

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1166909

שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 102 גוש 16577 חלקה 7 - נצרת

צפון

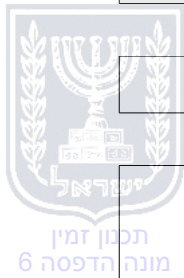
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005272862/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו, שינוי בהוראות תכנית ג/ 3417 המאושרות במגרש 102. התכנית משנה אחוזי בניה עיקריים, קווי בניין, מסי קומות, גובה בניין ותכסית.



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



שינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש 102 גוש 16577
חלקה 7 - נצרת

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

211-1166909 מספר התכנית

0.672 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9, 62 א (א) 13 (א)

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	227600
קואורדינאטה Y	736025

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית מצוי בחלק הצפוני של העיר נצרת, מערבית לדרך סאפוריה.

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 שכונת הוורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16577	מוסדר	חלק		7

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
<u>11810 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	5960	4194		03/06/2009
<u>18951 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	6329	954		01/12/2011
<u>3417 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3417 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3206	2521		30/05/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חילוד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חילוד יאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 41 09/12/2022	חילוד יאסין	06/12/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	10: 26 09/12/2022	מוחמד סבאח	06/12/2022	1	1: 100	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	12: 31 06/12/2022	חילוד יאסין	06/12/2022	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	מוחמד סאדאת סלטי (1)			נצרת			04-6082679		a.n.salti@w alla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת הורדים ת.ד 5565.

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חילוד יאסין		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	עילוט	(1)		04-6082058	04-6082058	ykhouloud@ yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	טאהא זידאן	712		כפר מנדא	(2)	486	04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
יועץ תחבורה	יועץ	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	(3)		04-8886067		m.m.sabbah1 1@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד 1352.

(2) כתובת : כפר מנדא.

(3) כתובת : אבו סינא 105.

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 וזכויות בניה במגרש מאושר ביעוד מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה עיקריים בבנייה רוויה
- הגדלת מספר קומות, גובה מבנה, תכסית קרקע.
- שינוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

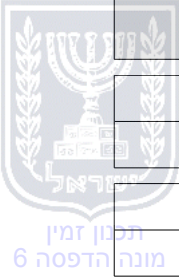
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	672	100
סה"כ	672	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	688	100
סה"כ	688	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים באזור זה תותר הקמת בתי מגורים
4.1.2	הוראות בינוי
א	קומת העמודים המוצעת תשמש כקומת חניה ושטחי שירות לדיירי הבניין וכל סטייה מהוראה זו תכונן זמין מונה הדפסה 6 תיחשב כסטייה ניכרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
(2)	(2)	3	3	3	13	58	269 (1)	806	672	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות נקבעו מתוקף תקנה 13 בהחלטת ועדה מקומית מיום 29/3/22 בישיבה מס' 2/2022.

(2) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

א- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

א- תנאי למתן היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לתקנים ובאישור משרד הבריאות.

תברואה וסילוק אשפה:

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מידי אחרי אושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6