

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0643585

רחוב כלניות-הסדרת קווי בנין

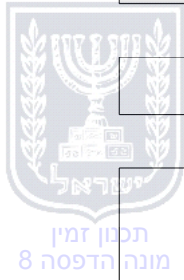
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

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

מטרת תכנית זו הסדרת קווי הבנין והגדלת תכסית קרקע עבור הבניה הקיימת בפועל בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב כלניות-הסדרת קווי בנין **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

212-0643585 **מספר התכנית**

1.265 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) סעיף קטן 4, 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**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

230325 קואורדינאטה X

734775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב כלניות-נ.עילית

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

שכונה רחוב כלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17734	מוסדר	חלק	47	

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 8



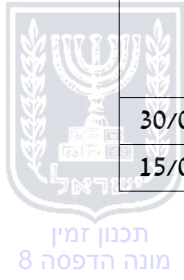
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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		החלפה	ג/ 3057
15/06/1978	1986	2604		החלפה	ג/ 2604



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דראושה מוראד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דראושה מוראד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	02/05/2018	דראושה מוראד	01/05/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנין זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 8

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	חנא שורוש			נצרת עילית	(1)	1		04-8738830	mndarawshi@walla.com
	פרטי	אדואר חנא			נצרת עילית	(2)	3	052-7465062		mndarawshi@walla.com
	פרטי	מאגידה חנא			נצרת עילית	(2)		052-7465062		mndarawshi@walla.com
	פרטי	בתיה טפר			נצרת עילית	(3)	5	052-7465062		mndarawshi@walla.com
	פרטי	לרנר פטר			נצרת עילית	(4)	4	052-7465062		mndarawshi@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : מיקוד 12944.
- (2) כתובת : כלניות 3.
- (3) כתובת : כלניות 5.
- (4) כתובת : כלניות 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנא שורוש			נצרת עילית	(1)	1		04-8738830	mndarawshi@walla.com

(1) כתובת : מיקוד 12944.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il
בעלים		חנא שורוש			נצרת עילית	(2)	1		04-8738830	mndarawshi@walla.com
בעלים		אדואר חנא			נצרת עילית	(3)	3	052-7465062		mndarawshi@walla.com
בעלים		מאג'דה חנא			נצרת עילית	(3)		052-7465062		mndarawshi@walla.com
בעלים		בתיה טפר			נצרת עילית	(4)	5	052-7465062		mndarawshi@walla.com
בעלים		לרנר פטר			נצרת עילית	(5)	4	052-7465062		mndarawshi@walla.com

(1) כתובת : ת.ד. 580, נצרת עילית 1766401.

(2) כתובת : מיקוד 12944.

(3) כתובת : כלניות 3.

(4) כתובת : כלניות 5.

(5) כתובת : כלניות 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דראושה מוראד		דראושה מוראד	נצרת	נצרת		04-8738830		mndarawshi @walla.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם ח'טיב	1060		נצרת	(1)				powersrv@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רחוב אכסאל 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת קווי בנין ותכסית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62.א.א.(4).
הגדלת תכסית קרקע בתכנית לפי סעיף 62.א.א.(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

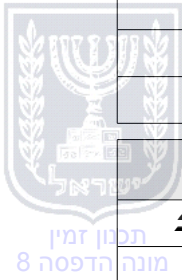
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב-2	1,265	100
סה"כ	1,265	100

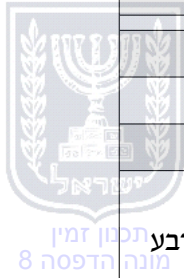
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,265.27	100
סה"כ	1,265.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ישמש להקמת והרחבת בתי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. במגרשים :- 31,32,33,34,35,36,42,43,44,45 (לפי תכנית ג/2604), מותר לבנות תוספת ל-ארבע יחידות דיור הקיימות ובמגרשים : 38,39,41 מותר לבנות תוספת בניה ל-שש יחידות דיור הקיימות.</p> <p>ב. על מנת לשמור על אופי השכונה, תיבנה כל התוספות מחומר של הבניה הקיימת תוך שילוב בנוף והסביבה.</p> <p>ג. לא ינתן רשיון לבנית תוספת בניה ללא מקלט לפי חוק הגי"א.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	52		85	1251	101	מגורים	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) בהתאם למסומן בקו אדום מקווקו בתשריט.









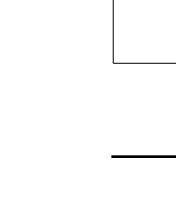
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



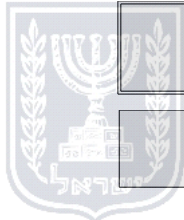
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.2 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 אוירי 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>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 כריה 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p>	<p>6.2</p>

	חשמל	6.2
	<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>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	6.3
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.4.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>6.4.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר</p> <p>6.4.3 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר</p>	6.4
	<p>פיקוד העורף</p> <p>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</p>	6.5
	<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.6.1 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>6.6.2 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.3 אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים</p>	6.6
	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	6.7

היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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

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

תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8