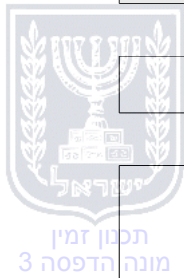


הוראות התכנית

תכנית מס' 1218726-211

שינוי בהוראות בינוי והגדלת אחוזי בניה-חלקה 72



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005306634/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת זכויות בניה לשטחי שירות לצורך התאמה והסדרת התכנון .
הגדלת זכויות בניה בשטחים עיקריים להרחבת שטחי מגורים.
שינוי בגובה בנין להקמת מדרגות לעליית גג.
שינוי תכנית בנין
תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה לקירוי מרפסת.
שינוי בהוראות בינוי ארכיטקטוני



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות בינוי והגדלת אחוזי בניה-חלקה 72

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

211-1218726

מספר התכנית

0.408 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 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	228600
קואורדינאטה Y	733000

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	72	

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 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	התכנית כפופה לכל הנספחים הרליוונטיים של התכנית החדשה.	שינוי	ג/ 14169
24/04/2018		7168	7773	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	211-0372169



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים דויירי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 29 08/05/2023	נסים דויירי	08/05/2023	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		13: 27 08/05/2023	נסים דויירי	06/05/2023	1	1: 250	מחייב	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	נסר שרארה (1)			נצרת		15	04-9863022		naser@movkokab.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 4089/15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסר שרארה			נצרת	(1)	15	04-9863022		naser@movkokab.com

(1) כתובת: 4089/15.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים דויירי		דויירי ניסים	נצרת	הגליל		046554624		naseem.dwairy@gmail.com
מודד	מודד	מרואן זיבאק	563		נצרת	רח 3002 (1)	52	04-6579022	04-6466830	mzisrv@gmail.com

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

הגדלת אחוזי בניה בשטחים עיקריים ובשטחי שרות כולל שינוי גובה בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחים עיקרית ב- 50 מ"ר
- הגדלת שטחי שרות למיגון והנגשה
- הגגבהת גובה בנין ליצירת עליית גג
- תוספת 12 מ"ר עבור כל יח"ד לקירוי מרפסת פתוחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 3**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	408.49	100
סה"כ	408.49	100

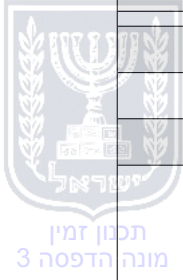
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	408.49	100
סה"כ	408.49	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	גגות
	תותר עליית גג בגובה עד 3 מ' מעל 4 קומות מותרים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(4) 5	3	3	3	(2) 45	138	0	0	95	(1) 506	408	1	מגורים א'

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) מכל סה"כ הזכויות, 36 מ"ר ישמשו עבור קירוי מרפסות.
- (2) תכנית בנין מקסימלית 170 מ"ר בקומה.
- (3) תותר עליית גג בנוסף למספר קומות מותרים.
- (4) קו בנין קדמי 5 רק בקומת קרקע בלבד, שאר הקומות קו בנין קדמי 3 כולל קומה מתחת לכניסה הקובעת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

לפחות 60% מקירות החוץ של המבנים יחופו באבן.

שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

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.

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.

ג-לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על המרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

ד-לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית

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.

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.

ח-לא תותר התקנת סורגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי התכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

טרם הוצאת היתר הבניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח הכוללת את מפלסי הבניה הסופיים.
נספח הבינוי יהיה מחייב בנוגע למספר הקומות מעל וצתחת לכניסה הקובעת.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או תקנות התקפות במועד מתן היתר הבניה.
הסדרת החניה במגרש תהיה בכפוף לנספח החניה המאושר לפי תכנית ג/14169 ותכנית 211-0372169

6.4

תשתיות

אספקת מים
אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור אל מערכת ביוב 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.

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 מ'.

1.5

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

5 מ'.

ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

11 מ'.

ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

25 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.

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.

תחנת טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בשטחים



תשתיות	6.4
<p>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 .</p> <p>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 טרנספורמציה . על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל , לפני התחלת התכנון , בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה .</p> <p>הרחקת אשפה</p> <p>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 .</p>	



פיתוח סביבתי	6.5
<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 ומילוי למדרונות, ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה.</p> <p>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.</p> <p>ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות, שבילים או גשרי כניסה יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>החניות תהינה מרוצפות באבנים משתלבות.</p> <p>מתן היתר בניה לבנייני מגורים מותנה באישור משרד הבריאות, בדבר יכולת מערכת הולכה ומתקנה הקצה לקלוט שפכים מבתי השכונה.</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה ללא פיתוח השכונה כולל דרכים, תשתיות מים וחשמל על פי שלבניות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	



פיתוח סביבתי	6.6
<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>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<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>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	ע"י הרשויות המוסמכות וביצוען בפועל. ביצוע התשתיות יהיה בשלבים בתיאום עם הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

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

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

	מימוש התכנית מידי
--	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3