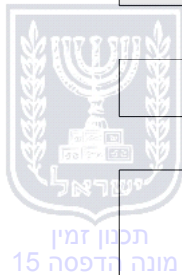


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0529016

מגדל מים רסקו - נצרת עילית ג/23782



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/10/2018

לאשר את התוכנית
31/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/01/2018

להפקיד את התכנית
22/04/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את מגדל המים הראשון שנבנה בנצרת עילית ונועדה להסדרת שימושים קיימים, לשינוי יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לקביעת הוראות שימור למגדל המים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מגדל מים רסקו - נצרת עילית ג/23782	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	212-0529016
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
1.318 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

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	230653
קואורדינאטה Y	734777

1.5.2 תיאור מקום

בתוך מרכז רסקו

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עצמון	נצרת עילית

שכונה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17735	מוסדר	חלק	65	63, 69-71

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 15



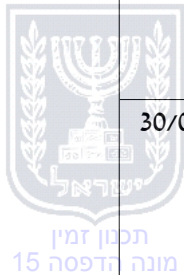
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057
05/01/1984	1244	3010	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4560 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4560



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/11/2017	מיכל פירסטון	15/11/2017	71		רקע	שימור
לא		10/02/2018	אחמד זועבי	10/02/2018	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478888	04-6568877	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478888	04-6568877	
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558273		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net
	מודד	איהאב זועבי	755		יפיע	(1)	307	04-6568886	04-6015777	ihab_zoabi@bezeqint.net
אדריכלית	יועץ	מיכל פירסטון			תל אביב- יפו	שבזי (2)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 307.

(2) כתובת: שבזי 39/2 תל-אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגדל מים	1. מגדל המים משמעו מבנה מגדל המים וכל מרכיביו, המתקנים הקשורים לתפקוד של מגדל המים, קרקע בבסיס המבנה - ברדיוס ההיטל של המגדל ועוד 2 מטרים.

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 ייעוד קרקע וקביעת הוראות להגנה ושימור מגדל המים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח ציבורי פתוח

קביעת השימושים המותרים

קביעת הוראות להגנה על מגדל המים ולשימורו

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מסחרי	76.37	5.79
שטח ציבורי פתוח	1,241.94	94.21
סה"כ	1,318.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,318.31	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,318.31	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים יותר שימור מגדל המים, הקמת מתקנים הנדסיים שיכולים להשתלב בשצ"פ שכונתי, מוזיאון, מבנה תרבות, קיוסקים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מתקנים הנדסיים יאושרו עפ"י תמא 5/ב/34



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
				שרות	עיקרי								
3	3	3	3	1	4 (2)	11.38	11.38	150		1318	10	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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) כולל מגדל המים הקיים.
- (2) מגדל המים הקיים יאושר עפ"י הגובה הקיים היום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 15

6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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. בנוסף יידרש אישור של מהנדס שימור לכך שתכנית הביוב לא תפגע במגדל המים המיועד לשימור</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. בנוסף יידרש אישור של מהנדס שימור לכך שתכנית הניקוז לא תפגע במגדל המים המיועד לשימור.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>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>



6.4	שימור סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור
	<p>1. בבנייה חדשה ובפיתוח בתחומי התכנית:</p> <p>א. לא ייבנו מבנים באופן שיפגע בפרופיל הגיאומטרי של מגדל המים.</p> <p>ב. לא יינטע/תישתל צמחייה שתפגע במבנה מגדל המים או במופע הגיאומטרי שלו.</p> <p>ג. כל חפירה ו/או שינוי במפלס הקרקע הקיים ברחבה יותנה באישור של מהנדס המתמחה בשימור כדי למנוע פגיעה במבנה.</p> <p>ד. חפירה מתחת למגדל המים תותנה באישור של מהנדס קרקע ומהנדס המתמחה בשימור בכדי למנוע פגיעה במבנה.</p> <p>ה. תישמר גישה חופשית של הציבור לחזיתות מגדל המים.</p> <p>ו. לא תוקם גדר ובכלל זה גדר חיה מסביב למגדל המים.</p> <p>ז. יישמר המופע של מגדל המים כפסל סביבתי ברחבה.</p> <p>ח. לא תהיה פגיעה במבט מן הכביש בצפון למגדל המים.</p> <p>ט. לא תהיה פגיעה באופי הפתוח של הרחבה.</p> <p>2. מגדל המים ישומר.</p> <p>א. אין להרוס את מגדל המים או את מרכיביו, או לפגוע בהם.</p> <p>ב. אין לשנות את מפלס הקרקע הקיים של מגדל המים.</p> <p>ג. אין לפגוע בפרופיל הגיאומטרי של מגדל המים.</p> <p>ד. אין לצבוע את חזיתות מגדל המים.</p>



<p style="text-align: right;">שימור</p> <p style="text-align: center;">סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>ה. אין להתקין מתקנים על חזיתות מגדל המים ו/או על גג מגדל המים אלא אם הם הכרחיים להשמשתו, ובתנאי שלא יפגעו במופע הגיאומטרי שלו.</p> <p>ו. חזיתות מגדל המים ובכלל זה מערך המדרגות ישוחזרו.</p> <p>ז. מתקנים, מדרגות וציוד הנמצאים בתוך מגדל המים, ושהיו רלוונטיים לתפקוד של מגדל המים, ישומרו במידת האפשר.</p> <p>ח. ההנחיות לשימור ולשיחזור המבנה ייקבעו על ידי אדריכל המתמחה בשימור בתיאום עם מהנדס שימור.</p> <p>ט. אין לשנות את מערך המדרגות העולות למגדל המים ובכלל זה את העיצוב, המידות, הצבע והחומרים של המדרגות, ואת העיצוב, המידות, הצבע והחומרים של המעקה.</p> <p>3. השמשת המבנה :</p> <p>א. ניתן לעשות שימוש בפנים המבנה.</p> <p>ב. ניתן לעשות שימוש בגג המבנה.</p> <p>ג. ניתן להתקין מעקה שאינו מעקה בנוי על גג מגדל המים.</p> <p>ד. ניתן לקבוע פתחים בחזיתות מגדל המים.</p> <p>ה. ניתן לקבוע קומות ביניים במבנה ולהתקין בו מדרגות ו/או מעלית.</p> <p>4. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור</p> <p>א. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תתבסס על ממצאי עבודת תיעוד.</p> <p>ב. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור למגדל המים תוכן בהנחיית יועץ שימור.</p> <p>ג. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תכלול תשריט בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התשריט יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. לחלופין תכלול התוכנית לעיצוב, פיתוח ושימור נספח אדריכלי-עיצובי.</p> <p>ד. התכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תגדיר את ההיקף והמיקום של השינויים המותרים במרכז המסחרי בכלל ובמגדל המים וברחבה בפרט.</p> <p>ה. התכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תגדיר את אופי הפיתוח במרחב הציבורי.</p> <p>ו. לתכנית לעיצוב, פיתוח ושימור יצורפו הוראות להגנה על מגדל המים במהלך העבודות, הוראות מחייבות לשימור ולפיתוח מגדל המים, והוראה מחייבת להכנת הנחיות לניהול מגדל המים. הוראות השימור והפיתוח יתבססו על ההוראות המפורטות במסמך זה ויוסיפו עליהן לפי העניין.</p>	
<p style="text-align: center;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד הוועדה העירונית לשימור. ככל שלא קיימת וועדה כזאת יש לקבל את חו"ד המועצה לשימור אתרים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים יהיה קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	



6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

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

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

	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15