

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0541623

שינוי בקווי בנין באזור תעשייה ב - נצרת עילית

צפון

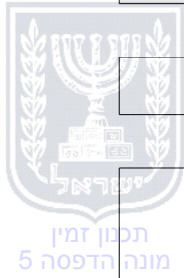
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מבוקש שינוי בקו בנין אחורי 0 במקום 2 מ'. ושינוי בתכנית קרקע עד 98% במקום 95%



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0541623

1.2 שטח התכנית 0.902 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 4, 62א (א) סעיף קטן 9

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

230461

קואורדינאטה Y

734287

1.5.2 תיאור מקום

באזור התעשייה ב ברחוב המתכת 3א 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	המתכת	3א	

שכונה

אזור תעשייה ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17742	מוסדר	חלק	20	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3885	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3885 ממשיכות לחול.	2837	2516	22/07/1982



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				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/06/2017	מוחמד בסול	06/06/2017		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
	אחר			ב.ש. צבעי יוקרה בע"מ	נצרת עילית	המתכת (1)	7	04-6553979	04-6460638	edmond2057@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		ב.ש. צבעי יוקרה בע"מ	נצרת עילית	המתכת (1)	7	04-6553979	04-6460638	edmond2057@gmail.com

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ב.ש. צבעי יוקרה בע"מ	נצרת עילית	המתכת (1)	7	04-6553979	04-6460638	edmond2057@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול		משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת	(1)			04-6077356	powesrv@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד 50975.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בקו בנין

שינוי בתכנית קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בנין אחורי

שינוי בתכנית קרקע

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	902	100
סה"כ	902	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	899.06	100
סה"כ	899.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמשו למבנים ולתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, כגון: מוסכים, למתקני אחסנה ולכול תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	98	160	30%	130%	899	1	תעשייה

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) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי																								
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 100 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' , כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.																								
6.2	חניה																								
	החניה בשטח הבניה למבנים סטנדרטיים תהייה לאורך הדרכים, במקביל למדרכות																								
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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. <table><tr><td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td><td>מהתיל הקיצוני</td><td>מציר הקו</td></tr><tr><td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td><td>2.00 מ'</td><td>2.25 מ'</td></tr><tr><td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</td><td>1.50 מ'</td><td>1.75 מ'</td></tr><tr><td>בשטח בנוי</td><td>5.00 מ'</td><td>6.50 מ'</td></tr><tr><td>בשטח פתוח</td><td>-</td><td>8.50 מ'</td></tr><tr><td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td><td></td><td></td></tr><tr><td>בשטח בנוי</td><td>-</td><td>20.00 מ'</td></tr><tr><td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td><td></td><td></td></tr></table>	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.00 מ'	2.25 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	1.50 מ'	1.75 מ'	בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :			בשטח בנוי	-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																							
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	2.00 מ'	2.25 מ'																							
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	1.50 מ'	1.75 מ'																							
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																							
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																							
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :																									
בשטח בנוי	-	20.00 מ'																							
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																									



6.3	חשמל
	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון . 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.



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.8 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

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

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מידית מיום אישורה.
--

