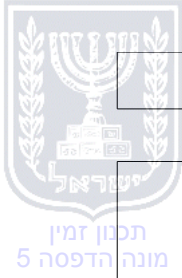


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-1156785

שינוי בהוראות בינוי והגדלת אחוזי בניה מגרש 1004



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

התכנית זו מבקשת תוספת זכויות בניה עבור שטחי שרות בקומה מתחת למפלס הרחוב. שינוי בקו בנין צדדי (דרומי בלבד) מ 3 מ' ל- 0 בקומה מתחת לכניסה הקובעת בלבד (מתחת למפלס הכביש) תוספת שטחי שרות 5% עבור נגישות תוספת 5 מ"ר/יחיד (סה"כ 15 מ"ר שרות) עבור מיגון תוספת 12 מ"ר/דירה (סה"כ 36 מ"ר) לקירוי מרפסת (לא נכלל בחישוב זכויות הבניה) שינוי בתכנית בנין



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 בינוי והגדלת אחוזי בניה מגרש 1004

**שם התכנית** 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

211-1156785

**מספר התכנית**

0.402 דונם

**שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית** 1.4**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מקומית**לפי סעיף בחוק**  
א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (א13) (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	228625
קואורדינאטה Y	733350

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ארמון ההגמון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל - נצרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת ארמון ההגמון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17868	מוסדר	חלק	6	

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

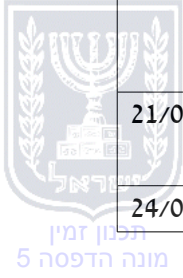
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון 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
21/07/2008		4013	5833	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספח התנועה.	החלפה	14169 ג/
24/04/2018		7168	7773	מחליפה את כל קביעותיה	החלפה	211-0372169



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נסים דוירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים דוירי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 18 21/06/2023	נסים דוירי	21/06/2023	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		17: 03 08/11/2022	נסים דוירי	08/11/2022	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	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, סמיר עואד (1)		ס.ע. עואד יזמות בע"מ	נצרת		107	04-6563223		samirawwad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פאולוס הששי 107.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר עואד		ס.ע. עואד יזמות בע"מ	נצרת	(1)	107	04-6563223		samirawwad@gmail.com

(1) כתובת: פאולוס הששי 107.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נסים דוירי	5796028		נצרת	הגליל (1)		04-6554624	04-6766377	naseem.dwairy@gmail.com
מודד	מודד	מרואן זיבאק	563		נצרת	(2)		04-6579022	04-6466830	mzisrv@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2667 נצרת 16000.

(2) כתובת: רחוב 6092/52 ת.ד. 81 נצרת 16000.

**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 בינוי, הוספת שטחי בניה ושינוי קו בנין בקומה מתחת למפלס הכניסה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

-הגדלת שטחים בקומה מתחת למפלס הכניסה.

-שינוי גובה בנין עבור חדר יציאה לגג.

-שינוי בהוראות בינוי, ביטול חובת גגות משופעים וחיפוי רעפים.

-שינוי קו בנין צדדי דרומי ל-0 לשטחי שרות.

-תוספת שטחי שרות עבור נגישות ומיגון מעל הכניסה הקובעת

- תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה לקירווי מרפסת

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

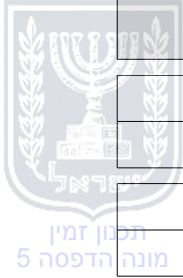


**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	402.5	100
סה"כ	402.5	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבנה מגורים עד 4 קומות + עלית גג בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	קומה מתחת למפלס הכניסה תשמש למגורים ושטי שרות אחרים. תותר הרחבת קו בנין צדדי דרומי לקו אפס רק בקומה מתחת לכניסה הקובעת (מתחת לכביש בלבד) להסדרת נגישות עבור השטח התת קרקעי לשימוש המגורים.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	תותר חדר יציאה לגג בגובה עד 2.5 מ' מעל 4 קומות מותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
5	3	3	3	1	3	11	3	60	530	65	115	45	305	402	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"ר	מספר מבנים מרבי בתא שטח	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
36	1 (6)	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

**הוראות טבלה 5:**

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה את מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר תוספת של 5% להנגשת לביצוע מעליות ומעברים..
- (2) תותר תוספת 5 מ"ר עבור כל ממ"ד - בגלל שינוי גודל ממ"ד לפי תקנות ההתגוננות לאחר אישור תכנית ג/14169..
- (3) תותר עלית גג בגובה עד 2.5 מעבר לגובה המותר.
- (4) קו בנין 0 במפלס מתחת לכביש בלבד.
- (5) קו בנין קדמי 5 רק בקומת קרקע בלבד, שאר הקומות קו בנין קדמי 3 כולל קומה מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) מספר המבנים במגרש 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>לפחות 60% מקירות החוץ של המבנים יחופו באבן.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של המבנים :</p> <p>א-לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי תכנית היתר הבניה.</p> <p>ב-כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, למעט קירות פירים וארובות איוורור.</p> <p>ג-לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על המרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הודעה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.</p> <p>ד-לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית</p> <p>ה-לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נצרת. ו-מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקוי הבנין ובתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p> <p>ז-קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. מיקום דודי המים של המערכת הסולרית יתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>ח-לא תותר התקנת סורגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי התכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>על בעל היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבניה ופיתוח השטח ו/או פינויים למקום שפך עירוני מאושר. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלימם בד בבד עם השלמת העבודה.</p> <p>השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י ועדה מקומית לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במעד מתן היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>א.על מבקש היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה למתן היתר בניה.</p> <p>ב.טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט אי גלישת חומרי חציבה</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>ומילוי למדרונות, ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה.  ג. קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים בהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.  ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  החניות תהינה מרוצפות באבנים משתלבות.  מתן היתר בניה לבנייני מגורים מותנה באישור משרד הבריאות, בדבר יכולת מערכת הולכה ומתקנה הקצה לקלוט שפכים מבתי השכונה.  לא ינתנו היתרי בניה ללא פיתוח השכונה כולל דרכים, תשתיות מים וחשמל על פי שלבניות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>עצי הזית הקיימים בשטח התכנית יועתקו וישולבו בשטחים הפתוחים המוצעים בתכנית. תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה תציג את פריסתם של עצים אלו.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות וביצוען בפועל. ביצוע התשתיות יהיה בשלבים בתיאום עם הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1-אספקת מים  אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור אל מערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .  
תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים מותנה באישור משרד הבריאות בדבר יכולת הולכה ומתקני קצה לקלוט שפכים מבתי השכונה .

4- איסור בניה מתחת לקווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי בנייה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע , בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו  
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')  
ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')  
הערה :

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים , אלא עם קבלת אישור והסמכה לכך מחברת החשמל .

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל

ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית , יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם על חברת החשמל .

5- חשמל

כל קווי החשמל , מתח גבוה ומתח נמוך , בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים . הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת . כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים .

6- תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות . התחנות הפנימיות יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים , בשטח פרטי פתוח ובו זכות מעבר לציבור לצמיתות ובשטחים למבני ציבור . על היזמים להקצות , אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל , מקום מתאים חדר או שטח קרקע , לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה .

בעלי הקרקע , שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה , יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מחבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכת של חברת החשמל אל תחנת

**תשתיות**

**6.9**

טרנספורמציה . על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל , לפני התחלת התכנון , בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה .

7- הרחקת אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרשים ויסומן בהיתר הבניה . לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר .



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע כשלב אחד	

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית הינו מיידי

