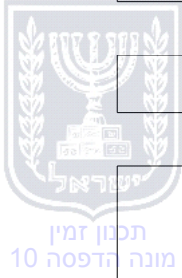


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0383786

הגדלת אחוזי בניה רח' נטופה 10 - נצרת עילית



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/07/2017

להפקיד את התכנית

07/12/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית ברחוב נטופה 10 בנצרת עילית, מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה ושינוי בהוראות בניה, מדובר במבנה קיים עם היתר בניה שגובה הקומה שמתחת לכביש מעל 6מ' בגלל אילוצי מדרון, מבקשים בתכנית זו חלוקת גובה זה לשתי קומות, קומת מרתף וקומה א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הגדלת אחוזי בניה רח' נטופה 10 -נצרת עילית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	212-0383786
-------------	-------------

שטח התכנית	0.732 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	--------------	-----

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 עילית
קואורדינאטה X	229500
קואורדינאטה Y	735025

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב נטופה 10

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נטופה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17535	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2477 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2477
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057

הערה לטבלה:

תכנית ג/5232 בהפקדה



**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				אחמד עואד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד עואד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/04/2017	אחמד עואד	10/04/2017	מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	מואנס גרייב			נצרת עילית	נטופה	10	04-6563023	04-6565729	moanesg@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אחמד עואד			נצרת	(1)		04-6564730	04-6564730	awad_arch@ walla.co.il
	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(2)		04-9863410		

(1) כתובת: ת"ד 407 נצרת (המעייץ) מיקוד 16000.

(2) כתובת: ת"ד 486 כפר מנדא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת אחוזי בניה נטופה 10 - נצרת עילית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- \* הגדלת אחוזי בניה.
- \* הגדלת כיסוי קרקע.
- \* הגדלת מספר קומות.
- \* תוספת יח"ד אחת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.732



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	592		+409	183	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	732	100
סה"כ	732	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	731.2	100
סה"כ	731.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מותר להקים :</p> <p>1. בית מגורים.</p> <p>2. חניה פרטית.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים השייך לדיירים בהיקף עד 40 מ"ר.</p>
4.1.2	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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	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)	2	2	8.5 (1)	2	45	96	7	25	8	56	730	100	מגורים א'	מגורים א'

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) גובה מבנה כולל מעל ומתחת מפלס הכניסה 15.5 מ'.

(2) או לפי קו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תחזוקה</b></p>
<p>6.1</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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>6.2</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>6.3</p>	<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק .</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>6.4</p>	<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. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>-תיל חשוף או מצופה</p> <p>5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :</p> <p>-כבל אורירי מבודד (כא"מ).</p> <p>2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' --</p>

6.4	<b>חשמל</b>	
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.5	<b>ניקוז</b>	
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
6.6	<b>ביוב</b>	
	<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>	
6.7	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.8	<b>תקשורת</b>	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	
6.9	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.10	<b>פיתוח תשתית</b>	
	<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון),</p>	

<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .                  ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מיידי.</p>	

