

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0723221

שינוי הוראות בינוי וקוי בניין- רחוב קורנית הר יונה

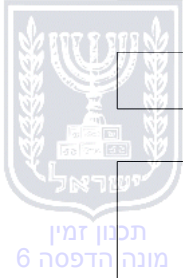
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על רחוב קורנית שכונת הר יונה, נצרת עילית. מטרת תכנית זו הינה להסדיר הוראות בינוי לתוספות בניה במבנים קיימים ברחוב, תוך שמירה על זכויות הדיירים הסמוכים (קוי מבט לנוף) ומצד שני אפשרות תוספת בניה על הקרקע במבנים אלה. התכנית משנה קוי בניין בהתאם לצורך מתן אפשרות בניה הן בחזית והן לאחור. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי וקוי בניין- רחוב קורנית הר יונה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

212-0723221

מספר התכנית

3.034 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	231752
קואורדינאטה Y	737385

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קורנית- נצרת עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	קורנית		

שכונה הר יונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17791	מוסדר	חלק	8-22, 63	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21172	501
ג/ במ/ 289	8 - 22, 63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21172 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21172
26/10/1995	256	4342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 289 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 289
09/12/1999	1707	4831		ללא שינוי	1 /02 /42



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה קני"מ 1: 500	16: 27 03/02/2019	איתי זהבי	03/02/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 54 11/02/2019	איתי זהבי	11/02/2019	1	1: 500	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		ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת עילית	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478829	04-6565877	german@nallit.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נצרת עילית	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478829	04-6565877	german@nallit.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzehavy@gmail.com
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון בע"מ	סירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
גג	המפלס העליון של תקרת קומת המגורים הגבוהה ביותר להלן " הקומה העליונה ", כאשר הבנין בנוי בשני מפלסים או יותר, צרוף שטחי התיקרות בכל אחד מהמפלסים.
גובה	המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה או תקרת משנה באותו חלל, כמוגדר בדיני התכנון והבניה. גובה המתקנים ההנדסיים יהיה המרחק האנכי כנ"ל בין המפלס העליון של הרצפה בקטע הצמוד לפתח היציאה לגג לבין הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן.
החלקים הבנויים שעל גג הבנין	כל המבנים על גג הבנין, לרבות: חדרי יציאה לגג, פרגולות, מתקנים הנדסיים וכו'.
מרפסת הגג	חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר ריצפתו מחוברת לרצפת דירה ודלת מעבר ביניהם, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.

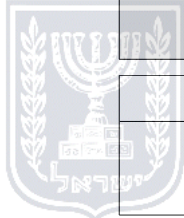
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי הוראות בינוי וקווי בנין במתחם מגורים-קורנית הר יונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין לצורך מתן אפשרות לתוספות בניה בקומת הקרקע.
2. שינוי הוראות בינוי בנושא מגבלות בניה על הגג ומתן גמישות תכנונית לתוספת בניה בקומת הקרקע וקומה א.
3. קביעת תנאים והנחיות להוצאת היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,034.56	100
סה"כ	3,034.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,034.56	100
סה"כ	3,034.56	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ב':</p> <p>א. בשטח זה יותרו מבני מגורים בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם) ומחסני גינה לדירות צמודות הקרקע.</p> <p>ב. שטח זה ישמש לבניית בתי מגורים מדורגים במקבצים ("שטיחים") או בבתים טוריים בהתאם לטופוגרפיה. תוגדר גינה צמודה לכל דירה הנוגעת בקרקע. הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים כמרפסות גג. תותר חניה מקורה משותפת בתחום המגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א</p> <p>הרחבת דירות קיימות-תנאים להיתר</p> <p>1. תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:</p> <p>א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת</p> <p>ב. הקמת קומה חלקית על הגג, בהתאם לתכנית בינוי מצורפת ותוך שמירה על גבול בניה על הגגות. תנאי לבניה על הגג הינו בניה משותפת של שתי הדירות יחדיו ויצירת גג רעפים משותף. במקרה של בנית תוספת של דירה אחת בלבד יש לפתור את עיצוב הגג בראיה אדריכלית כוללת (או בניה בגג שטוח או הצגת פתרון עתידי של התוספת של שתי הדירות).</p> <p>ג. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>2. תנאי להיתר לתוספת בניה על פי תכנית זו: בנוסף לאמור בסעיף הנ"ל ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יהא הגשת התכניות והמסמכים הבאים:</p> <p>א תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע.</p> <p>ב תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה במגרש (אם קיימים או מתוכננים) התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות) שטחי גינון, שבילים וכד</p> <p>ג לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה וחיזוק על פי תכנית זו, אלא לאחר שהונחה דעתה של מהנדסת הועדה כי מולאו הוראות שפורטו והוגשו ונבדקו על ידה כל המסמכים הנדרשים ולאחר שנמצא כי הבנייה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן.</p> <p>ד אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>3. השלכות מחוץ לתחומי המגרש:</p> <p>במקום שיש לתוספות הבניה, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאית מהנדסת הועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שישמשו כבסיס להחלטתה בכל מקרה שנדרשת חוות דעתה, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים לשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר הבניה לעניין שלביות הביצוע. כמו כן, תהיה רשאית הועדה להזהיר במסמכי ההיתר כי בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.</p> <p>5. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תקנון זה אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים</p>

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה

להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור .

הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה

6. תנאי להיתר לתוספות בניה על פי תקנון זה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונה של מהנדסת הועדה המקומית.

פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה .

אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות .
הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה - תקן החניה התקף.

7. תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדסת הועדה המקומית .

תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיזוק גדרות או הסרתם לפי הצורך.

8. נוסף על האמור בדבר סוגי תוספות הבניה המותרות, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. תותר הקמת מעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית על פי החוק.

תנאים למתן היתרי בניה

ב

תנאי בסיסי להגשת בקשה להיתר, יהיה תצהיר מתכנן השלד לענין יציבות המבנה וכושר הנשיאה של המבנה הקיים את התוספת המוצעת בליווי חישובים סטטים כחוק.

א. כל בקשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית כוללת לחדרים ומתקנים טכניים על הגג כולו בקני"מ 1: 100 בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבניה.

ב. תכנית פיתוח הגג תכלול:

פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובם הארכיטקטוני של המבנה או המתקן המבוקש במבנה הקיים.

ג. הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות:

ד. הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות שאר דיירי הבית ולגישתם למתקנים אלו.

ה. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.

ו. גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין, מהשטח הציבורי.

ז. התייחסות לאחד או יותר מההיבטים הבאים, הכל בהתאם לעניין ולדרישות מהנדס הועדה.

1. שילוב במבנה.

2. שילוב בחזית הרחוב ו/או באופי הסביבה הקרובה.

3. יעילות הפעלה של מתקנים הנדסיים.

4. שיקולי יציבות הבניין.



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>5. בדיקות תרמיות.</p> <p>6. גישה לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.</p> <p>7. מניעת מטריד לבעלי הדירות באותו בניין ובבניינים סמוכים.</p> <p>8. הסכמת דיירי הבית המשותף לתוספת, עפ"י הוראות החוק.</p> <p>9. גובה המעקה החיצוני עפ"י החוק.</p> <p>פתרון לנושא ניקוז: יוצג בתכנית פתרון איסוף הנגר העילי מהגג ויוכח בתכנית מאמץ מרבי לקליטת מי המרזבים (נגר עילי) בתחום המגרש</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בתחום התכנית הגגות יהיו בחיפוי רעפים, ויעוצבו באופן שיתחשב בעיצוב הכולל של השכונה. גגות הרעפים לא יוסתרו ע"י מעקות וכרכובים מוגבהים.</p> <p>בבתים המשותפים, יתאפשר שילוב של רעפים ומרפסות גג, חלקי גגות שטוחים ובלבד שרוב שטח הגג יהיה רעפים.</p> <p>גוון הרעף - לפי החלטת מהנדס העיר.</p> <p>יש להטמיע בבקשות להיתר פתרונות להסתרת דודי השמש בחלל הגג, וקולטי שמש בשיפוע הגג.</p> <p>כני"ל לגבי מזגנים ומתקנים נוספים על גגות הבתים המשותפים. כל אלו יהיו מוסתרים בחללי הגג ומאחורי מעקות מסתור, ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה, ויוצגו כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>שיפועי הגגות למבני מגורים יהיו בהתחשב בשיפועי הקרקע, ובהתאם לאישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש כתנאי לקידום היתרי הבנייה.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי ותנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים:</p> <p>חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בלבד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות המשותף.</p> <p>ב. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כני"ל, על פי הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין, כאמור בחוק המקרקעין, וללא סתירה לתשריט בית משותף באם קיים.</p> <p>ג. שטח סך הכל השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 17.5 מ"ר, לכל דירה, ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות. בקומות שמתחת, לא יתווסף השטח הנ"ל לשטחים נוספים שנויידו או נבנו כחדר על הגג.</p> <p>תוספת חדר על הגג לפי תכנית זו לא תחשב להקלה בקומה.</p> <p>ד. בבניינים קיימים תותר בניית מרחב דירתי מוגן בשטח שלא יעלה על המינימום הקבוע בחוק ועפ"י הוראות ואישור הג"א.</p> <p>שטח הממ"ד ייכלל במסגרת השטח המרבי המותר.</p> <p>ה. בסמכות הוועדה המקומית לעת הבקשה להיתר לבקש שינוי עיצוב הגגות ושמירה על אופי הסביבה.</p> <p>מובהר, כי לא תותר ניוד שטחים מחדר היציאה לגג וכל שטח עיקרי ו/או שירות אחר וניוד שכזה יהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ו. גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה), וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה בהתאם למגבלת גובה מאושרת או 3.3 מ' מרצפת הגג.
 רק במקרה של גג משופע גובהו המרבי של קיר המעטפת בחלקו הגבוה, לא יעלה על 4.00 מ' מרצפת הגג להסתרת גובה רום הגג. לא יותר קיר גמלון רציף ללא נסיגה. חומרי הגמר, השיפועים והעיצוב האדריכלי יותאמו לחומרים וסגנון הבית הקיים ולאישור מהנדס הועדה.
 ז. גרמי מדרגות: לא יותרו גרמי מדרגות חיצוניים במבנה. הגישה לגג מחדר מדרגות פנימי בלבד.
 ח. מיקום:

1. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן מהנדס הועדה שוכנע שקיימת הצדקה למיקום שונה.
 2. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 2.0 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
 3. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית להקלה מנסיגה מקו המעקה החיצוני, תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.
 כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזית הרלוונטית (למיקום חדר היציאה לגג), בהתאם להוראות מהנדסת הועדה.

חניה

ו

תותר חניה מקורה בקו 0 למגרש הגובל ולדרך בתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש ובכפוף למשלוח הודעה למגרש הגובל. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת לחניה בקווי בנין 0 או מחסן בהמשך לחניה בתחום קווי בנין. חומרי גמר וקירווי יהיו בהתאם לנספח נופי ויאושר ע"י מהנדסת הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	101	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3 (9)	0 (8)	0 (7)	2 (6)	207.5 (3)			67.5 (2)	140 (1)	800			

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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הכניסה הקובעת למבנה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 (ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
 (ג) מבנים קיימים בעת אשור תכנית זו יאושרו בקווי בנין כפי שהם כפוף לסעיף 6.8 מבנים קיימים.
 (ד) התכנית תיתן אפשרות הקמת פרגולה על קו בנין קדמי 0.
 (ה) תותר קומת חניה מפולשת לכיוון הדרך המאושרת במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לדירה.

- (2) שטחי השרות יכללו 10 מ"ר מחסן, 10 מ"ר בליטות מבואות ושונות, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 35 מ"ר לחניה מקורה ל-2 רכבים (למעט יעוד עפ"י תכנית מאושרת-מגורים ב'-בג/במ/243) סה"כ- 67.5 מ"ר. לא ניתן להמיר שטחי שרות לחניה לטובת שטחים לבית המגורים.
 תותר הקמת מחסני גינה במרווח אפס בשטח של עד 10 מ"ר. המחסנים יהיו בנויים בבניה קונבנציונלית או מעץ. גג המחסן יהיה בחיפוי רעפים. במגורים ב', תותר הקמת מחסנים אך ורק עבור דירות צמודות קרקע.

(3) לכל יח"ד: 172.5 מ"ר + עד 35 מ"ר לחניה מקורה.

- (4) תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים זאת.
 במקומות המסומנים בנספח הנופי ניתן להוסיף קומה נוספת כהרחבה לדירות הקיימות בלבד ובתנאי שתוספת זו תאושר ע"י מהנדס קונסטרוקציה ובהסכמת 70% מדיירי הבנין.

(5) 8.5 מ' גג שטוח או 10.5 מ' גג רעפים.

גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נקי ונקי, 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין..

(6) +2 עליית גג.

(7) לקומת קרקע וקומה א בלבד ובהסכמת שכן.

קו בניין לתוספות על הגג יהא לפי תכנית בינוי מצורפת

(8) לקומת קרקע וקומה א בלבד ובהסכמת שכן.

קו בניין לתוספות על הגג יהא לפי תכנית בינוי מצורפת.

(9) למעט מגרש מס' 21 שבו יותר קו אחורי 2 מ' בהתאם לתכנית בינוי מצורפת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תהאי להיתרי בניה הינו אישור עיריית נצרת עילית בנושא חיבור לתשתיות. 2. אישור מהנדסת העיר במושא חזיתות וחומרי גמר. (כולל טיפול בחזית חמישית- גגות)</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 תכנון זמין מונה הדפסה 6 דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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</p>	

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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.</p>	
<p>6.5 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. מומר התקנת מערכות פוטוולטאיות בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10. ד. הפתרון התכנוני (תכנון חזית חמישית) טעון אישור מהנדסת העיר והועדה המקומית.</p>	
<p>6.6 סקר סייסמי</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 או לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתנאים 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 הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>	

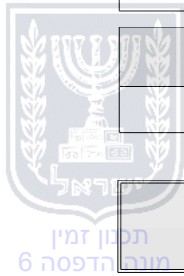


6.9	פיתוח תשתית
<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



6.10	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.11	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו. 4. תוספות בניה יעמדו בקווי הבנין המצוינים בטבלה 5. 	



6.12	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו -7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6