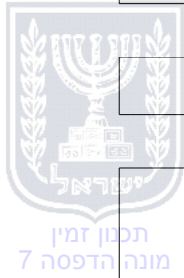


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0417337

חלוקת קרקע ללא הסכמה גוש 16511 חלקה 58



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בשכונה המזרחית שמטרתה חלוקת קרקע ללא הסכמת כל הבעלים לפי בעלות בנוסח טאבו, הקטנת גודל מגרש מנימלי ושינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקת קרקע ללא הסכמה גוש 16511 חלקה 58

ומספר התכנית

מספר התכנית 211-0417337

שטח התכנית 0.904 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מפורטת

1.4 האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	229050
קואורדינאטה Y	734225

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16511	מוסדר	חלק	58	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11810
24/11/1998	735	4702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9000



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				רוחי קודסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רוחי קודסי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 100	1	07/04/2016	רוחי קודסי	26/05/2016	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		18/08/2016	מנהל נואטחה	18/08/2016	טבלאות איזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/04/2016	רוחי קודסי	07/04/2016	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



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	היאם עאבד			נצרת	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	היאם עאבד			נצרת	(1)				

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	היאם עאבד			נצרת	(1)				

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוחי קודסי			נצרת	(1)		04-6551378	04-6551378	rohi_k@netvision.net.il
	שמאי	מנהל נואטחה	15263		נצרת עילית	לולב	25	04-6554433		manhal@orange.net.il

(1) כתובת : ת"ד 4045 נצרת 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

חלוקת קרקע ללא הסכמה גוש 16511 חלקה 58

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה ללא הסכמה לפי בעלות בנוסח טאבו.
הקטנת שטח מגרש מנימלי.
שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

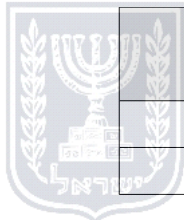


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.904

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11			11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,229.44			1,229.44	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 ב'	102, 101

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רגיל	904	100
סה"כ	904	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	917.94	100
סה"כ	917.94	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת סעיף 28 לשימושים כדלקמן:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.</p> <p>ג. חנויות שכונתיות למסחר בתנאי:</p> <p>1. כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית.</p> <p>2. רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>ד. מרכז מסחרי ומלאכה בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש.</p> <p>ו. מגרש משחקים לילדים וספורט.</p> <p>ז. בנינים לפולחן דתי.</p> <p>ח. בנינים לחינוך ותרבות.</p> <p>ט. גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>י. בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>יא. בתי חולים, בתי מלון.</p> <p>יב. דרכים מעברים ציבוריים שבילים שטחים פתוחים.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי								
קדמי																	
אחורי																	
צידי-ימני																	
צידי-שמאלי																	
מעל הכניסה הקובעת																	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	13	12	50	160			24	136	300	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	4	13	12	50	160			24	136	600	102	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

* תותר הגדלת שטחי שירות לצורך חניה תת קרקעית בלבד ע"פ דרישות או שיקול דעת הועדה המקומית.

* תותר הגדלת הגובה ב- 2.5 מ' לתוספת חדר מדרגות או מעלית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

עיצוב חזיתות הבנין יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון עיר, עיריית נצרת.

סימון מסגרת הבנין:

לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לועדה המקומית כי אכן הבנין סומן ע"פ היתר הבנין שניתן במקום ושמפקח הועדה המקומית בדק נכונות התצהיר.

בנית גדרות מסביב לגבולות המגרש:

בנית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן) או מהקרקע הטבעית הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבית בהסכמת בעל המגרש השכן.

גובה מבנה:

גובה בניין ימדד מפני קרקע סופיים.

6.2**תחזוקה**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מתקני אשפה בתוך המגרש בתיאום עם הרשות המקומית.

6.3**תכנית בינוי**

תכנית פיתוח שטח:

על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תוכנית פיתוח.

תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות.

תכנית פיתוח השטח תיערך בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

6.4**עתיקות**

בתחום אחרי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשות העתיקות.

6.5**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), או לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מנימלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים הבאים:

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' (הגובה ימדד מהמרפסת עד תחתית תקרת הבטון).
2. הבטחת ניקוז לכיון מגרש המבקש.
3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו בניין אפס.

6.6**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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

-תיל חשוף או מצופה

5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :

-כבל אוירי מבודד (כא"מ).

2.00 מ'

--

ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3 מ' --

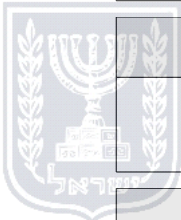
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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.



<p>ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.9</p>
<p>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>תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. בזק: כל מבקש היתר בניה מחויב בתיאום עם חברת בזק.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הועדה המקומית והרשות המקומית ראשית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים וסילוק של עצים מפריעים בדרך. ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו ראשית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות לנטיעה כמו כן, להכנס לנכסו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס. ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית ראשית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולותיו.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</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>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה. ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
6.15	חלוקה לתאי שטח
	תכנית זו כוללת חלוקה ללא הסכמה, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה.
6.16	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7