

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1007228

גוש 16536 חלקה 33 מגרש 35 שכ' נמסאוי, נצרת

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית

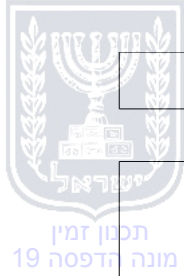
מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תכנית מתאר מקומית

אישור תכנית מס' 211-1007228
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 16/11/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



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 נמסאוי בנצרת - גוש 16536 חלקה 33 מגרש 35.
מטרת התכנית: תוספת זכויות על מנת לתת לגיטימציה לבניין קיים, הגדלת תכסית קרקע, תוספת גובה, לגיטימציה לבריכת שחייה מחוץ לקו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

גוש 16536 חלקה 33 מגרש 35 שכל' נמסאוי, נצרת

211-1007228

מספר התכנית

0.527 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 229368
 קואורדינאטה Y 734791

1.5.2 תיאור מקום

נצרת, שכ' נמסאוי - בין רחוב 74 לרחוב 75- 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

שכונה

שכ' נמסאוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16536	מוסדר	חלק	33	

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
ג/ 10630	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/10630 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5036	643		28/11/2001



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				מאמון חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מאמון חסן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/07/2022	מאמון חסן	14: 42 24/05/2023		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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
ד"ר	פרטי	ח'ליל עבוד (1)			נצרת	נצרת		050-8922330		kabboud@leumit.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 8234.

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
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	מאמון חסן	34950	מאמון חסן	נצרת	נצרת (1)		04-6563501	04-6563501	has.arch2@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי (2)		04-6452501	04-6452501	u0504650282@gmail.com

(1) כתובת: נצרת, רח' אכסאל 4060.

(2) כתובת: רח' נמסאווי 48, נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 הבנייה - לגיטימציה לבניין קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת אחוזי בנייה

הגדלת תכסית קרקע.

תוספת גובה

שינוי בקו בניין עבור בריכת שחייה- לגיטימציה לבריכת שחייה מחוץ לקו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	526.01	100
סה"כ	526.01	100

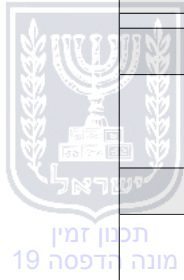
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	526.01	100
סה"כ	526.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בריכת שחייה פרטית	
הוראות	4.1.2
הקומה התחתונה ביותר תשמש אך ורק לשטחי שרות לרווחת הדיירים	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% 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 ג'	500	73	8	49	90	220	45	2	9.53 (1)	2	2	(2)	(2)	(2)	(2)

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:

-בסמכות הוועדה המקומית לנייד זכויות בנייה ממעל הכניסה אל מתחת לכניסה מבלי לחרוג מסך הזכויות.

-גובה הבניין נמדד ממפלס דרך מס' 3.

-ניתן להקים בריכת שחייה בתחום כל המגרש בתנאי שיעמד בקווי הבניין המינימליים הנדרשים לפי תקנות לבריכות השחייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל	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 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. ג. 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 להלן: מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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 אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' -- ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו---20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'-- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'-- ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם החברת חשמל י. ארון רשת 1 מ'-- יא. שנאי על עמוד 3 מ'-- על אף האמור לעיל ותאפשר 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. 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי