

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0828970

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - נצרת

צפון

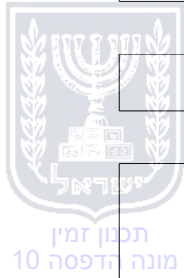
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לתוספת 20% זכויות בנייה במגרש מאושר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה בנצרת. כמו כן מוצע בתכנית שינוי בקווי בניין בקומה 4 ל- 3 מ' כמו שאר הקומות, תוספת קומה, הגדלת גובה מבנה והגדלת תכסית הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה - נצרת
-----	---------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית 211-0828970

שטח התכנית	1.251 דונם
------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 ,7) (א) א62 ,(4) (א) א62 ,(4) (א) א62 ,(16) (א) א62
(9) (א) א62 ,(8) (א)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	228047
קואורדינאטה Y	732799

1.5.2 תיאור מקום

ח'אלת אלדיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ח'אלת אל דיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	מוסדר	חלק		7

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 18951	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18951 ממשיכות לחול.	6329	954	01/12/2011
ג/ 2634	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2634 ממשיכות לחול.	3305	1454	27/02/1986
נצ/ מק/ 1146	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/ מק/ 1146 ממשיכות לחול.	6161	1136	17/11/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנין קאסם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנין קאסם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/07/2020	רנין קאסם	12: 27 25/07/2020	נספח בינוי - חלק 1 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	22/07/2020	רנין קאסם	12: 28 25/07/2020	נספח בינוי - חלק 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/01/2020	רנין קאסם	14: 29 01/02/2020	מצב מאושר	לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	לסלילה ובנייה בע"מ הרי הצפון			נצרת	(1)				hare.hatsafon.ltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לסלילה ובנייה בע"מ הרי הצפון			נצרת	(1)				hare.hatsafon.ltd@gmail.com

(1) כתובת: נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לסלילה ובנייה בע"מ הרי הצפון			נצרת	(1)				hare.hatsafon.ltd@gmail.com

(1) כתובת: נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704		נוף הגליל	(1)				ranen130@g mail.com

(1) כתובת: דודג' סנטר, נוף הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה ב- 20% לפי סעיף 62א'(א)16.

2. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א'(א)4.

3. הגדלת גובה מבנה ותוספת קומה לפי סעיף 62א'(א)4א.

4. הגדלת תכסית בנייה לפי סעיף 62א'(א)9.

5. הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62א'(א)8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	109.61	8.76
מגורים מסחר ותעסוקה	1,141.79	91.24
סה"כ	1,251.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	109.61	8.76
מגורים מסחר ותעסוקה	1,141.79	91.24
סה"כ	1,251.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק, לרבות תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ומתקני דרך. תיאסר כל בניה מלבד אלו בתחום הדרך.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר שכונתי ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי - בקומת הקרקע תוקצה שטח של לפחות 100 מ"ר שתשמש כשטח משותף לרווחת הדיירים כגון קומת משחקים. - יותרו קומות עמודים בתכנית.
ב	חניה לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש וזאת תוך הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות לשימושים האחרים.
ג	הוראות פיתוח פיתוח תחום המגרש יפורט בשלב הגשה להיתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	(1) 18		70	1565	1565			1140	100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	(1) 18	(3) 14	70	3368	520		810	2038	1140	100	מגורים ב'	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	(1) 18		70	260	0	0	0	260	1140	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	(1) 18		70	740	0	457	0	283	1140	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל לכניסה אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שלא חורגים בסה"כ שטחי בניה המותרים.
- רשאית הועדה המקומית לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות בתנאי שלא חורגים בסה"כ שטחי בנייה המותרים.
- רשאית הועדה המקומית לנייד שטחי בנייה משימוש מסחר שכונתי לשימוש משרדים או משימוש משרדים לשימוש מסחר שכונתי בתנאי שלא חורגים מסה"כ שטחי מסחר שכונתי ומשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתייחס למפלס רצפת גג המבנה בנוסף תותר הגבהה 4 מ' לעליית גג ומעלית, לרבות הנקודה המקסימלית למבנה לא תעלה על 22 מ' מעל הכניסה הקובעת, והגובה הכולל של הבניין כולל הקומות מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 35 מ'.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) מותנה בידוע השכנים.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4**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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

6.4

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל 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 בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.

6.5

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית התואם לתכנית זו.	
6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.11 כתב שיפוי	
יזם התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתו"ב נצרת בגין תשלומי פיצויים שהועדה תחויב בהם אם תחויב, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ו/או מכל עילה אחרת	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה מידדי.	

