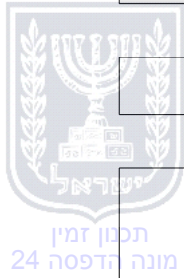


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0454249

קווי בניין במגרש מגורים 321 בשכונת הר יונה, נצרת עילית



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

חברת עמירון לבניין והשקעות בע"מ הקימה בשכונת הר יונה בנצרת עילית מבן מגורים ובו ארבעה בנייני מגורים. הבניינים נבנו במגרש מס' 321 עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/10278.

קווי הבניין לבנייני המגורים על פי התכנית הם כלהלן: קדמי - 3.0 מ', אחורי - 5.0 מ' וצידי - 5.0 מ'. במגרש 321 הוקמו ארבעה בנייני מגורים כאשר בניין מס' 1, המערבי מביניהם, חורג בקווי הבניין שלו כלפי שביל הולכי רגל וכלפי דרך מוצעת, ובנוסף בניין מס' 4, המזרחי מביניהם, חורג בקווי הבניין הצידי שלו כלפי שביל הולכי רגל. בנוסף, מוצע בתכנית שינוי מהוראות הבינוי של התכנית המאושרת לעניין צפוי הבניינים, והמרפסות בדירות הגג.

מטרת התכנית היא שינוי נקודתי בקווי הבניין ובהוראות הבינוי. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

קווי בניין במגרש מגורים 321 בשכונת הר יונה, נצרת עילית

מספר התכנית 212-0454249

1.2 שטח התכנית 6.496 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 62 א (א) סעיף קטן 19, 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 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

232873 קואורדינאטה X

737407 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הר יונה, נצרת עילית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		19-21, 24-27, 29

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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	4997	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10278 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10278
29/04/2002	2141	5070	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12572. הוראות תכנית ג/ 12572 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12572



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/08/2016	יעקב מאור	04/01/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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
	פרטי			עמירון חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	נצרת עילית	עצמון	18	04-6456117	04-6461368	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמירון חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	נצרת עילית	עצמון	18	04-6456117	04-6461368	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל ע"י רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558266	
בעלים				עמירון חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	נצרת עילית	עצמון	18	04-6456117	04-6461368	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף, בגוש 17935 חלקה 24 רשומים בעלים פרטיים כלהלן: רגיא אסעד אבראהים סאלח, מחמוד אסעד אבראהים סאלח, עלי עסעד אבראהים סאלח, דיבה מחמד עלי אבו ליל

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל, חרמון 2, נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור	חיפה	(1)	2	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	איאד שנאוי	1101		כפר מנדא	(2)		04-9864006	04-9863144	

(1) כתובת: כתובת למכתבים: ת.ד. 411 קרית מוצקין.

(2) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 1600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

- א. הקטנת קווי בניין לבניינים קיימים.
ב. שינוי הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין.
ב. שינוי הוראות הבינוי לעניין ציפוי המבנים, גובה המבנים ומרפסת דירות הגג.
ג. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,496	100
סה"כ	6,496	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,496.79	100
סה"כ	6,496.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בנייני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מספר הקומות המותר יהיה עד 15 קומות מעל קומת עמודים.</p> <p>1. ניתן יהיה לבנות את הקומה העליונה בגודל של התחתונה, שינוי לאמור בסעיף 19.5.1 בתכנית המאושרת.</p> <p>2. נאין חובה לבנות הבניינים בגובה זהה של גגות הבניינים, שינוי לאמור בסעיף 19.5.2 בתכנית המאושרת.</p> <p>3. ניתן לצפות המרפסות בטיח צבעוני ("שליכט") במקום ציפוי אבן, בתנאי שצבע הטיח יהיה בגוון תואם לשאר חזית המבנה.</p> <p>4. ניתן יהיה לבנות קומת מחסנים בתוספת למניין הקומות.</p> <p>5. ניתן יהיה לבנות מרתף בנוסף למניין מספר הקומות המותר.</p> <p>6. ניתן יהיה לסגור את קומת העמודים עד מלוא השטח של היקף הבתים לצאכי לובי, מחסנים ובהתאם למותר כשטחי שרות. גובה קומת העמודים לא יפחת מ- 4 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי (1)	5	(1)	(1)	15	49	114	40			4486	10260	6496	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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) עפ"י המצוין בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
	<p>א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י רשות הניקוז או מנהל אגף השרותים לתנועה, בעיריית נצרת עילית.</p> <p>ב. אספקת מים- אספקת המים לבניינים בשטח התכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נצרת עילית.</p> <p>ג. קווי תשתית- תינתן זכות מעבר לקווי תשתית לסוגיהם (ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') ממגרשים למגרשים שכנים בגבולותיהם, אם תחייב זאת תכנית הפיתוח.</p> <p>ד. תיאום- החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות בנוגעות בעניין תכנון וביצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.</p> <p>ה. אשפה- שיטת איסוף האשפה תקבע ע"י מהנדס העיר. מיקום צבירת האשפה ייקבע בתחומי מירווחי הבניה הקידמיים או הצידיים של הבניינים. המקום יתוכנן בשילוב עם פיתוח המגרש והקירות התומכים והגדרות. חומרי הגמר והפרטים יתאמו עם העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. מיקומו יבטיח מניעת היווצרות של מפגעי תברואה.</p> <p>ו. דואר- שיטת חלוקת הדאר תקבע בתאום עם רשות הדאר. באם יקבע ריכוז תיבות שכונתי הוא ייכלל בתכניות הפיתוח של מגרשי הבניה כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.</p>
6.2	תקשורת
	<p>יותר הקמת חדר תקשורת בגודל 40 מ"ר (למעט אנטנות) בתחום המגרש למבנה ציבור באישור הועדה המקומית.</p>
6.3	חניה
	<p>חניות:</p> <p>א. החניה לכל מגרשי הבניה תהיה בתחום המגרשים עם כניסות ויציאות במידת בצורך אל הדרך הגובלת עפ"י תכנית תנועה וחניה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפי תקן חניה של עיריית נצרת עילית או לפחות לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה, תשמ"ג-1983. החניות שבתחום המגרשים יציינו על גבי תוכניות הבינוי והפיתוח בקנה מידה 500 : 1. בנוסף, תינתן חניה ציבורית בהיקף של 0.3 מקומות לכל יחידת דיור. חניה זו תינתן ברחוב או בתוך מגרשים במקומות המיועדים לכך.</p> <p>ג. במגרשים שיחולקו חלוקת משנה עפ"י תשריט חלוקה, תובטח זכות מעבר לצמיתות לכל מגרש.</p> <p>ד. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים.</p> <p>ה. תותר בנית חניה תת-קרקעית עד גבול המגרשים. לא ניתן לאוורר חניה תת קרקעית לתוך מגרש שכך.</p> <p>ו. הצמדת מקומות החניה:</p> <p>מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה, וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין.</p> <p>ז. סימון מקומות החניה:</p> <p>החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>

<p style="text-align: right;">6.4</p>	<p style="text-align: center;">ביוב</p>
<p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה חיבור המבנים הכלולים בתכנית ג/10278 למערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p style="text-align: right;">6.5</p>	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p>
<p>א. שטחי השרות בטבלה אינם כוללים שטחי חניות מקורות או תת קרקעיות. ניתן להוסיף שטחי שרות עבור חניות מקורות או תת קרקעיות בהתאם לתכנית בינוי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה הבניין לא כולל עליית גג או גובה מעקה תיקני מעל גג שטוח, בליטה של מסד או מרתף מעל קו קרקע סופי.</p> <p>ג. ניתן להעביר אחוזי בניה שמעל הקרקע לאחוזי בניה שמתחת לקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;">6.6</p>	<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p>
<p>המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו בפועל כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן טופס 4- אישור מפקח על ביצוע ההריסות.</p>	
<p style="text-align: right;">6.7</p>	<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p>
<p>לאחר אישור התכנית יירשמו מגישי התכנית בלשכת רשם המקרקעין "זיקת הנאה" למעבר הציבור בשטח המיועד למדרכה.</p>	
<p style="text-align: right;">6.8</p>	<p style="text-align: center;">חשמל</p>
<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מציר הקומה התל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> 3מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2 מ' - 0.3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה - 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' 	

6.8

חשמל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת החשמל
ט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ"י. ארון רשת

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.