

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0968966

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - נצרת

צפון

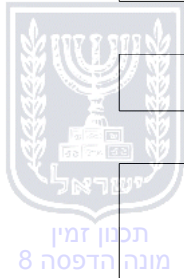
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות זכויות בנייה במגרש מגורים מאושר בנצרת.
מוצע בתכנית :
שינוי בקווי בניין
תוספת 20% זכויות בנייה.
תוספת שטחים תת קרקעיים.
שינוי בהוראות בינוי
הגדלת תכסית בנייה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה - נצרת
ומספר התכנית		

מספר התכנית	211-0968966
-------------	-------------

שטח התכנית	0.604 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (15), א62 (א) א62 (16), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (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	228045
קואורדינאטה Y	735256

1.5.2 תיאור מקום

נצרת - צפון נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כרם אלגמאל נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16579	מוסדר	חלק		8, 11

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

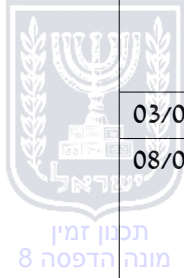
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
211-0534362	החלפה		8719	4685		03/03/2020
ג/ 14449	החלפה	תכנית זו מחליפה המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14449 ממשיכות לחול.	5403	2925		08/06/2005

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית 211-0534362



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				מהנדסי העמקים אחמד חטאב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מהנדסי העמקים אחמד חטאב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/04/2022	מהנדסי העמקים אחמד חטאב	11: 50 19/04/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100		15/09/2021	מהנדסי העמקים אחמד חטאב	08: 34 21/09/2021	חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/04/2021	מהנדסי העמקים אחמד חטאב	12: 02 13/04/2021	מצב מאושר	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סוהיל עודה (1)			נצרת			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה	עורך ראשי	מהנדסי העמקים אחמד חטאב			נצרת	(1)		04-6567888		shemesh.haza fon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(2)				samir@mapt op.co.il

(1) כתובת: נצרת.

(2) כתובת: כפר משהד, ת.ד. 829..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 וזכויות בנייה - נצרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין.
- שינוי בהוראות וזכויות בנייה.
- תוספת שטחים תת קרקעיים.
- הגדלת תכסית הבנייה.
- שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
להריסה	מגורים ג'	1

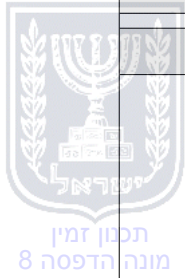
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	604.4	100
סה"כ	604.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	604.42	100
סה"כ	604.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. מועדונים פרטיים וחברתיים. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. מקום לחניית רכב או מכונה חקלאית. חניות מזון וקיוסקים. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ותותר הקמת גשר במפלס הכביש בקו 0 שישמש כחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15 (2)	8 (1)	65	255	50		25	180	604	1	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) נמדד מפני כניסה קובעת. +3מ' מתחת למפלס הכניסה.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 סביבה ונוף	6.1
א. כתנאי למתן היתר בניה למגורים ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח לכל מגרש בקני"מ 1:100 התוכניות יותאמו לתוכנית הבינוי לביצוע וכן תהיה התאמה לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה. 1. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, הגדרות, פרט הגדר וחומרי הגמר, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, עצים מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים ביוב וחומרי ריצוף, בהתאם לסט הפרטים המנחים. 2. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברות עד המערכת העירונית. 3. התוכנית תכלול את מיקום ארונות סעף ומיתקן לאצירת אשפה ומידותיו. 4. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז. 5. התכנון שיוגש, יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. ב. פיתוח מגרשי מגורים - מחייב חניה: 1. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת. במגרשים בשטח של 600 מ"ר תותרנה שתי כניסות ויציאות, בכל עפ"י נספח הבינוי המנחה. 2. מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לא תותר חניה מקורה בנפרד מהמבנה. 3. שערי החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים. 4. עצים: יש לשתול לפחות 3 עצים בתוך שטח המגרש בן 400 מ"ר ו-5 עצים במגרש בן 600 מ"ר.	
6.2 חניה	6.2
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.3 איכות הסביבה	6.3
סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.4 חשמל	6.4
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. תחנות השנאה: 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני	



חשמל		6.4
המגורים.		
איסור בניה בקרבת מתקני חשמל		
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
--	1.00 מ'	י. ארון רשת
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.		
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.		
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.		
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.		
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.		

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.	

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.7	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.

6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.9	תשתיות
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'.

6.11	גגות
	א. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים. ב. יותר שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים. ג. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום ואנטנות בתנאי שלא יעלו על 5.2 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה ובתנאי שתבטיח את שילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים. ד. דודי חימום, קולטי שמש ומכלי מים ישולבו במבנה, ויהיו מוצנעים ע"י מסתור בנוי, או משולבים בגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

