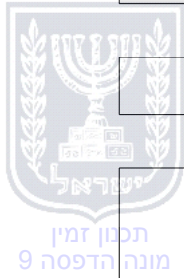


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0507137

שינויים בהוראות הבניה בגוש 17395 בהר יונה נצרת עלית



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

התוכנית באה לשנות הוראות בינוי בדבר חתך בנין אופייני כך שתתאפשר בניית מבנים שאינם מדורגים וזאת בשל מגבלות תכנוניות ואופי המגרשים.
התוכנית מבקשת להוסיף מספר יחידות וזאת על מנת לנצל זכויות בניה קיימות . התוכנית באה לשנות את חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.
התוכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי בדבר מיקום תחנות טרנספורמציה.
התוכנית באה לקבוע קוי בנין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בהוראות הבניה בגוש 17395 בהר יונה נצרת עלית



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0507137

8.920 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

233033 קואורדינאטה X

737324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הר יונה נצרת עלית**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת עלית - חלק מתחום הרשות: נצרת עלית

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נצרת עלית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		29, 36-38, 41

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעד רוזיליו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעד רוזיליו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סניטארי	23/02/2018	אירנה ארוב	28/01/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	23/02/2018	אליעד רוזיליו	21/02/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	25/02/2018	מיכאל שמיס	21/02/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16/02/2017	אליעד רוזיליו	16/02/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אדר בעמקים בע"מ	עפולה	קהלת ציון	3	054-5536576		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ערית נצרת עלית	נצרת עילית	גלבע	16	04-6478888		
פרטי			אדר בעמקים בע"מ	עפולה	קהלת ציון	3	054-5536576		

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	2	02-5456136		
חוכר				אדר בעמקים בע"מ	עפולה	קהלת ציון	3	054-5536576		

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	אליעד רוזיליו	2201		גבעתיים	הדגנים	21	052-7561324		eliad@zahav. net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה ארוב	27626	אירנה ארוב מהנדסים	נצרת עילית	חרוד	30	04-6565944		
מודד	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(1)		050-7460461		
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	לולב	8	04-6470982		

(1) כתובת : כפר אכסל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 חתך אופייני לבנינים כך שתתאפשר בניית מבנים שאינם מדורגים המתאימים לתנאי המגרשים בתוכנית. תוספת במספר הקומות המותר והגדלת מספר היחידות וזאת על מנת לאפשר ניצול של זכויות בניה קיימות. שינוי חלוקת שטחי הבניה בתחום התוכנית מבלי לשנות את סך שטחי הבניה המותרים. שינוי הוראות בינוי בדבר מיקום תחנות טרנספורמציה. שינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בדבר הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א)5.
שינוי מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה לפי סעיף בחוק 62א(א)4
הוספת יחידות דיור לפי סעיף בחוק 62א(א)8
שינוי חלוקת שטחי הבניה ללא תוספת בסך השטחים המותרים לפי סעיף 62א(א)6
שינוי בקו בנין לפי סעיף 62א(א)4

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102,100
שביל	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,539	97.24
שביל	242.75	2.76
סה"כ	8,781.75	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
97.28	8,678.12	מגורים ב'
2.72	242.75	שביל
100	8,920.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מבני מגורים משותפים אנכיים ללא דירוג על פי נספח בינוי מנחה המצורף לתוכנית זו.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתחום מגרשי המגורים. מיקום תחנת הטרנספורמציה יקבע בתאום עם חברת החשמל.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מיועד למעברים להולכי רגל. תינתן דרכם אפשרות גישה של רכב פרטי אל החניות שבתחום מגרשיהם
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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5 (5)	5	3	3 (4)	9 (3)	30 (2)	44	50			2120	3877	(1) 4763	100	מגורים ב'
5 (9)	5	3	3 (8)	9 (7)	30 (2)	46	50	0	0	1789	3923	(6) 3776	102	מגורים ב'

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) גודל מיגרש מינימאלי 500 מ"ר לפי תוכנית ג/10278.
- (2) הגבה ימדד מהכניסה התחתונה של הבנין.
- (3) תותר בניה של עד 5 קומות ממפלס הכניסה העליונה של הבנין. מספר הקומות המקסימאלי מהכניסה הנמוכה לא יעלה על 9 קומות.
- (4) תותר בניית מרפסות קונזוליות בולטות עד 50% מקו בנין.
- (5) 3 או 5 מטר לפי תסריט.
- (6) גודל מיגרש מינימאלי 500 מ"ר לפי תוכנית ג/10278.
- (7) תותר בניה של עד 3 קומות ממפלס הכניסה העליונה של הבנין. מספר הקומות המקסימאלי מהכניסה הנמוכה לא יעלה על 9 קומות.
- (8) תותר בניית מרפסות קונזוליות בולטות עד 3 מטר מקו בנין.
- (9) 3 או 5 מטר לפי תסריט. תותר בניית גזוזטראות בולטות עד 40% מקו בנין קדמי..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

-תותר בניית מבני מגורים אנכיים ללא דירוג על פי נספח בינוי מנחה המצורף לתוכנית זו.

- בבתי בני שתי כניסות לא יעלה מספר הקומות בין הכניסות הקובעות על 8 קומות.

-במבנים בעלי גג שטוח ניתן יהיה להוסיף מעקה בטיחות בגבה הנדרש על פי חוק.

-ניתן יהיה לסגור את קומת העמודים עד מלא השטח של היקף הבתים לצרכי לובי, מחסנים ובהתאם למותר כשטחי שרות.

-לכל יחידת דיור תהיה גנה או מרפסת.

-יותר קירוי מרפסות בפרגולות פלדה או עץ לפי תוכנית אחידה לכל הבנין.

-כל הצנרות בבנין יהיו פנימיות בלבד.

-לא תותר התקנת מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנה. פתרונות למיקום מזגנים יוגשו במסגרת הבקשה להיתר .

-חובה לצפות את הבנינים ב 40%-50% אבן. יתרת החזית יהיה מצופה בטייחים סינטטיים עמידים מהסוג הגמיש בצבע לבן ברקמת של קליפת תפוז או חלק.

-גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן. כל חלקי הבנין המהויים רצף עם קירות או גדרות יצופו גם הם באבן.

-תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתחום מגרשי המגורים. מיקום תחנת הטרנספורמציה יקבע בתאום עם חברת החשמל.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

תותר גמישות של 10% בהעברת זכויות בניה ו 20% מיח"ד ממגרש למגרש בתנאי של תכנון מספר מגרשים ע"י יזם אחד ובתנאי

שסך אחוזי הבניה לא יעבור את הזכויות המותרות לאותה קבוצת מגרשים תוך שמירת קווי בנין וגבה מבנים כמצוין בתוכנית.

6.3**קווי בנין**

כמסומן בתשריט או בטבלאת הוראות הבניה

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2013) ולא יפחת ממספר מקומות החניה אשר צוין בנספח התנועה והחניה

6.5**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.5</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.6</p> <p>סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה חיבור המבנים הכלולים בתוכנית ג/10278 למערכת בריאות מאושרת עי משרד הבריאות.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p> <p>6.7</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>6.8</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">קולטי שמש על הגג</p> <p>6.9</p> <p>קולטי השמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים במסתור אשר יהיה חלק אורגני מהבנין.</p>	

6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.11	תנאים לאישור תוכנית בינוי
	תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תוכנית למגרש שלם המבוססת על תוכנית מדידה של מודד מוסמך בקנה מדה שלא יפחת מ 1:250
6.12	דרכים
	תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתסריט ובנספחים. הגישות למגרשים יהיו על פי נספח תנועה או על פי תוכנית בינוי מאושרת.
6.13	אנטנות
	-בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלביזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבנין.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/ 10278 ועל כן כפופה לשלביות שבה

