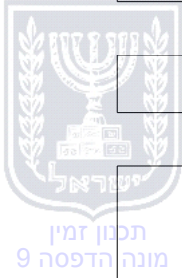


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0531939

נצרת עילית - רח' חרמון 27



| | |
|-------------------------|---------------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | נצרת עילית |
| 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

התכנית מרחיבה את שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלה להרחבת יחידת הדיור האמורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

| | | |
|------------------------|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | | |
|------------------------|--|--|

נצרת עילית - רח' חרמון 27

שם התכנית

1.1

212-0531939

מספר התכנית

0.632 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4

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 עילית |
| קואורדינאטה X | 230165 |
| קואורדינאטה Y | 734766 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|------------|
| | 27 | חרמון | נצרת עילית |

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17734 | מוסדר | חלק | 34 | |

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 08/06/1978 | 1948 | 2443 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2726 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 2726 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ויסאם בראנסי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ויסאם בראנסי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח סנטרי | 27/11/2017 | נסים לולו | 08/09/2017 | 1 | 1: 100 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח בינוי | 01/12/2017 | ויסאם בראנסי | 10/11/2017 | 1 | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | רקע תכנוני קיים | 09/05/2017 | ויסאם בראנסי | 08/05/2017 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 | ויסאם סאיג | | | נצרת עילית | (1) | | | 04-6579124 | optical.sayeg@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חרמון 27/6 ת.ד. 11752.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|------------|-------------------------|
| פרטי | ויסאם סאיג | | | נצרת עילית | (1) | | | 04-6579124 | optical.sayeg@gmail.com |

(1) כתובת: רח' חרמון 27/6 ת.ד. 11752.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-----------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|------------|-------------------------|
| בעלים | | אופירה אלסטר | | | נצרת עילית | (1) | | | | ofira258@gmail.com |
| בעלים | | ויסאם סאיג | | | נצרת עילית | (2) | | | 04-6579124 | optical.sayeg@gmail.com |
| בעלים | | ערין סאיג | | | נצרת עילית | (2) | | | 04-6579124 | optical.sayeg@gmail.com |
| בעלים | | דבורה סבג | | | נצרת עילית | (3) | | | | |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------------|------------|----------|------------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| בעלים | | יעקב סבג | | | נצרת עילית | (3) | | | | |
| בעלים | | יוסף סמארה | | | נצרת עילית | (4) | | | | yoski_10@yahoo.com |
| בעלים | | יבגני קומרניצקי | | | נצרת עילית | (5) | | | | L0508116031@gmail.com |
| בעלים | | סבטלנה קומרניצקי | | | נצרת עילית | (5) | | | | L0508116031@gmail.com |
| בעלים | | אירנה קורליוב | | | נצרת עילית | (6) | | | | |
| בעלים | | ולדימיר קורליוב | | | נצרת עילית | (6) | | | | |

(1) כתובת: רח' חרמון 27/3.

(2) כתובת: רח' חרמון 27/6 ת.ד. 11752.

(3) כתובת: רח' חרמון 27/5.

(4) כתובת: רח' חרמון 27/2.

(5) כתובת: רח' חרמון 27/1.

(6) כתובת: רח' חרמון 27/4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------|-------------|--------------|------------|-----------------------|------------|------|-----|-------------|-------------|--------------------------------|
| הנדסאי אדרכלות ועצוב פנים | עורך ראשי | ויסאם בראנסי | 45762 | | נצרת עילית | (1) | | 04-6453805 | | wesam.bran si@gmail.co m |
| יועץ אנסטלציה | יועץ תשתיות | נסים לולו | 31461 | נ.ל בטיחות הצפון בע"מ | נצרת | (2) | | 077-8350015 | 077-4423618 | niz.lou@gma il.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------|------|------|-----|------------|--------------|------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | | 806 | ג'ראיסי את חדאד בע"ס | נצרת | (3) | | 04-6465929 | 1534-6465929 | jr.ha011@gm ail.com |

(1) כתובת: נצרת עילית ת.ד. 4855 מיקוד 17505.

(2) כתובת: שכון שנלר.

(3) כתובת: חאלת אל דיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

1. הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת השטח עד ל 140 מ"ר ליחידת דיור, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 12.

2. שינוי קו בניין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-----|--------|
| מגורים ג-2 | 632 | 100 |
| סה"כ | 632 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 632.2 | 100 |
| סה"כ | 632.2 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| - מגורים. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בניוי | א |
| - תכנית הבינוי מחייבת לעניין קונטור ההרחבה. | |
| עיצוב אדריכלי | ב |
| - בעת ביצוע ההרחבות מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי, מערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל המבנה. - לא תותר התקנת צנרת על גבי מעטפת החיצונית של התוספת המוצעת. - כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, פתרון להסתרת מתקנים טכניים על הגג. - על מנת להבטיח אחידות להרחבות, הוסף לתכנית הבינוי פרטים הנ"ל: פרט מסתור מיזוג, פרט הסתרת דודי שמש על הגג, שיהיו מחייבים לכל בקשה להיתר. - חומרי גמר של ההרחבות יהיה לפי חומר וגוון אחיד לכל המבנה. | |



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 (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | | |
|------------------|------------|----------------|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|---------------------------------|---------|---------|---------|-------|-------------------|---|-----------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 4.5 | 6 | 50 | סה"כ שטחי בניה (1) 840 | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | 1 | מגורים ג' |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (2) 3 | (2) 1 | | | | | | | (1) 560 | (1) 280 | 632 | | | |

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

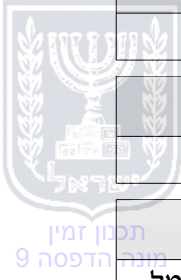
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הכולל המותר לבניה בכל יחידת דיור לא יעלה על 140 מ"ר..
- (2) הכניסה הקובעת היא מפלס 0.00 בהתאם לתכנית בינוי..
- (3) בהתאם לתשריט "מצב מוצע"..



6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
| <p>6.1 חניה</p> | <p>מתן פתרון חניה יהיה על פי תקן התקף ובעת הוצאת היתר בניה.</p> |
| <p>6.2 איכות הסביבה</p> | <p>כל מתקני האשפה ייעשו בהתיעצות עם מהנדס העיריה ובאישור מחלקת התברואה.</p> |
| <p>6.3 חשמל</p> | <p>לא יינתן היתר בניה בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p> |
| <p>6.4 תנאים להכנת תוכנית בינוי</p> | <p>א. לא תאושר כל בנית תוספת ולא ייעשו כל שינויים חיצוניים בבניינים הכלולים בתכנית זו, אלא ע"פ תכנית זו. ב. המרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ג. לא יוצא היתר בניה לתוספת בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. ד. לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי אישור הועדה המקומית.</p> |
| <p>6.5 תשתיות</p> | <p>מים: אספקת מים קיימת ממערכת אספקת מים של עיריית נצרת עילית ואליה מחובר כל תוספת לפי אישור מראש ע"י מדור מים וביוב בעיריה.</p> |





תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|------------|--|
| 6.5 | תשתיות |
| | <p>ביוב : השכונה מחוברת לרשת הביוב המרכזית.</p> <p>ניקוז : לא ניתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מהנדס העיריה ולשביעות רצונו.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|------------|
| 0 | לא רלבנטי. | לא רלבנטי. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה למימוש מייד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9