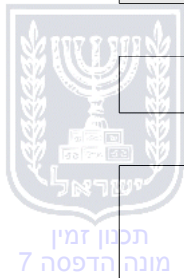


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1233121

שינוי בהוראות בינוי והגדלת אחוזי בניה מגרש 1097



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005315882/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה בשטחי שרות ועיקרי.
משנה הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בינוי והגדלת אחוזי בניה מגרש 1097

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 211-1233121

1.2 שטח התכנית
0.416 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	228725
קואורדינאטה Y	733000

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשכונת ארמון ההגמון - 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 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	99	

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

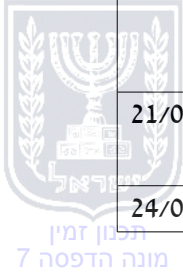
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2008		4013	5833	מחליף הוראות ותשריט וכפופה לנספחים.	שינוי	<u>14169 ג</u>
24/04/2018		7168	7773	מחליף את כל קביעותיה	החלפה	<u>211-0372169</u>



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	נספח בינוי	12: 16 29/07/2024	נסים דויירי	26/07/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		19: 52 16/06/2023	נסים דויירי	16/06/2023	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	אסעד טנוס			נוף הגליל	ברוש	5			asaad@tcpa.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסעד טנוס			נוף הגליל	ברוש	5			asaad@tcpa.co.il

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		דוירי ניסים	נצרת	הגליל		04-6554624		naseem.dwairy@gmail.com
	מודד	מרואן זיבאק	563		נצרת	רח 3002	52	04-6579022	04-6466830	mzisrv@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בינוי והגדלת אחוזי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות בינוי

ביטול חובת גג משופע רעפים

תוספת שטחים עיקריים

תוספת שטחי שרות

שינוי גובה בנין וחלוקת קומות מחדש ביחס למפלס הכניסה הקובעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	416.24	100
סה"כ	416.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	416.24	100
סה"כ	416.24	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מיועד להקמת מבני מגורים בגובה של עד 4 קומות בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש, בכפוף לתכניתת ג/14169 המאושרת.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ב
מספר קומות מקסימלי 4 קומות. תותר חדר יציאה לגג בגובה 2.5 מ' מעל 4 קומות מותרים.	
קווי בנין	ג
קוי בנין מותרים 3 מ' מכל הצדדים ובכל הקומות למעט קו בנין קדמי במפלס הכניסה הקובעת יהיה 5 מ' מגבול מגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 5	3	3	3	1	3 (5)	11 (4)	3	60	15 (3)	115	45 (2)	355 (1)	416.24	1	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה את מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו 12 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסת מקורה.
- (2) תותר תוספת של 5% מגודל המגרש להנגשת המבנה.
- (3) תותר תוספת 5 מ"ר עבור כל מ"ד - בגלל שינוי גודל מ"ד לפי תקנות ההתגוננות לאחר אישור תכנית ג/14169.
- (4) תותר ביצוע חדר יציאה לגג מעבר לגובה מבנה מותר.
- (5) תותר עלית גג בגובה עד 2.5 מעל 4 קומות מותרים.
- (6) תותר הקטנת קו בנין קדמי עד 3.0 מ' ממפלס +3.0 מעל לכביש.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>לפחות 60% מקירות החוץ של המבנים יחופו באבן.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של המבנים :</p> <p>א-לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי תכנית היתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד-לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ח-לא תותר התקנת סורגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי התכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<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</p>	

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>ומתקנה הקצה לקלוט שפכים מבתי השכונה. לא ינתנו היתרי בניה ללא פיתוח השכונה כולל דרכים, תשתיות מים וחשמל על פי שלבניות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p>6.3 סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>על בעל היתר הבניה או הסלילה לדאוג לאכסון מסודר של עודפי חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבניה ופיתוח השטח ו/או פיננסיים למקום שפך עירוני מאושר. כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה או הסלילה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודה ולהשלים בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י ועדה מקומית לפני מתן היתר לביצוע העבודה.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במעד מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

	תשתיות	6.5
<p>2 מ' .</p> <p>1.5</p> <p>5 מ' .</p> <p>11מ' .</p> <p>25מ' .</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</p> <p>הערה :</p> <p>במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות מונה הדפסה 7 לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .</p> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .</p> <p>מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p> <p>אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים , אלא עם קבלת אישור והסמכה לכך מחברת החשמל .</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל</p> <p>ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית , יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם על חברת החשמל .</p> <p>חשמל</p> <p>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 .</p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות . התחנות הפנימיות יוקמו בשטחים 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 מונה הדפסה 7 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</p>	

6.5	תשתיות	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 .
6.6	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.7	שמירה על עצים בוגרים	עצי הזית הקיימים בשטח התכנית יועתקו וישולבו בשטחים הפתוחים המוצעים בתכנית. תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה תציג את פריסתם של עצים אלו.
6.8	תנאים בהליך הרישוי	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות וביצוען בפועל. ביצוע התשתיות יהיה בשלבים בתיאום עם הועדה המקומית.
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	א-גובה הבנין יימדד כמרחק המאונך ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר עד פני גג. גובה הבנין אינו כולל האלמנטים הטכניים שיידרשו ע"ג הגג לפי הפירוט בסעיף ב' להלן. ב- תותר בנית מבני עזר על רצפת הגג האחרונה כגון: מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות למעלית, קולטי שמש, אנטנות מרכזיות, רכיבי תאורה, צינורות אוורור, פרגולות מעקות, יציאות הולכי רגל אל הגג וכו'.
6.10	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית הינו מידי