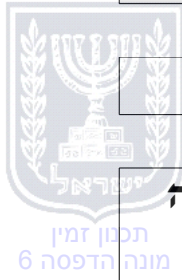


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0322628

**נצרת עילית- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים בבריכות המים ברח' הגבעה**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
נצרת עילית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

ע"מ לייעל את אספקת המים בסביבה, נוצר הצורך בהריסה ובבנייה מחדש של בריכת המים הצפונית הקיימת במתחם בריכות המים שברח' הגבעה בנצרת עילית. לשם בניית הבריכה בתנאים הידראוליים אופטימאליים, נדרש לשנות את הגובה המרבי המותר לבנייה במתחם שנקבע בתכנית ג/7781 התקפה מ-9 מ' ל-12 מ'. תכנית זו מבקשת לשנות הוראות בדבר גובהם של בניינים ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה, כדי לאפשר הוצאת היתר בנייה לבריכה החדשה.



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 ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: נצרת עילית-שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים בבריכות המים ברח' הגבעה

מספר התכנית: 212-0322628

**1.2 שטח התכנית**  
 שטח התכנית: 2.633 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
 סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א

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	229925
קואורדינאטה Y	734800

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם בריכות המים ברח' הגבעה בנצרת עילית

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת עילית	הגבעה		

מתחם בריכות המים ברח' הגבעה בנצרת עילית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17736	מוסדר	חלק		6
17738	מוסדר	חלק		52

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7781/ג	ב

### 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
09/05/2001	2656	4985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7781 ממשיכות לחול.	שינוי	7781 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 24 18/08/2016	רודי ברגר	18/08/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		"מקורות" חברת המים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230555	03-6230833	heinat@me korot.co.il

תכנון ומתן רישיונות  
מנהל הדפסה 6**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		"מקורות" חברת המים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230555	03-6230833	heinat@mekorot.co. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבע	16	04-6478829	04-6565877	
אחר				רשות הפיתוח	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land .gov.il

תכנון ומתן רישיונות  
מנהל הדפסה 6**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	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : ת"ד 7963.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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

שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ע"פ סעיף 62א(א)(א4) לחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הגובה המרבי המותר לבניה במתחם בריכות המים ברח' הגבעה בנצרת עילית מ- 9 מ' ל- 12 מ', ע"מ לאפשר ההריסה והבנייה מחדש של הבריכה הצפונית בתנאים הידראוליים אופטימאליים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	101

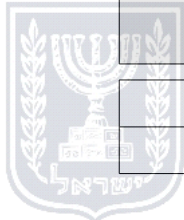
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	2,633	100
סה"כ	2,633	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	2,632.81	100
סה"כ	2,632.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בריכות מים.
4.1.2	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)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מספר קומות					
										מעל הכניסה הקובעת	מגרש כללי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
0	0	0	42.3	42.3	42.3	2633	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1	12	0	0	0	0

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) הגובה מפני הקרקע המתוכנן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

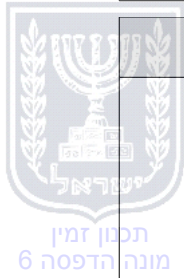


תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה בשטח תעוצב עיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו האסטטרגי של האתר במרקם העירוני.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>לא יותרו פעולות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית נצרת עלית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</li> <li>- 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>- 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</li> <li>- 1 מ' י. ארון רשת</li> <li>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</li> </ul> <p>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 ייעשה 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' 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</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>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.</p>	



<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>- ביוב. המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך, אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.                  - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                  - מים. לא רלבנטי.                  - פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. יש לעדכן היתר רעלים במידת הצורך.                  ב. היתר בניה להקמת בריכת מים מותנה בהתייעצות עם משרד הבריאות.                  ג. היתר בניה ראשון למתחם יכול לסדרת כל המתקנים הקיימים בתחום התכנית.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>הריסת בריכת המים הישנה (צפונית) תבצע לאחר קבלת היתר בניה לבריכה החדשה, ובסמוך למועד תחילת ביצוע עבודות הבניה של הבריכה החדשה שתבוא במקום הישנה, ע"מ למנוע תקלות באספקת המים.</p>	

<b>6.10</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>המתקן יהיה מוגן ומאובטח בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</p>	



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.