

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0360552

הגדלת זכויות בניה והתאמת קווי בניין בנצרת

צפון

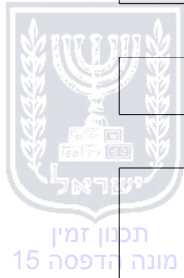
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2017

להפקיד את התכנית

16/10/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדילה אחוזי בנייה על מנת לאפשר תוספת בנייה לשתי יח"ד בהתאם לנספח בינוי ופיתוח מצורף בשכונת כרם אלסאחב בנצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בניה והתאמת קווי בניין בנצרת
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	211-0360552
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.413 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	ל"ר
----------------------	-----

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

227525

קואורדינאטה Y

735175

1.5.2 תיאור מקום

אל-בישארה, סמוך לכביש מס' 7031, שכונת כרם אלסאחב

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	אל-בישארה		

שכונה

כרם אלסאחב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16579	מוסדר	חלק		19

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12247 ג/	שינוי	שינוי בזכויות בניה בלבד, כל שאר הוראות תכנית מאושרת מס' ג/12247 ימשיכו לחול.	5226	4172	21/09/2003



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				עדנאן אבו ח'דרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדנאן אבו ח'דרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	26/08/2017	עדנאן אבו ח'דרא	26/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/08/2017	עדנאן אבו ח'דרא	26/08/2017		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**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עאוני עקיטה			נצרת	אל- בישארה		04-6553296		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאוני עקיטה			נצרת	אל- בישארה		04-6553296		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנאן אבו ח'דרא	20733788	אבו ח'דרא מהנדסים	נצרת	פאולוס השישי	6021	04-6573963	04-6573963	abukhadra.en gineers@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	נצרת		04-6569782	04-6465295	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מספר יחידות הדיור והגדלת מספר הקומות במבנה קיים בנצרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת צפיפות מגורים על ידי תוספת 2 יח"ד נוספות.

הגדלת אחוזי בניה.

הגדלת מספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.413

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	248	+347	595		

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'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	413.5	100
סה"כ	413.5	100

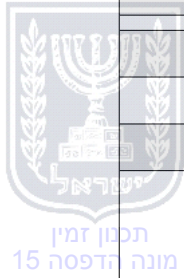
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	413.5	100
סה"כ	413.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- הקומה התחתונה ביותר תשמש לחניה ומחסן בלבד. 2- לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ובקומת החניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
									גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	15	4	42	210	42		24	144	413	1	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (2)	3	3	3	4 (1)	1												

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:

- (1) מפלס הכניסה הנו מפלס הקומה במפלס הדרך..
(2) או לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תותר בניית מבנה עזר בצידי המגרש בקו בניין אפס בקומת המרתף ללא חלונות מצד השכן ובתנאי שהניקוז הוא לכיוון המגרש.

6.2**קווי בנין**

בקו בניין צידי יותר להקים חניה מקורה, מחסן וכן פרגולה לקירוי הכניסה.
קו בניין אפס לחניה בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6.3**חניה**

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

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.5**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:
- | | |
|---|----------|
| 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 אווירי 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' | |
| 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

6.5

חשמל

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 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 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.

6.6

ביו, ניקוז, מים, תברואה

ביו: : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אשפה ותברואה : סידור סילוק אשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ייסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן 413.

6.8

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.

6.9

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.

