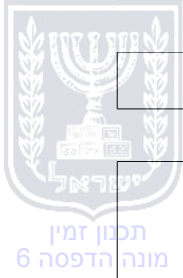


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1136241

שינוי בהוראות בניה ותוספת זכויות בניה גוש 17868 חלקה 25



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 בהר האגמון בנצרת, גוש 17868 חלקה 25 מגרש 1023, מטרת התכנית הוספת זכויות בניה לחניה תת קרקעית ושינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה ותוספת זכויות בניה גוש 17868 חלקה 25
מספר התכנית	מספר התכנית	211-1136241
שטח התכנית	שטח התכנית	0.402 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (א4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	228575
קואורדינאטה Y	733250

1.5.2 תיאור מקום

הר האגמון

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**

הר האגמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17868	מוסדר	חלק	25	

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

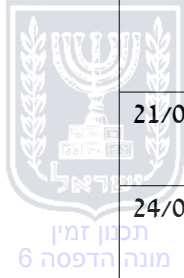
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/14169 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/14169
24/04/2018		7168	7773	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 211-0372169 בתחומה בלבד.	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			מחמוד מנסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד מנסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 45 14/03/2023	מחמוד מנסור	14/03/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 00 11/09/2022	מחמוד מנסור	11/09/2022	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	סאמי עאבד			נצרת	שכ מזרחית	16	054-3329246		

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**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	מחמוד מנסור	119105		משהד	משהד	950	054-3329246		mahmud@ec oline.co

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בניה ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות לחניה תת קרקעית, לפי סעיף 62א (א) (15)

הוספת זכויות בניה בניה שאינה רוויה, לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2)

הגדלת מספר קומות וגובה מבנה, לפי סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	25



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	402	100
סה"כ	402	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	402.39	100
סה"כ	402.39	100



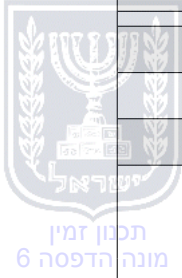
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים בגובה של עד 4 קומות בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	מותר להקים בריכת שחייה פרטית לפי אישור משרד הבריאות, גינון, והצללות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	1 (1)	3	14	3	60	695	165 (1)		60	470	400	25	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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית בלבד.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

שיקום נופי :

על בעלי היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאיכסון 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 שיבגועו במהלך העבודה ולשלחם בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

פיתוח המגרשים :

א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה למתן היתר בניה.
ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט או גלישת חומרי חציבה 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 הפשטים הציבוריים הפתוחים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים בהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.

ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מרכות, שבילים, או גשרי כניסה יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
החניות תהינה מרוצפות באבנים משתלבות.

-מתן היתרי בניה לבנייני המגורים מותנה באישור משרד הבריאות, בדבר יכולת מערכת הולכה ומתקני הקצה לקלוט שפכים מבתי השכונה.
-לא ינתנו היתרי בניה ללא פיתוח השכונה כולל דרכים, תשתיות מים וחשמל על פי שלביות ביצוע בתיאום על מהנדס העיר.

גובה המבנים :

א. גובה הבניין יימדד במרחק המאוונך ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר עד פני גג. גובה הבניין אינו כולל את האלמנטים הטכניים שיידרשו על גבי הגג לפי הפירוט בסעיף ב' להלן.
ב. בנוסף לאמור בסעיף א. לעיל, תותר בניית מבנה עזר על רצפת הגג האחרונה כגון : מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות למעליות, קולטי שמש, אנטינות מרכזיות, רכבי תאורה, צינורות אוורור, פרגולות, מעקות, יציאות הולכי רגל אל הגג וכו'.

גגות הבניינים :

מגורים א'- במגרשים 1037-1060, 1091-1108 יהיו הגגות משופעים יחופו ברעפים. בכל המגרשים האחרים יהיו גגות המבנים שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית עפ"י פתרון שיאושר ע"י מהנדס העיר.

קומת המגורים העליונה תדורג כלפי הקומות האחרות.

מגורים ב'- הגגות בכל המגרשים, למעט במגרש 2012, יהיו משופעים ויחופו ברעפים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות



<p>חניה</p> <p>בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>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> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <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> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'--</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 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</p>	<p>6.3</p>



<p>6.3 חשמל</p> <p>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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור אל מערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית 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.</p> <p>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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח תשתית</p> <p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	<p>6.8</p>



6.8	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6