

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1180629

שינוי בהוראות הבניה וחלוקה בהסכמת הבעלים

צפון

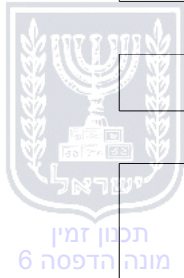
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005281254/310>

דברי הסבר לתכנית

בחלקה 6 בגוש 16541 באדמות נצרת מבוקש חלוקה בהסכמת הבעלים, כמוכן שינוי בהוראות הבניה, תוספת 20% בשטחי הבניה ושינוי בקוי הבניין



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	שם התכנית	שינוי בהוראות הבניה וחלוקה בהסכמת הבעלים
ומספר התכנית		

מספר התכנית	211-1180629
-------------	-------------

שטח התכנית	2.064 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62.א(א)(13)
---------------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נצרת

קואורדינאטה X

228613

קואורדינאטה Y

733793

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה במזרחית בנצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	איכסאל	35	

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16541	מוסדר	חלק	6	

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/ 9000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	4702	735		24/11/1998



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				מוחמד בסול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד בסול		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	15/01/2023	כמאל נואטחה	13: 18 14/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2023	מוחמד בסול	20: 13 27/08/2024		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



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	לילא ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			
	פרטי	לילא ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			a.nemer1976@gmail.com
	פרטי	מאג'דה ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			molham86@walla.com
	פרטי	עאדל ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			molham86@walla.com
	פרטי	עבד אל רחמאן ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			a.nemer1976@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילא ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			
פרטי	לילא ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			a.nemer1976@gmail.com
פרטי	מאג'דה ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			molham86@walla.com
פרטי	עאדל ג'ניים			נצרת	איכסאל	45			molham86@walla.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אל רחמאן ג'נים			נצרת	איכסאל	45			a.nemer1976@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול		משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722		arch1bssol@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206		kamal576@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 965.

(2) כתובת: ת.ד. 439.

תכנון זמין
הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה בהסכמת הבעלים

תוספת 20% בשטחי הבניה

שינוי בקווי הבניין

שינוי בגובה המבנה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה רגיל	2,064	100
	2,064	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,060.51	100
	2,060.51	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בנייני מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א- בתי מגורים ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. ג- חניות שכונתיות למסחר בתנאי : ג . 1 - כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית. ג . 2 - רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ 8 מ' . ד- מרכז מסחרי ומלאכה בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית. ה- חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש. ו- מגרש משחקים לילדים וספורט. ז- בנינים לפולחן דתי. ח- בנינים לחינוך ותרבות. י- גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה. כ- בתי מרקחת , בתי קפה , מסעדות , קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית. ל- בתי חולים , בתי מלון. מ- דרכים מעברים ציבוריים שבילים ושטחים פתוחים.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת					
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14 (1)	12	70	180	24	156	400	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14 (1)	12	50	180	24	156	400	2	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15 (3)	12	50	180	24	156	400	3	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) ו- 2.5 מ' לעליית גג או 3.6 מ' למעלית.
(2) לפי המסומן בתשריט.
(3) ו- 2.5 מ' לעליית גג או 3.7 מ' למעלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן גגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה/התאם, לתקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה בתכנית, תשמ"ג 1983 יוצא מכלל זה מקומות שלדעת הועדה המקומית הדבר לא ניתן לבצוע בגלל תנאי המקום הפיזיים וזאת הכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב- הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מינימלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים הבאים :

1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' (הגובה ימדד מהרפה עד תחתית תקרת הבטון).
2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.
3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו בנין אפס.

6.3**חשמל**

הוראות בנושא 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.

ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים

6.3

חשמל

בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני - מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת

ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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



6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

6.5

פיתוח ונוף

- תכנית פיתוח המגרש :
על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תוכנית פיתוח.
תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכת קיימת ו/או מתוכננת.
תכנית פיתוח השטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א- הועדה המקומית והרשות המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוק של עצים מפריעים בדרך.
ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות על חבון בעל הנכס.
ג- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולתיו.

6.7

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית

6.9

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה הינו מסירת תיאום בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.10

הוראות פיתוח

- תכנית פיתוח המגרש :
על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תוכנית פיתוח.
תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכת קיימת ו/או מתוכננת.
תכנית פיתוח השטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.

6.11

הוראות בזמן בניה

-סימון מסגרת - הבניין :





6.11	הוראות בזמן בניה
	לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לועדה המקומית כי אכן הבניין סומן ע"פ היתר הבנין שניתן במקום ושמפקח הועדה המקומית בדק נכונות התצהיר. - בניה גדרות מסביב לגבולות המגרש : בנית גדר מבטון בגובה 1.80 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית הגבוה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן.
6.12	הוראות בזמן בניה
	-סימון מסגרת - הבניין : לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לועדה המקומית כי אכן הבניין סומן ע"פ היתר הבנין שניתן במקום ושמפקח הועדה המקומית בדק נכונות התצהיר. - בניה גדרות מסביב לגבולות המגרש : בנית גדר מבטון בגובה 1.80 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית הגבוה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מידית מיום אישורה

