

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1182419

שינוי בהוראות וזכויות בניה 17868/87 נצרת

צפון

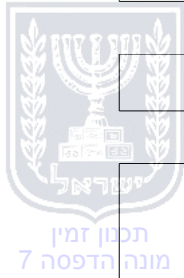
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

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 בניה במגרש מגורים מאושר בנצרת .
מוצע בתכנית :
-הגדלת זכויות בניה ב- 7% .
-תוספת שטחים תת קרקעיים .
-שינוי קווי בניין .
-תוספת קומה וגובה מבנה .
-הגדלת תכסית בניה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה 17868/87 נצרת	

מספר התכנית	211-1182419
-------------	-------------

שטח התכנית	0.490 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

228625

קואורדינאטה Y

733000

1.5.2 תיאור מקום

גבעת הארמון, נצרת

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת			

שכונה

גבעת הארמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17868	מוסדר	חלק	87	129

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
211-0372169	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 211-0372169 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7773	7168		24/04/2018



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				אחמד חטאב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד חטאב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/01/2023	אחמד חטאב	09: 09 24/01/2023		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	פראס מלחם (1)			נצרת			050-2009177		ferasmelhem1977@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת ספאפרה ת.ד. 50414 - נצרת.

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
הנדסה אזרחית	עורך ראשי	אחמד חטאב	33699	מהנדסי העמקים	נצרת	נצרת (1)		04-6204561		engahmed@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	בכר ניג'ים	1117	בכר הנדסה ומדידות	נצרת	(2)		04-6470206		nigimb@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 6059.

(2) כתובת: רח' 6098 / 2 - נצרת.

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת זכויות בנייה ב- 7% .

-תוספת 90% שטחים תת קרקעיים .

-שינוי קווי בניין .

-הגדלת מס' קומות וגובה מבנה .

-הגדלת תכסית קרקע.

-שינוי בבינוי , הגדלת גובה קומת מרתף .

-התרת בנית קיר תומך מעל לגובה 3.0 מ' ללא דירוג .



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	100
דרך מאושרת	100	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	85.45	17.44	
מגורים א'	404.55	82.56	
סה"כ	490	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	85.45	17.44	
מגורים ב'	404.55	82.56	
סה"כ	490	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים בגובה של 4 קומות בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש, בכפוף לתכנית ג/14169 המאושרת.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל, חניות ותשתיות.
4.2.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	1	490	91	12	20	90	75	3 (1)	15 (2)	4	2	3	3	3 (3)	5 (3)

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 אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בתנאי ששה"כ אחוזי בניה נשמר.
- תותר הקטנת קו בניין קדמי במגרש לקו אפס עבור משטח חניה ומעבר רגלי במפלס הכביש.
- תותר הקטנת קו בניין קדמי עד 3.0 מ' במפלס +3.0 מעל לכביש.
- קומת מרתף תת קרקעי -2, זכויות בניה לצורכי שירות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 3 יח"ד.
- (2) לא כולל חדר מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ'.
- (3) או לפי קוו מקווקו בתשריט: קו בניין תחתית/תת קרקעי 0.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	חומר גמר : לפחות 60% מקירות החוץ של המבנה יחופה באבן
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	טרם הוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח הכוללת את מפלסי הבניה הסופיים ומספר הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין .
6.3	חניה
	החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקופות במועד מתן היתר הבניה .
6.4	חשמל
	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך , תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך , תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא . שנאי על עמוד 3 מ' 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 ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין 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 . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 .
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: 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 לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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

6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיד עם אישורה

