

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0432310

התאמת קווי הבנין וכיסוי קרקע ע"פ הקיים-חלקה 45 שנלר



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נצרת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתן לגיטמציה לקיים
התאמת קווי הבנין ע"פ הקיים
התאמת כיסוי קרקע ע"פ הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התאמת קווי הבנין וכיסוי קרקע ע"פ הקיים-חלקה 45
שנלר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

211-0432310 מספר התכנית

0.432 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	226950
קואורדינאטה Y	734300

1.5.2 תיאור מקום

שנלר - ליד מרכז מסחרי שנלר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	שיכון שנלר		

שכונה שנלר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16532	מוסדר	חלק	45	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
24/12/1970	601	1684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 656 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 656
21/08/2000	4519	4912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11437 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11437



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/10/2017	נסרי חוסיין	30/10/2017	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אסעד חדאד			נצרת	רח 0105) (1	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@g mail.com
	פרטי	מארי חדאד			נצרת	רח 0105	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2645.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסעד חדאד			נצרת	רח 0105) (1	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@gmail.com
פרטי	מארי חדאד			נצרת	רח 0105	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2645.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אסעד חדאד			נצרת	רח 0105 (1)	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@gmail.com
חוכר	מארי חדאד			נצרת	רח 0105	9	04-6000000	053-9557655	nasre.h@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2645.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסרי חוסיין		חוסיין נסרי תכנון ועיצוב	נצרת	אל-כורום		046562689		nasre.h@gmail.com
	מודד	נביל גראיסי	806		נצרת	(1)		04-6465929	04-6465929	jr.ha011@gmail.com

(1) כתובת: חילת אלדיר ת.ד. 20160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גובה בנין	ימדד ממפלס רצפת קומת הכניסה שמעל קומת המרתף
קומת מרתף	מתחת למפלס קומת הכניסה, אשר משמשת לחניה וחלקי שרות למגורים בכל גובה קומה.

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**

התאמת קווי הבנין ע"פ הקיים
שינוי כיסוי קרקע ע"פ הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קו בנין קדמי אפס לקומת מרתף בלבד
קו בנין צידי ימני יהיה ע"פ הקיים 2.73 מ'
כיסוי קרקע יהיה 55%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.432
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ ג/11437	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ אחוזי בניה מותר עיקרי	561.6			561.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

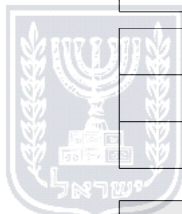
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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'	45



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	45
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	432	100
סה"כ	432	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	433.56	100
סה"כ	433.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מס' ג/11437 המאושרת- אזור מגורים א' תותר הקמת בניינים בהתאם להוראות טבלת זכויות והגבלות הבניה לשימושים כדלכמן: _ א. בתי מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטрд לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מרתפים קומת המרתף תיבנה על קו קדמי אפס, תשמש לחניה וחלקי שירות למגורים תותר הגדלת שטחי שירות לצורך חנייה תת קרקעית בלבד, ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>קווי בנין קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט קו בנין קדמי אפס אך ורק לקומת המרתף חצרות מדרגות פיתוח וקירות יבנו בקוו אפס בכל הצדדים</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
0 (8)	3 (7)	3 (7)	2.73 (7)	3 (6)	155	0 (3)	22 (2)	25 (1)	108 (1)	400	45	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:

קומת המרתף אשר משמשת לחניה וחלקי שירות לבנין תיחשב כשטח שירות בכל גובה קומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד בין אחוזי הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכ"ה אחוזי בניה נשמר..

(2) בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד בין אחוזי הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכ"ה אחוזי בניה נשמר..

(3) תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד, ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית.

(4) ע"פ ג/11437.

(5) 12 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בה המבנה נוגע בפני הקרקע.

כאשר מפלס הכניסה הוא בנקודה הגבוהה במגרש, גובה הבנין המקסימלי יחסית למפלס הכניסה לא יעלה על 12 מ'.

כאשר מפלס הכניסה הוא בנקודה הנמוכה במגרש, גובה הבנין המקסימלי יחסית למפלס הכניסה לא יעלה על 15 מ' אבל לא יותר מ-12 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש..

(6) 3 קומות ומרתף

(7) ע"פ המסומן בתשריט.

(8) לקומת מרתף בלבד

שאר הקומות ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
6.2	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.4	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5	פסולת בניין	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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6	עיצוב פיתוח ובינוי	בניית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן או הקרקע הטבעית (הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן. גובה הגדר יימדד מפני קרקע סופיים.
6.7	עתיקות	בתחום אתרי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.8	חשמל	הוראות בנושא חשמל 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. 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:



חשמל	6.8
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 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>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש מייד