

7000358059-9

תכנית מס': 212-0316315 - שם התכנית: הוספת קומת מרתף, הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין - ג/22211

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה ה' הפסח 14

תכנית מס' 212-0316315
מינהל התכנון
הועדה המחוזית - ירושלים צפון
הוספת קומת מרתף, הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין - ג/22211
ג ת ק ב ל

הוספת קומת מרתף, הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין - ג/22211

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה ה' הפסח 14

212 - 03163

הודעה על אישור תכנית מס' 5 - -
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 212-0316315-
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
קיום 11/11/16 לאשר את התכנית
התכנית לא נלבעה טענה אישור
 חתכנית נקבעה טענה אישור שד
מינהל התכנון, יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה ה' הפסח 14

דברי הסבר לתכנית

הוספת קומת מרתף והגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין לחלקה הנ"ל לצורך הוצאת היתירים והרשאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מונה ה' פסה 14</p>	<p>הוספת קומת מרתף, הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין - ג/22211</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>שם התכנית ומספר התכנית</p>	<p>1.1</p>
	<p>212-0316315</p>	<p>מספר התכנית</p>		
	<p>1.365 דונם</p>		<p>שטח התכנית</p>	<p>1.2</p>
	<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>סיווג התכנית</p>	<p>1.4</p>
	<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
	<p>ועדת התכנון המוסמכת מחוזית</p>	<p>להפקיד את התכנית</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
	<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
	<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
	<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

229450 קואורדינאטה X

734925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בנצרת עילית בין רחוב איריס 5 לבין כביש מ.ע. מספר 75.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	איריס	נצרת עילית

שכונה הכרמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17740	מוסדר	חלק		25

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 14

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/ 3057	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	2426	1494	30/03/1978
ג/ 4278	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4278 ממשיכות לחול.	2911	1505	14/04/1983
ג/ 4872	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4872 ממשיכות לחול.	3384	3350	28/09/1986



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



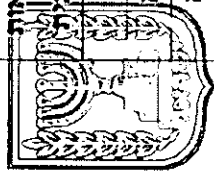
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



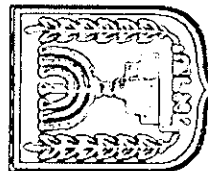
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	ניכול
הוראות התכנית	מחייב				נסים נחלה			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		נסים נחלה		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:200	1	29/12/2015	נסים נחלה	25/05/2016	נספח בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	12/08/2015	גיסאן מיואוי	24/05/2016	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/08/2015	נסים נחלה	21/06/2016	תשריט 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 התשריטים



תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון
14

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	אסתר מתן			נצרת עילית	(1)		04-6554090	04-6554090	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אריס 5 - נצרת עלית 17501.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6554090	04-6554090		(1)	נצרת עילית			אסתר מתן	פרטי

(1) כתובת: רח' אריס 5 - נצרת עלית 17501.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tamirb@mami.gov.il	04-6461358	04-6558211		(1)	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל			כבעלות מדינה

תכנית זמין

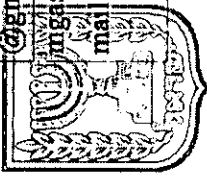
מונה הדפוס: 14

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומה 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

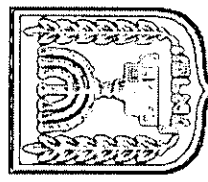
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	נסים נחלה			נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006		04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
u0504650282@gmail.com	04-6562268	04-6452501		(1)	נצרת		691	אוסאמה אליאס	מודד	מודד
ingassan@gmail.com	04-6566475	04-6566475		(2)	נצרת		79631	גיסאן מואוי	יעץ תחבורה	מהנדס תנועה וכבישים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(1) כתובת: רח' נמסאווי 48 ת.ד. 2201.
(2) כתובת: נצרת ת.ד. 8064 מיקוד 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 14

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

הוספת שימוש משרדים וקביעת הוראות וזכויות בניה לאזור מגורים בשכונת איריס בנצרת עילית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

2. הוספת קומת מרתף והגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין המותרים .

3. הקלה בקו בניין מדרך ראשית מספר 75, מ-100 מ' מציר הדרך לקו בניין משתנה, כמסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.365



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח ומספר יחידות הדיור המאושר חושב לפי בניה מקורית קיימת בשטח מאחר ובתכנית המאושרת אין פירוט שטחים לבניה או מספר יחידות דיור בשטח זה.		5		5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		890	+399	491	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		120	+120		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-3	1,364.92	100
סה"כ	1,364.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,364.92	100
סה"כ	1,364.92	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,853.42	אתר עתיקות/אתר הסטורי
139.75	תניה
771.85	קו בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
<p>1. תותר הקמת בנין למגורים בעל שתי קומות (קומת קרקע וקומת מרתף). 2. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאים הבאים : א. היקף השימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים במגרש המשותף לא יעלה על 120 מ"ר . ב. השימוש למשרדים יותר רק מתחת ליחידות הדיור הקיצוניות במבנה שאליהן קיימת נגישות מוטורית. ג. מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החניה . ד. המשרד משמש בעל מקצוע המתגורר במבנה .</p>		הוראות
	4.1.2	



תכנון זמין
מונה הרפסה 14



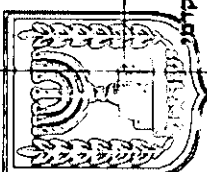
תכנון זמין
מונה הרפסה 14



תכנון זמין
מונה הרפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות		קיבול (מטר)			
								מתחת לקניסה	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות
מגורים א' מגורים	מגורים	1	1364.92	460	60	5	8	1	1	1	1		
								מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות		
מגורים א' משרדים	משרדים	1	1364.92	(2) 120	60	5	8	1	1	1	1		
מגורים א' >סך הכל<		1	1364.92	580	60	5	8	1	1	1	1		

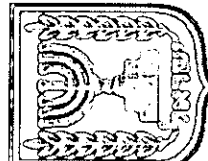


מחלקת תכנון ומית
14

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:

- כמסומן בתשריט.
- תותר הקמת משרדים רק ליחידות דיר קיצוניות, אליהן קיימת נגישות מוטורית, ובלבד שסך כל הזכויות למשרדים במגרש המשותף לא יעלה על 120 מ"ר.



מחלקת תכנון ומית
14

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.2	חניה
<p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.3	חשמל
<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 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>	
מציר	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מכודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

6.3	חשמל
	<p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"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>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. אשפה: 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 הזיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6.6	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.

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

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	ליך

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הרבסה 4



תכנון זמין
מונה הרבסה 4



תכנון זמין
מונה הרבסה 14

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 14	תאריך: 20.2.2017 חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: אסתר מתן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 20.2.2017 חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: אסתר מתן שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 20.2.2017 חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	בעל עניין בקרקע	
תאריך: 20.2.2017 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נסים נחלה שם ומספר תאגיד: נחלה אדריכלים	עורך התכנית	

נסים נחלה
 אדריכל ומתכנן ערים
 מ.ר. 110724



תכנון זמין
 מונה הדפסה 14



תכנון זמין
 מונה הדפסה 14