

2015082

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 211-0312785

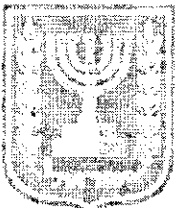
ראד אבו אחמד 5 שינוי בהוראות וזכויות בניה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

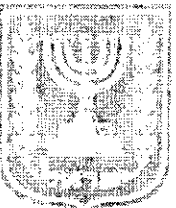


תכנון ומיזם
מונה הדלפק 10

211-0312785

הודעה על אישור תכנית מס' 211-0312785
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7877
מיום 22-08-2017

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 211-0312785
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 02.09.17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה ללא אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון ומיזם
מונה הדלפק 10

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 היא הסדרת בניה קיימת במגרש ברחוב 4031 בנצרת, באמצעות שינוי בהוראות זכויות בניה החלות על השטח מכוח תכנית ג/9000 ו-תכנית נצ/מק/1090 המאושרות, והתוויית דרך למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ראדא אבו אחמד- שינוי בהוראות וזכויות בניה

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

211-0312785

מספר התכנית

2.647 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
	קואורדינאטה X	229150
	קואורדינאטה Y	734125

1.5.2 תיאור מקום רחוב 4031 נצרת..

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב 4031 נצרת.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16539	מוסדר	חלק		1-3, 18-21, 23
16540	מוסדר	חלק		26-27, 126

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

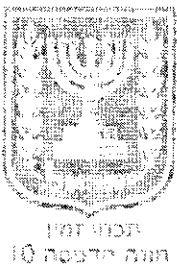
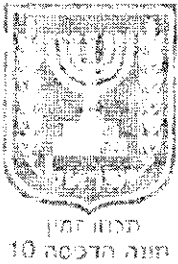
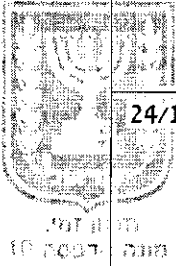
לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
9000 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	4702	735	24/11/1998
16032 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16032. הוראות תכנית ג/ 16032 תחולנה על תכנית זו.	5815	3335	05/06/2008
נצ/ מק/ 1090	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/ מק/ 1090 ממשיכות לחול.	5880		11/12/2008



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				דראושה מוראד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דראושה מוראד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	03/01/2017	דראושה מוראד	03/01/2017	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/10/2016	סאמר זועבי	21/11/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	03/01/2017	דראושה מוראד	03/01/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת	נצרת	רח 0807		04-6459200	04-6012136	
	פרטי	ראד אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6564082		

הערה למגיש התכנית:

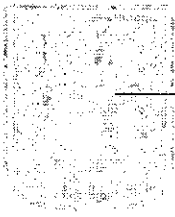
(1) כתובת: רחוב 4031 בית 7..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת	נצרת	רח 0807		04-6459200	04-6012136	
פרטי	ראד אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6564082		

(1) כתובת: רחוב 4031 בית 7..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראד אבו אחמד ואחרים			נצרת	(1)		04-6564082		

(1) כתובת: רחוב 4031 בית 7..

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
מהנדס	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל		(1)	04-6457174	04-6080552	office@same rzoabi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	פאדי נאסר	1002		נצרת עילית	(2)		04-8275282		powersrv@01 3net.net

(1) כתובת: ת.ד. 846 אכסאל מיקוד 16920.

(2) כתובת: רותם 18/2 נ. עילית.

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה להסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בהוראות וזכויות בניה.
- שינוי בקווי בנין.
- התוויית דרך גישה למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.647	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26	8
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,203.2	1,020
			-18
			-1,183.2

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	2,1
דרך מוצעת	3
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2,1
להריסה	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

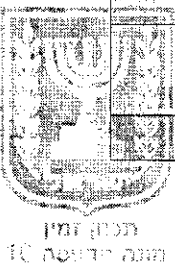
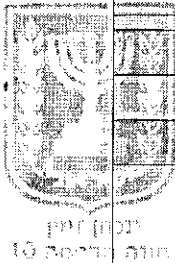
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה רגיל	734	27.73
דרך קיימת ו/או מאושרת	1,027	38.80
מגורים ב' 3	886	33.47
סה"כ	2,647	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,042.68	39.38
דרך מוצעת	1,057.11	39.93
מגורים ב'	547.95	20.70
סה"כ	2,647.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מבנה מגורים, חניה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	חניה יובטחו מקומות חניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ומתקני דרך.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	16.5	8	(2) 60	1470	(1) 200	250	1020	547.95	101	מגורים ב' מגורים	

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:

בנייה בקו בניין 0 תותר בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר ובהסכמת השכן שעל גבולו מבוקשת הבנייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לחנייה תת-קרקעית.

(2) קומת המרתף לא נכללת בחישוב תכסית הקרקע.

(3) בהתאם לקו אדום מקווקו בתשריט.

	6. הוראות נוספות
	6.1
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>-לא יינתן היתר בניה לשום תוספת בניה מעבר לקיים ערב אישור התכנית. -פתרון החניה המוצע בתכנית זו, יהיה בתחום המגרש. -כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.</p>	
	6.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן: בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה. במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה באבן. קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה</p>	
	6.3
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	
	6.4
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
	6.5
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחויות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	

6.5	<p align="center">חשמל</p>
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' / 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. 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. 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 הענין.</p> <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>
6.6	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>6.6.1 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>6.6.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר</p> <p>6.6.3 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר</p>
6.7	<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>
6.8	<p align="center">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>
6.9	<p align="center">פיתוח תשתית</p>
	<p>6.5.1 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>

6.9 פיתוח תשתית	6.9
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה .</p> <p>6.5.2 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>6.5.3 אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים</p>	



6.10 קולטי שמש על הגג	6.10
<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>	

6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

6.12 היטל השבחה	6.12
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

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

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

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

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

