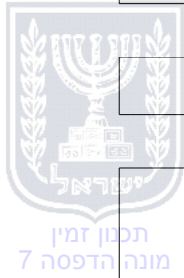


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0438556

שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בשכונה מזרחית בנצרת שמטרתה הסדרת חריגות בניה בקווי בניין, כיסוי קרקע, גובה בניין ותוספת שטחי בניה למתן לגיטימציה למבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

211-0438556

מספר התכנית

1.285 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	229175
קואורדינאטה Y	734375

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16510	מוסדר	חלק		79, 81
16511	מוסדר	חלק		67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

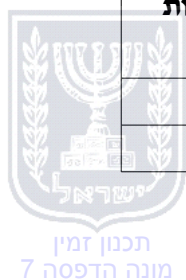
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

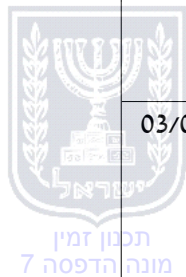
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11810
01/12/2011	954	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18951 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18951
03/09/1998	5187	4677	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8126. הוראות תכנית ג/ 8126 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8126
24/11/1998	735	4702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9000



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 עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14/06/2016	אחמד עואד	14/06/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	בלאל נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
	פרטי	עדנאו נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
	פרטי	עמאר נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
	פרטי	שאדי נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית - נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בלאל נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
פרטי	עדנאו נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
פרטי	עמאר נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
פרטי	שאדי נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		

(1) כתובת : שכונה מזרחית - נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בלאל נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
בעלים	עדנאו נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
בעלים	עמאר נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		
בעלים	שאדי נאסר			נצרת	(1)		04-6553233		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת : שכונה מזרחית - נצרת.

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 עואד	46573		נצרת	נצרת (1)		04-6564730	04-6564730	awad_arch@ walla.co.il
	מהנדס	עלי חוארי	17817702		נצרת	נצרת (2)				

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

(2) כתובת: ת"ד 51124 נצרת 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בהוראות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
- 2- שינוי בגובה מבנה.
- 3- הגדלת כיסוי קרקע.
- 4- תוספת שטח חניה תת קרקעית לפי סעיף 62א. (א) (15).
- 5- הגדלת שטחי בניה עיקריים שלא יעלה על 20% לפי סעיף 62א. (א) (16)(1).
- 6- כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק תכנון ובניה. לפי סעיף 62א. (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.285
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15			15	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת של 20% לשטח עיקרי	1,997		+256	1,741	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רגיל	1,285	100
סה"כ	1,285	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,284.86	100
סה"כ	1,284.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת סעיף 28 לשימושים כדלקמן:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.</p> <p>ג. חנויות שכונתיות למסחר בתנאי:</p> <p>1. כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית.</p> <p>2. רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>ד. מרכז מסחרי ומלאכה בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש.</p> <p>ו. מגרש משחקים לילדים וספורט.</p> <p>ז. בנינים לפולחן דתי.</p> <p>ח. בנינים לחינוך ותרבות.</p> <p>ט. גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>י. בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>יא. בתי חולים, בתי מלון.</p> <p>יב. דרכים מעברים ציבוריים שבילים שטחים פתוחים.</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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18 (3)	10	70	220	40 (2)		24	156 (1)	400	100	מגורים	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4												

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) תוספת של 20% לשטח עיקרי.

(2) לחניה תת קרקעית.

(3) גובה המבנה נמדד מעל לקומת החניה התת קרקעית.

(4) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

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.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

על מבקשי היתר הבניה, יש לכלול בבקשה להיתר תוכנית פיתוח. תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות, ו/או מתוכננות. תכנית פיתוח השטח תערך בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

6.3**עתיקות**

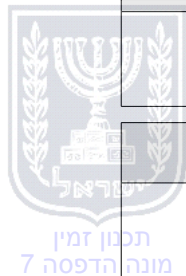
בתחום אחראי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשות העתיקות.

6.4**חניה**

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בהתאם, לתקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה בתכנית, תשמ"ג 1983 יוצא מכלל זה מקומות שלדעת הועדה המקומית הדבר לא ניתן לבצע בגלל תנאי המקום הפיזיים וזאת בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מנימלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים:
1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' (הגובה ימדד מהרצפה עד תחתית תקרת הבטון).
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו בנין אפס.

6.5**חשמל**

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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'



6.5	חשמל
	<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 אוירי מבודד (כא"מ).</p> <p>2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 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> <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>
6.6	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.8	<p>ביוב</p> <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>
6.9	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון</p>

6.9	תקשורת
	והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .



6.10	מסמך שטחים
	סימון מסגרת-הבניין : לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לוועדה המקומית כי אכן הבנין סומן ע"פ היתר הבנין שניתן במקום ושמפקח הוועדה המקומית בדק נכונות התצהיר.

6.11	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

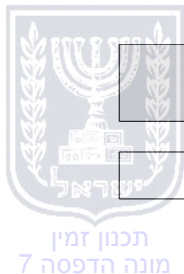


6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	בנית גדרות מסביב לגבולות המגרש : בנית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן.

6.14	היטל השבחה
	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 .

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

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



7.2	מימוש התכנית
	מיידי.