

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/12/2018

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

07/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 212-0507426

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה בתא שטח 200A

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר חריגות בניה במגרש שלא היה אפשרי להסדירם מכוח תכניות קודמות. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה בתא שטח 200A

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

212-0507426

מספר התכנית

0.332 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

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 עילית

קואורדינאטה X

231400

קואורדינאטה Y

736465

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת עילית	ניצן	26	

שכונה הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17749	מוסדר	חלק		66

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21172	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21172 בתחומה בלבד.	7069	7061	02/07/2015
ג/ במ/ 38	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ במ/ 38 בתחומה בלבד.	3912	3382	15/08/1991

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית 1/02/31"תכנית שיכון ציבורי" שאושרה בתאריך 12/12/00



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				גסאן עבוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גסאן עבוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/11/2017	גסאן עבוי	01/01/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	לאוניד שפירא			נצרת עילית	ניצן (1)	26			leonidsws@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1779117.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558252	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גסאן עבוי		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	נצרת	הגליל	1	04-6575807		gaabwi@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי (1)		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 הוראות זכויות בניה במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה: שטחי שירות בקומת מרתף עבור אחסנה ושטח עקרי.

שינוי קווי בניין.

הגדלת התכסית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

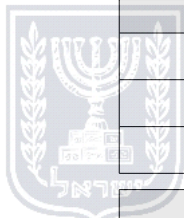
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	332	100
סה"כ	332	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	332.01	100
סה"כ	332.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח זה יותרו מבני מגורים במבנה דו משפחתי, חניית רכב פרטי מקורה, מחסן דירתי ומשרד/עסק לבעלי מקצועות חופשיים שאינם גורמים למטרד לסביבתם.	
הוראות	4.1.2
שימושים חורגים	א
שימוש למגורים במבנה הנפרד הסמוך לרחוב יקניטון תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.	



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	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.5 (3)	1	62	60 (2)	40 (1)	205	332	200A	מגורים	מגורים א'
(5)	(5)	0	0	1	2 (4)										

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) שטחי שירות יכללו: 10 מ"ר אחסנה, 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מבואות ובלטות.
- (2) מהם 35 מ"ר עבור חניה מקורה ל-2 רכבים.
- (3) 8.5 מ' גג שטח 10.5 מ' גג רעפים.
- (4) +עליית גג.
- (5) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

6.2 חניה

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

6.3 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס 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.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור עיריית נצרת עלית בנושא חיבור לתשתיות. אישור מהנדסת העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר. (כולל טיפול בחזית חמישית- גגות).

6.7 תשתיות

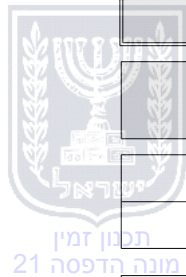
ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה,



6.7	תשתיות
	באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.8	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

