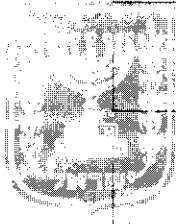


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0335760

הגדלת אחוזי בניה - לגיטמציה לקיים מגרש 103 ג' / 22452



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



211-0335760

הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7876 מיום 22-08-2017

מינהל התכנון - מתחם תכנון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 211-0335760 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוציטה קיים 10/17/16 לאשר את התכנית לא תכנית לא נקבעה טענה אישור לא התכנית נקבעה טענה אישור על מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לתת לגיטימציה למבנה קיים ברחוב דרך קרית הממשלה, בנצרת. התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ל-160% שטח עיקרי, ו-60% שטח שרות. הגדלת תכסית ל-55% והתאמת קווי הבניין לפי המצב הקיים.



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת אחוזי בניה-לגיטמציה לקיים מגרש 103 ג/ 22452

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 211-0335760

1.2 שטח התכנית 0.440 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

229475 קואורדינאטה X

734275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך קריית הממשלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נצרת

שכונה נמסאוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16539	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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



**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				נסרי חוסיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נסרי חוסיין		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מחייב		1	15/05/2016	נסרי חוסיין	12/05/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	11/08/2017	נסרי חוסיין	12/08/2017	מצב מאושר-חתום להפקדה	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



**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	אדואר לאון			נצרת	רח 4013 ) (1		04-6562689	04-6080488	nasre.h@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך קרית הממשלה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנסאית/ אר שני בתכנון	עורך ראשי	נסרי חוסיין	23060	חוסיין נסרי תכנון ועיצוב	נצרת	אל-כורום (1)	38	04-6562689	053-9557655	nasre.h@gmail.com
מוודד מוסמך	מוודד	אוסמה אליאס	961		נצרת	הגליל (2)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7127.

(2) כתובת: ת.ד. 2201.

**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**

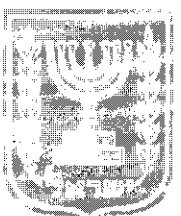
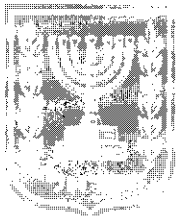
הגדלת אחוזי בניה, הגדלת תכסית הקרקע ושינוי בקווי הבניה, לצורך לגיטימציה למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת אחוזי בניה

הגדלת תכסית

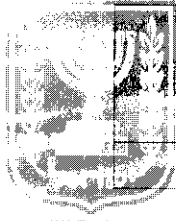
התאמת קווי הבנין לפי הקיים





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.44



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	703.3		+104.9	598.4	מ"ר	מגורים (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.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	103



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה רגיל	440	100
	440	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	439.55	100
	439.55	100

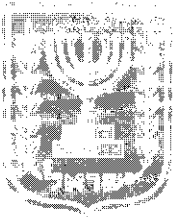


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בתי מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות



100000



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	4	15 (1)	4	55	220	28	0	32	160	400	103	מגורים	מגורים ג'	

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:**

קומה מתחת למפלס הכניסה תיחשב כשטח שרות  
גובה הבנין יימדד ממפלס רצפת קומת הכניסה עד לגג הקומה העליונה.  
יותר מעקות, פיר מעלית וובית מדרגות בגובה 3.0 מ' מעל הגג.  
מבנה המדרגות בחזית הצפונית יהיה פתוח ולא תותר בניה ו/או שימוש מתחתיו.

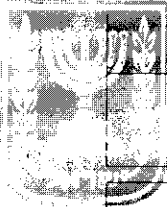
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) לא כולל מעקות, פיר מעלית וחדר מדרגות.
- (2) קומה מתחת למפלס הכניסה משמשת לחניה.
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לבדשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965. רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הותרת 20% שטח פנוי לגינון.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>הירר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413."</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>גגות</b>	<b>6.11</b>
- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- שנה מיום אישורה.



מזכה תכנון  
מזכה תכנון

**הוראות בנושא חשמל**

הוועדה המחוזית

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מתח, כפי שנקבע בחשמו

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מנציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מ המתקן	מ
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי

לא יינתן היתר בנייה 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

מינהל התכנון  
הועדה המרחיבה - מרחז צפון

14-08-2017

נ ת ק ב ל