

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0722546

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין בגוש 16555 חלקה 127 נצרת עילית

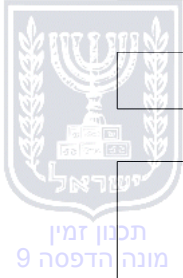
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת יחידת דיור בקומת החניון



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין בגוש 16555 חלקה 127 נצרת עילית

מספר התכנית 212-0722546

1.2 שטח התכנית

0.510 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 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) ) 4א , 62 א (א) (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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	232124
קואורדינאטה Y	733090

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב יעל 9 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	יעל	9	

שכונה שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16555	מוסדר	חלק	127	

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**

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
27/02/1994	2458	4196	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 145 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ במ/ 145



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס שליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס שליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 34 28/08/2019	שריף ראשד	28/08/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 34 28/08/2019	אליאס שליאן	28/08/2019	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
	פרטי	אנדריאה הרטמן			נוף הגליל	(1)	29 א			zeev755@gmail.com
	פרטי	עמית הרטמן			נוף הגליל	(1)	29 א			zeev755@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התמר 29 נצרת עילית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנדריאה הרטמן			נוף הגליל	(1)	29 א			zeev755@gmail.com
פרטי	עמית הרטמן			נוף הגליל	(1)	29 א			zeev755@gmail.com

(1) כתובת: התמר 29 נצרת עילית.

**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	נוף הגליל	חרמון (1)		04-6558211	02-5456054	

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8 ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאס שליאן		א.ש.הנדסה שליאן אליאס	נוף הגליל	שומרון		04-6001114		elias36@bezeqint.net
	מודד	פאדי סאפיה	1089		נצרת	(1)	2 ב			fa1089@walla.co.il
	אדריכל	שריף ראשד	120698		דבוריה	(2)	1 א	04-6701126	04-6701126	sharif.rashed@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אלמוטראן נצרת 107/3 ת.ד. 8865.

(2) כתובת: דבוריה ת.ד. 639.



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

תוספת יחידת דיור בקומת קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4
- תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 א (א) 8
- תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62 א (א) 16(א) 2
- קביעת גובה המבנה לפי סעיף 62 א (א) 4
- קביעת הוראות להריסת מבנים לפי סעיף 62 א (א) 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

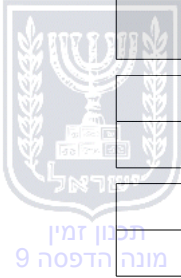
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

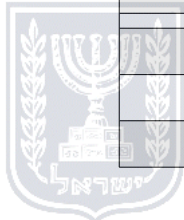
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.31	100
סה"כ	510.31	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בתי מגורים פרטיים בשיטת "בני ביתך"
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמוי	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)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)	3	3	3	3	10.8	2	50			76.5	330.5 (1)	510	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) כולל תוספת 50 מ"ר לפי סעיף קטן 16.

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

1. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז :  
לא יועברו על חזיתות המבנה.
2. צינורות ניקוז מי גשם :  
יסמנו בבקשה להיתר. במידה ויעוברו לאורך קירות חוץ יש לפרט החומר ולקבל אישור הוועדה.
3. מסתורי כביסה :  
תאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים. יש להתקין מסתור כביסה לשביעות רצון הוועדה.
4. שילוט :  
לכל מבנה יותקן שלט מואר לזיהוי הכתובת על פי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
5. תכנון פיתוח המגרש :  
לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 100:1, בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות לניקוז החצר, קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. כמו כן יסומנו מתקני גז, אשפה, שעון מים ומקום לתליית כביסה. יסומנו גדרות ויפורטו חומריהם צבעם, תסומן חניה לרכב בתחום המגרש ופרטיה, לפי נספח הבינוי.
6. מבנה חניה וגשרונים :  
שטח סככת הרכב או חניה בתוך המבנה יהיה עד 25 מ"ר. פרט לסככת החניה מחוץ למבנה תבנה בקו הרחוב כשרוחבה מכסמלי לדרך יהיה 5 מ'. במגרשים נמוכים מהדרך יותר גשרון לגישה ברוחב מכסמלי של 5 מ'.
7. גגות :  
באזור מגורים א' חלה חובה לקרות את הבתים בגגות משופעים בציפוי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות וגג רעפים בתנאי ששטח מרפסת מרוצפת לא יעלה על 40% משטח הגג הכללי.
8. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי :  
בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי יסומנו קווי הבניין, גבהים מכסמליים של רום הגג, גובה ישור קרקע מוצע, חתכים טיפוסיים, מיקום צנרת, קירות תומכים וגדרות צורתם וחומרי הגמר שלהם.



**6.2**

**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח

<p><b>עתיקות</b></p> <p>שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>חשמל</b></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 עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>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>	



<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1- מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	



<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א</p>	

<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית</p>	

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.8</b>
<p>תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
<p>לא תותר כל בנייה בשטח התכנית אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכיסוי ברשת הטרנדים לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה	

