

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1083146

שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 16581 חלקה 31 נצרת

צפון

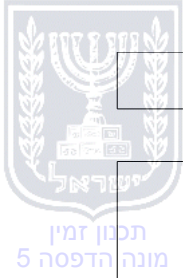
מחוז

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

תכנית נקודתית בשכונת אם קובי, גוש 16581 חלקה 31, מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה עיקרי 20%, הוספת שטחי שירות לחניה תת קרקעית, שינוי בקווי בניין והגדלת תכנית קרקע למתן לגיטימציה לבניה קיימת.



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

שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 16581 חלקה 31 נצרת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 211-1083146

1.2 שטח התכנית
0.686 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב

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	226900
קואורדינאטה Y	734575

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפון מערבי לעיר נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אם קובי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16581	מוסדר	חלק		31-32

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
18/08/2008		4409	5840	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/16012 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 16012
01/12/2011		954	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
27/02/1986		1454	3305	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/2634 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 2634
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' נצ/מק/1146 בתחומה בלבד.	החלפה	נצ/מק/ 1146



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	12: 16 27/07/2022	אחמד עואד	27/07/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	14: 01 25/01/2023	אחמד עואד	25/01/2023	1	1: 250	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	מוסטפא חמדאן			נצרת	אום קובי	42	052-4441831		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אתמד עואד	46573	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@ walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה עד 50%. עפ"י סעיף 62א.א(א)(13)ב)

שינוי בקווי בניין. עפ"י סעיף 62א(א)(4)

הגדלת תכסית קרקע. עפ"י סעיף 62א(א)(9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור בניה	686	100
סה"כ	686	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	686.41	100
סה"כ	686.41	100



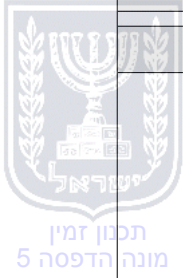
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בנייני מגורים 2. מוסכים לרכב פרטי ובנייני עזר למגורים, ומקלטים ציבוריים 3. מגרשי משחקים לילדים. 4. מועדוני נוער ומועדונים פרטיים. 5. בניינים לפולחן דתי. 6. בניינים לחנוך ותרבות 7. גני ילדים ופעוטונים. 8. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים. 9. חנויות מזון כגון: מכלת, אטליז, דגים וירקות וכו'. 10. בתי מרקחת, בתי קפה מסעדות, קונדטוריות וקיוסקים. 11. חנויות, ספרים, סנדלרים, חייטים, ספרים, פרחים, צילום ומכבסות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 5	15 (1)	50				190	686	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר גובה של 2.5 מ' לעלייה לגג.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב חזיתות הבניין יהיו מחומרי בניה קשיחים, ניתן לשלבם באבן גיר קשה עם טיח מסוג מיוחד, בכל מקרה יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יוצא מכלל זה מקומות שלדעת הועדה המקומית הדבר לא ניתן לביצוע בגלל תנאי המקום הפיזיים. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי 1 מטר וצדדי אפס ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ'. 2. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו בניין אפס. 3. במקרה של קירוי משופע הבטחת הניקוז לכיוון המבקש. 	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'-- ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' -- 	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו---20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'--</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'--</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'--</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'--</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר 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 ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות</p>

6.7	פיקוד העורף
	ההתגוננות האזרחית.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצועם בפועל של תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

