

2000340431-1

תכנית מס': 211-0277640 - שם התכנית: שינוי בהוראות זכויות בנייה - ג/22144

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0277640

שינוי בהוראות זכויות בנייה - ג/22144

מינהל התכנון מחוז צפון  
09-05-2016  
התאריך  
מס' תכנון  
מס' גישה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 211-0277640	
הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 05/16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יריר הועדה המחוזית	

211-0277640

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## דברי הסבר לתכנית

מבוקש תוספת אחוזי בניה עיקריים ושרות. לאפשר עדכון היתר בניה למבנה קיים, בו המרתף ישמש כשטח שירות, קומת העמודים הקיימת המשמשת כחניה בגובה של 5.0 מ'. ולאפשר תוספת אחוזי בניה ל-4 יח"ד ולתוספת שימוש משרדים בשטח של 82 מ"ר.

תכנית  
מונה תדפיס

תכנית  
מונה תדפיס

תכנית  
מונה תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות זכויות בנייה - ג/22144

מספר התכנית 211-0277640

1.2 שטח התכנית 0.892 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

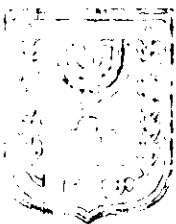
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

227800 קואורדינטה X

732300 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת הקפיצה בנצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר הקפיצה

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/ 5194	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5194 ממשיכות לחול.	3674	3462	22/06/1989



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		05/05/2016	מוחמד בסול	05/05/2016		1:250	רקע	מצב מאושר

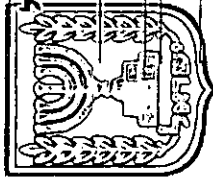
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**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	סלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גסאן דאניאל			נצרת	(1)	1	04-6570831	04-6571003	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 50450

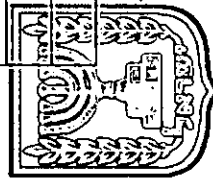
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גסאן דאניאל			נצרת	(1)	1	04-6570831	04-6571003	

(1) כתובת: ת.ד 50450

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עסאם דאניאל			נצרת	(1)	1	04-6570831	04-6571003	
בעלים	פרינסיס דאניאל			נצרת	(1)	1	04-6570831	04-6571003	
בעלים	גסאן דניאל			נצרת	(1)	1	04-6570831	04-6571003	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: ת.ד 50450

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953		ריינה	(1)		04-6082722	04-6082722	bssol-mohammad@hotmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלמון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)	1	04-6453206	04-6453206	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 965.  
 (2) כתובת: ת.ד. 439.



**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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכיות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בהוראות וזכיות בניה.

הגדלת אחוזי בניה ל- 352%, מתוכם 1361 מ"ר עיקרי.

הגדלת התכסית ל- 64%.

הגדלת יחיד ל- 4.

הגדלת מספר הקומות ל- 6, מתוכם קומה מתחת למפלס הכניסה.

הגדלת גובה המבנה ל- 20.7 מ' מעל למפלס הכניסה, בנוסף ל- 3.2 מ' לקומת המרתף ו 2.5 מ' לעליית הגג.

קביעת קו הבניין לפי קונטור המבנה הקיים כמסומן בתשריט.

הוספת שימוש משרדים בשטח של 82 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				0.892	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	742	+537	1,279	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+82	82	

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
דרך מאושרת	50
מגורים ד'	100
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	205.34	23.01
מגורים ב'	686.99	76.99
סה"כ	892.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	205.34	23.01
מגורים ד'	686.99	76.99
סה"כ	892.33	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- תותר הקמת בתי מגורים, ושטחי חניה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים עד 82 מ"ר. - קומת העמודים בגובה עד 5.50 מ'. - קומת המרתף בגובה עד 3.20 מ'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	שאר חוראות הבינוי לפי מגורים ב' בתכנית ג/5194 המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	- תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות תשתיות וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

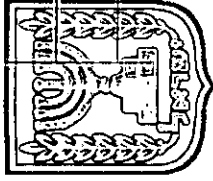


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים ד'	מגורים	100	האי שטח	שימוש	יעוד	גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תבנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	צד-ימני	צד-שמאלי	אחוזי
													מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת				
681	מגרש	681				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תבנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	1	5	(3)	(4)	אחוזי	(4)
													מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת				
							2398	352.1	64	4	(2) 20.7							
			600	שרות			437											
			(1) 1361	עיקרי														
				שרות														

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

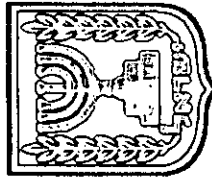
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים
				מגורים ד'
קדמי (4)	100			

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

הערה ברמת הטבלה:  
קווי הבנין לפי קונטור המבנה הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכנס 82 מ"ר מיועדים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים..
- (2) גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה. בנוסף תותר קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה בגובה של 3.2 מ' ועליות נג גובה של 2.5 מ'..
- (3) הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: בהתאם למסומן בתשריט..
- (4) כהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו'.
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. פתרונות החניה תהיינה בקומת הכניסה וכל סטייה מהוראות זו תיחשב כסטייה ניכרת.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק הת"יב 1965 רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטחנות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p style="text-align: right;">מציר הקו      מהתיל הקיצוני</p> <p style="text-align: right;">2.25 מ' מ' א.      קו חשמל מתח נמוך ! תיל חשוף</p> <p style="text-align: right;">1.75 מ' מ' ב.      קו חשמל מתח נמוך ! תיל מבודד</p> <p style="text-align: right;">6.50 מ'</p> <p style="text-align: right;">8.50 מ'</p> <p style="text-align: right;">5.00 מ'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

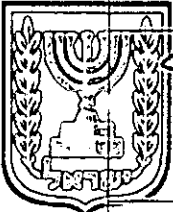




6.4	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח 20.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.5	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.7	<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.9 הנחיות מיוחדות	6.9
בתחום רדיוס המגן של קידוח מי השתייה יהיו קווי הביוב מסוג פוליאתיילן, ממוגנים, רציפים ובעלי הלחמות עם שוחות בקרה מונוליטיות ומחברים גמישים במיוחד דוגמת איטוביב או שוה ערד.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, תוך 3 שנים מיום אישורה.	





8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: גסאן דאניאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: גסאן דאניאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: פרנסיס דאניאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: גסאן דניאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:			
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: מוחמד בסול שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	חתימה:			

תאריך: בסול מוחמד  
 מ.ר. 109953  
 נייד: 052-3706344