



# הועדה הטקזטית לתכנון ובניה נצרת עילית



## טופס מידע לפי סעיף 119 א' חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תאריך: 06/03/2017

לכבוד ה"ה: עיריית נצרת עילית מס' בקשה: 20160316  
כתובת המבקש: שד' מעלה יצחק נצרת עילית  
ישוב: נצרת עילית

### כתובות הנכס עליו מבוקש המידע:

רחוב: שד' מעלה יצחק

גוש: 17471 חלקה: 47

יעוד: מבני ציבור מתכנית: ג / במ / 289

### רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

<u>י.פ תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>פרסום הפקדה</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
7414	04/01/2017 13/06/2006	24/08/2016	הוספת שימושים וזכויות בניה במגרש למבני ציבור תכנית שיכון ציבורי הידועה בנצרת עילית הר יונה רובע ב'	ג/22665 (212-0372813) תרש"צ / 50 / 02 / 1
5518	10/04/2006	10/03/2005	תכנית מפורטת הר יונה מו"צ נצרת עילית	ג / 14771
4342	26/10/1995		הר יונה שכונת מגורים ב'2	ג / במ / 289

הערה: הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות  
עוליים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.

אין פרסום לפי 78

אין תוכניות בתכנון

אין פרסום לפי 77

[מתכנית : ג/22665]

תכליות

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>שימושים</b>	
<p>1. 8.0 דונם (4+4) ישמשו עבור בניית תחנת כיבוי אש מחוזית לפי הפרוגרמה הקיימת, כ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- משרדים</li> <li>- שטחי תפעול</li> <li>- שטחים מקורים עבור כבאיות</li> <li>- חדרים טכניים</li> <li>- מחסני ציוד</li> <li>- חדרי שינה, חדרי כושר, חדרי אוכל/קפטריה</li> <li>- פינות ישיבה וגינון</li> <li>- חניה לרכבי כיבוי</li> </ul>	
<p>2. שאר השטח כ-20 דונם ישמשו עבור בניית מבני ציבור לפי סעיף 188 בחוק</p>	
<b>הוראות</b>	
<b>אדריכלות</b>	
<p>מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית חלוקה למגרש 500 בהתאם לשימושים פרטניים. אזור בניה המיועד לתחנת כיבוי אש הוא צפון-מערבי הסמוך לכביש 10. מותרת בניה עד 4 מבנים במגרש עם מרחק מינימלי ביניהם 6 מ'. יתכנן חיפוי אבן או לוחות דקורטיביים חלקי בכל מבנים - לא פחות מ-40%. יש לתאם ולעצב חזיתות מבני הציבור במגרשים הסמוכים - ביניהם, כולל הגגות הנצפים מהכביש העליון.</p> <p>לגבי הגגות - "החזית החמישית": מתקנים הנדסיים יוסתרו ע"י בניית מסתורים (מתקני מיזוג אוויר, דוודים וכ"ד). המסתורים יועצבו כך שעיצובם יתאים לעיצובם ארכיטקטוני של המבנים - באישור אדריכל העיר.</p> <p>תוגש תכנית פיתוח וגיטון כתנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד - לאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</p>	

[מתכנית : ג/22665]	מ"ר	4000 -	<b>שטח מגרש מינימאלי</b>
<p>כ-30% משטח התכנית יישאר במצבו הטבעי המיוער. שטח זה יכלול רצועה ברוחב 6.0 מ' לאורך כביש מס' 10 הצפוני בתכנית.</p>			
[מתכנית : ג/22665]	-	4	<b>מספר מבנים במגרש</b>
<p>עד 4 מבנים עם מרווחים מינימאליים ביניהם 6.0 מ'.</p>			
[מתכנית : ג/22665]	אחוז	50 -	<b>תכסית</b>
[מתכנית : ג/22665]	-	4 -	<b>מספר קומות</b>
<p>מעל הכניסה הקובעת.</p>			

קומה אחת מתוך הקומות מוצעות תשמש עבור קומת מרתף. השימושים המוצעים הינם : 80 מ"ר עבור ספורט וכושר, שאר - שטחי שרות עבור אחסון, חניה ומערכות טכניות.

[מתכנית : ג/22665]	מ'	12.0	<b>גובה המבנה</b> מעל הכניסה הקובעת.
[מתכנית : ג/22665]	%	230	<b>סה"כ % בנייה</b> 1. מעל הכניסה הקובעת : - שטח עיקרי - 120% ; - שטחי שרות - 30% . 2. מתחת לכניסה הקובעת : - שטח עיקרי - 2% ; - שטחי שרות - 78% .
[מתכנית : ג/22665]	מ'	10.0	<b>קו בניין קדמי (צפון-מזרחי)</b> כפי שמסומן בתשריט.
[מתכנית : ג/22665]	מ'	5.0	<b>קו בניין קדמי (מערבי)</b> כפי שמסומן בתשריט.
[מתכנית : ג/22665]	מ'	5.0 -	<b>קו בניין צידי (דרום-מערבי)</b> כפי שמסומן בתשריט.
[מתכנית : ג/22665]	מ'	3.0 -	<b>קו בניין צידי (בין תאי שטח)</b> לאחרי חלוקה, קווי הבניין הפנימיים בין מגרש אחד למשנהו יהיה 3.0 מ'.
[מתכנית : ג/22665]	מ'	5.0 -	<b>קו בניין אחורי</b>

## הוראות נוספות

	עיצוב אדריכלי
<p>תנאים למתן היתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיפוי אבן חלקי בכל המבנים למרות 40%.</li> <li>2. מעקבות טכניות לא יפנו לחזית הפונה לכביש הסמוך.</li> <li>א. במסגרת היתר הבנייה נדרש פתרון להסתרת מערכות מיזון אוויר, דוודים וקולטי שמש - בתאום עם אדריכל העיר.</li> <li>ב. בני"ל, חלונות מרחב מוגן יפנו לא לחזית הקדמית.</li> <li>ג. בני"ל, נדרש פתרון איסוף אשפה מולתך ופינוי אשפה נוח.</li> <li>3. אישור תכנית חלוקת המגרש הוא התנאי לקבלת היתר בנייה.</li> <li>4. כתנאי למתן היתר בנייה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</li> <li>5. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה - הגשת תכנית התארגנות באתר הבנייה, הכוללת פירוט של מערך דרכי גישה והדרכים הנובלים במגרש, כולל הסדרי התנועה, חניות, המאושרות ע"י משרד התחבורה - לאישורן של מהנדס התעדה.</li> <li>6. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקניין 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שיטה, גמר זמני, פרטים אופייניים בקניין מתנאים וכו', כולל שלבים מלימוליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</li> <li>7. יוכן לספח בינוי מנחה הקובע בדבר דירוג המבנים במתחם. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית הינו התאמת לבינוי המדורג בהתאם לספח בינוי המנחה בסמכות מקומית.</li> </ol>	
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>סימון דרכי גישה וחניות בתכנית הפיתוח לפי תקן החניות ולפי החזיות מהנדס העיר תנאי לקבלת היתר הבניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בני"ל - הבטחת סידורי גישות לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי תקנות התכנון והבניה החניות תיחנה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.</p> <p>אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה לכל המתחם ע"י משרד התחבורה והוועדה המקומית הוא התנאי למתן היתר בנייה מכול תכנית זו.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה? תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שאים ו/או חדר מיזוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, החניות קבלי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדיסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אימוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרחחים שבין קווי בניין קבועי מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> <li>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא ייתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומקאבה, תיירות ומבני ציבור</p>	

<b>חשמל</b>	
בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במקרהים המפורטים מטה:	
מזיג הקו מהחילוק הקיצוני	
/מהחבל	
/מהמתקן	
3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד
5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה
2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	כבל ארוך מבודד (כא"מ)
20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך	
3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה	
בתקאום עם	
חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון	
1.0 מ' ארון רשת	
3.0 מ' שטאי על עמוד	
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במקרהים הקטנים מהנקוד לעיל ולכבד שמוצע תקאום עם חברת חשמל לבני מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ולכפוף לכל דין.	
להקמת מבני תשתית ימשה ותקאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתיירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדיכויקה או לפצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במקרהי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתקאום עם חברת החשמל.	
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדקה מבצעה את קיום האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניי כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.	
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פגיעה כזו, אלא לאחר שניתנה חתירה 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 עברם.	
על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל ייתרן לכפוף למנבלות הקבועות בסעיף זה.	
(לפי דרישות חוק החשמל (חוק הקרינה (תקאי היתר קרינה) הבסתי מייננת 2006)	

<b>בילב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
1. אספקת מים תהיה מרת המים המקומית. החיבור לכך יהיה בתקאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר	
2. הבטחת ניקוז כל השטח הוא תנאי לקבלת היתר בנייה - באישור מהנדס העיר	
3. חיבור למערכת העירונית בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות הוא תנאי לקבלת	

	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>היתר בנייה - באישור מהנדס העיר</p> <p>4. סידורי סידוק אשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. הבטחת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש היא התנאי למתן היתר הבנייה</p>
	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדריש בחוק תכנון ובנייה</p> <p>2. 30% משטח התכנית יישאר במצבו הטבעי - המיועד</p>
	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוען במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתעונות האזרחית</p>
	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל השבחה יותל ויגובה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה</p>
	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>1. בהתאם למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית קרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בביצוע הנ"ל וכדומה (להסן: עבודות תשתית) המצויים בתוך המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום כולל השמל למעט קו מתח עליון, תקשורת למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p> <p>3. בעל היתר הבנייה מנתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור תאגיד מים וביוב אזורי מדבר ויבנה הבניין קרבת המים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון ספורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה ורשות המקומית</p>

”לתשומת ליבכם!!

יתכנו הבדלים בין תשריט ייעודי הקרקע המבוסס על הקדסטר לתשריטי תוכניות בניין עיר, הנובעים משיטות מדידה שונות. לצורך בדיקת זכויות יש להתחשב גם בתוכנית בנין עיר שבתוקף וגם בתשריט ייעודי הקרקע. השימוש במידע על אחריותו של המשתמש בלבד. ט.ל.ח.”

---

הגדרת היקף זכויות הבניה אינו ממצה את אפשרויות ניצול הנכס. כדי לקבל פירוט אפשרויות הניצול, על מבקש המידע להמציא מפה מצבית, ערוכה בידי מודד,, המתארת את מצב הנכס, גבולותיו וכל הבנוי עליו. המידע ירשם על המפה המצבית. במידה ותהיינה סתירות בין זכויות הבניה מהתכניות המאושרות לבין אלו מהמופקדות – ינתנו היתרי בניה לפי המחמיר מבין שתיהן. מגבלות השימוש בקרקע הנובעות מהוראות התכנית, לרבות תכנית מופקדת לענין מסלולי טיסה או הבטיחות בה או לענין מניעת מפגעי רעש או מפגעים סביבתיים אחרים.

---

מגבלות בשימוש בקרקע הנובעות מהוראות תכנית (לרבות תכנית מופקדת) לחלוקה מחדש כאמור בסימן ז' לפרק ג' לחוק.

---

האם קיימים תנאים לפי סעיף 78 לחוק.

---

האם קיימת חובת תשלום היטל השבחה.

---

הערה:

המידע בעניין היטל השבחה מתייחס אך ורק לתכניות שניתן להן תוקף ואילו לגבי תכניות שטרם ניתן להן תוקף, על מבקש המידע לערוך את הבדיקה באמצעות מומחים משלו. לגבי תכנית או נכס שלא נערכה שומת השבחה, כפוף המידע לעריכת שומה.

תאריך:

06/03/2017

---

חתימה  
פורטנוי יקטרינה  
בודקת תכניות

לידיעתך!

- 1 המידע נכון ליום מסירתו בלבד. יתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך.
  - 2 המידע מופנה למבקש המידע בלבד. אין לערוך שימוש במידע שאינו מבקש המידע ולא תשמע טענה בקשר למידע ממי שאינו המבקש.
  - 3 המידע האמור אינו מהווה מידע לצורך היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י סעיף (1) לחוק בטופס הקבוע בתקנות.
- הינד זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה. בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית - יגברו הוראות התכנית.