

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0522888

שינוי בהוראות בניה ושינוי בקוי בניין - נצרת

מחוז

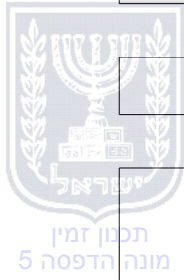
צפון

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

מבוקש שינוי בקוי בניין למבנה קיים, ותוספת אחוזי בניה בהתאם לסעיף 62א(א)16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה ושינוי בקוי בניין-נצרת

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

211-0522888

מספר התכנית

0.593 דונם

1.2 שטח התכנית

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 16, 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 | 228067 |
| קואורדינאטה Y | 735656 |

1.5.2 תיאור מקום

באמצע שכונת הוורדים

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 | עומר אבן אל-חטאב | 57 | |

שכונה הוורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16578 | מוסדר | חלק | | 49 |
| 16756 | מוסדר | חלק | | 63 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 |
| 27/09/2005 | 4307 | 5441 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12868 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 12868 |
| 11/01/1962 | 705 | 902 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 392 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 392 |
| 08/11/2006 | 457 | 5593 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15225 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 15225 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מוחמד בסול | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מוחמד בסול | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 19/04/2017 | מוחמד בסול | 19/04/2017 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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 | נעמה אבו אחמד | | | נצרת | עומר אבן אל-חטאב) (1 | 57 | 050-5217216 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נצרת.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|------|-----------------------------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | נעמה אבו אחמד | | | נצרת | עומר אבן אל-חטאב) (1 | 57 | 050-5217216 | | |

(1) כתובת : נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
| בעלים | | נעמה אבו אחמד | | | נצרת | (1) | 57 | 050-5217216 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת : נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------|-------|-------|-----|------------|-----|--|
| | עורך ראשי | מוחמד בסול | | משרד אדר' בסול מוחמד | ריינה | ריינה | | 04/6082722 | | bssol- mohammad @hotmail.co m |
| | מודד | ראסם אברהים | 909 | | נצרת | (1) | 11 | 04-6452746 | | |

(1) כתובת : נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה בתאם לסעיף 62א(א)16 שינוי בקווי בנין . שינוי תכסית הבנייה ל-70%



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

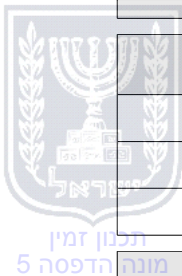
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים מיוחד A | 593 | 100 |
| | 593 | 100 |
| סה"כ | | |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 598.08 | 100 |
| | 598.08 | 100 |
| סה"כ | | |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ישמש לבניין דירות, בריכת שחיה לשימוש עצמי. קומת משחקיה- שימוש שאושר בתכנית ג/15225 ואין לוועדה המקומית סמכות לבטלה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |



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 (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 6 | (1) 21 | 14 | 70 | 321.7 | 41.3% | 280.4% | 593 | 1 | 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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף 2.5 מ' לעליית גג ו 4.7 מ' מתחת למפלס הכניסה.

(2) וקומת גלריה בקומה מתחת לכניסה הקובעת.

(3) לפי קו מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.</p> | <p>6.1</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------------|--|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|---------------------------------|--|--|---------------------------------|---------|---------|-----------|---------|---|-----------|-------------------|
| <p>6.2 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> | <p>6.2</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - חלק מחניה של מגרש 41 תהיה במגרש 40 בהתאם לנספח בחניה ונספח הבינוי. - תרשם זיקת הנאה למקומות החניה הנדרשים במגרש מס' 40 לטובת מגרש מס' 41.</p> | <p>6.3</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.4 חשמל</p> <p>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. ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="239 1792 1262 2136"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> </tbody> </table> | מציר הקו | מהתיל הקיצוני | | 2.25 מ' | 2.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף | 1.75 מ' | 1.50 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד | | | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : | 6.50 מ' | 5.00 מ' | בשטח בנוי | 8.50 מ' | - | בשטח פתוח | <p>6.4</p> |
| מציר הקו | מהתיל הקיצוני | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.25 מ' | 2.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.75 מ' | 1.50 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.50 מ' | 5.00 מ' | בשטח בנוי | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.50 מ' | - | בשטח פתוח | | | | | | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



| | |
|------------------------------------|---|
| 6.4 | חשמל |
| ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : | |
| 20.00 מ' - | בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| 35.00 מ' - | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |

| | |
|---|---------------------------------|
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | |



| | |
|---|---------------------|
| 6.6 | ניהול מי נגר |
| <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| 6.7 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| 6.8 | פיקוד העורף |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |



| | |
|---|--------------------|
| 6.9 | שרותי כבאות |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.10 | היטל השבחה |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |

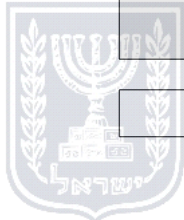
| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל.ר | |

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מיידיית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5