188	04-6568188	remon10@be zeqint.net
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נצרת עילית	(2)		04-6013680		

(1) כתובת: רחוב ראשי.

(2) כתובת: השושנים 11 נצרת עלית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תכנון שכונת מגורים והסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הגדלת אחוזי בנייה
קביעת תכנית קרקע
קביעת גובה ומספרי קומות במגרשים
תוספת מספרי יחידות המגורים בתחום התכנית
קביעת הנחיות והוראות בנייה
הריסת גדרות ואלמנטים בנויים בתוואי השטחים הציבוריים
קביעת קווי בניין

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	300
מגורים א'	9A, 9B, 11 - 23, 25 - 30, 48, 55 - 61, 8 - 5
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	9A, 12, 15, 18, 26, 6
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.47	5,142	דרך מאושרת
76.19	23,780	מגורים א'
7.34	2,291	שטח ציבורי פתוח
100	31,213	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.47	5,141.17	דרך מאושרת
1.51	471.46	דרך מוצעת
76.19	23,781.28	מגורים א'
5.83	1,819.39	שטח ציבורי פתוח
100	31,213.3	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



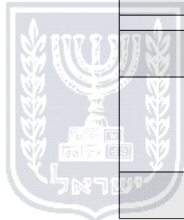
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



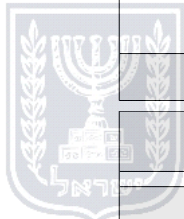
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. תותר הקמת מבני מגורים בני שתי קומות מעל קומת מרתף לחנייה ושטחי שירות. 2. מוסכים פרטיים לחניית רכב פרטי, מחסנים ושטחי שירות.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטחי גינון ונטיעות ב. מבני שירות לפארק, מתקני ספורט ג. מתקני משחק ושעשועים ד. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ה. ריהוט רחוב, גן ומצללות ו. דרכי גישה ושירות ז. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים) מתחת למפלס הרחוב.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו תנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב, לככרות, לנסיעות ולהעברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים וזאת באישור מהנדס/ת העיר ורשויות התכנון המוסמכים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמשו תנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב, לככרות, לנסיעות ולהעברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים וזאת באישור מהנדס/ת העיר ורשויות התכנון המוסמכים.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	3	3	3	(2) 3	2	8.5 (1)	2	45	96	7%	25%	8%	56%	730	20	מגורים אי
3	3	3	3		(5) 2	8.5 (5)	(4) 2	40	73			13%	60%	(3)	9A, 7 - 5 11 - 16, 18, 21 - 23, 48, 25, 26, 28, 55 - 60, 9B	מגורים אי
3	3	3	3		(5) 3	8.5 (5)	(4) 2	40	73			13%	60%	(6)	,19 ,17 ,8 ,30 ,29 ,27 61	מגורים אי

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת לכניסה קובעת וזאת ע"פ שיקולו המקצועי של מהנדס/ת הוועדה המקומית ובהתאם לתנאי הטופוגרפיה של המגרש.
- בניין קיים ע"פ היתר בניה כדין ואינו שומר על המרווחים ע"פ טבלה זו תותר תוספת בניה ע"פ קונטור מצב קיים וזאת לאחר פרסום הקלה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- תותר תוספת קומה שלישית למגורים וזאת רק לאחר פרסום הקלה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- גובה המבנה ימדד ביחס למפלס דרך מספר 1 מהמרכז לחזית המגרש הפונה לאותה דרך במגרשים עולים. וימדד מכל נקודה ונקודה לאורך חתך המבנה ביחס לפני קרקע סופיים במגרשים יורדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה כולל מעל ומתחת מפלס הכניסה 15.5 מ'.
- (2) או לפי קו אדום מקווקו בתשריט תכנית 212-0383786.
- (3) בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (4) מספר יחידות למגרש.
- (5) תותר תוספת של 3 מ' גובה למרתף או עליית גג.
- (6) ע"פ תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>- גגות: על המבנים הקיימים בעלי קומה אחת ניתן להוסיף גג משופע עם רעפים או במשופע צבוע אדום בסגנון כפרי, בתנאי שהגובה המקסימלי בין התקרה לנקודה הגבוהה ביותר של הגג המשופע לא תעלה על מטר וחצי.</p> <p>במקרים של הוספת קומה נוספת יהיה גובה הקומה בין התקרה הקיימת לבין תחתית התקרה של הקומה הנוספת עד 3 מ' גובה.</p> <p>תינתן אפשרות לגג משופע מרעפים או בטון צבוע באדום, בתנאי שהגובה בין התקרה של המפלס השני לבין הנקודה הגבוהה ביותר של הגג המשופע יהיה מקסימום מטר וחצי.</p> <p>- בנוסף להכלל ניתנת גם האפשרות לבנות את הגג בקומה הנוספת בצורה שטוחה (צורת "טרסה"), והכל בהתאם לאופי הסביבה הקרובה ולשיקולו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- על הגגות יש לדאוג להסתיר את דודי השמש במתקן עמיד בפני תנאי מזג האוויר ולהתייחס לגג כאל חזית חמישית שצריך לקבל התייחסות תכנונית בהתאם.</p> <p>- על הגגות המשופעים/ הרעפים ימוקמו הדוד שמש במרווח הפנימי שבין התקרה לנקודה הגבוהה ביותר של השיפוע, ורק הקולטים ימוקמו על הגג באותו השיפוע ובמקביל לרעפים.</p> <p>- לא תינתן תעודת גמר, עד אשר לא יבוצע פיתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית - בשלמותו ולשביעת רצונו של מהנדס העיר, או מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי למתן היתרי בניה, התאמת המגרש למופיע בתכנית זו.</p>	
6.4	חשמל
<p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	



חשמל	6.4
<p>1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח --- / 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- נגר עילי : בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת מאת הגורמים המאשרים.</p> <p>- 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.</p>	

6.6 פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.7 מבנים קיימים	6.7
א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: 1. המבנה אינו חודר לתחום דרך או כל שטח ציבורי אחר. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש.	
6.8 היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
6.10 הריסות ופינויים	6.10
מבנה או גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה או גדר המיועדים להריסה. המבנה או הגדר ייהרסו כתנאי מקדמי למימוש זכויות במגרש הרלוונטי.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	
מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - מיידית עם אישורה.	

