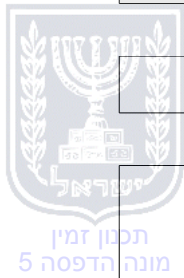


הוראות התכנית

תכנית מס' 1291095-211

שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה, גבעת הארמון, נצרת



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/SV4/1/2005352130/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 1039 בגוש 17868 חלקה 41, נמצא בשכונה החדשה הר האגמון בנצרת. התכנית באה כדי להסדיר קו בנין לבניית בריכה ע"פ סעיף 62א (א) 4 ותוספת שטחי בניה ע"פ סעיף 62א(א)(13) (ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה, גבעת הארמון, נצרת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 211-1291095

1.2 שטח התכנית 0.490 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 62א (א) (4), 62א.א (א) (13ב)

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	228519
קואורדינאטה Y	733291

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר האגמון, נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הא האגמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17868	מוסדר	חלק	41	129

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 תשריט והוראות וכפופה לנספחים מלבד בדברים המוצעים לשינוי	שינוי	<u>14169 ג</u>
24/04/2018		7168	7773	תכנית זו מחליפה את תכנית 211-0372169 בתחומה בלבד	החלפה	<u>211-0372169</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאלד עבאס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאלד עבאס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 48 21/12/2023	חאלד עבאס	21/12/2023	1	1: 500	רקע	קומפילציה

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	סאמי עבד אל עאל			נצרת	אבן עאמר	15			Sami@assad.co.il
	פרטי	טל נדא שלבי עבד אל עאל			נצרת	אבן עאמר	15			Nada.shalabi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי עבד אל עאל			נצרת	אבן עאמר	15			Sami@assad.co.il
פרטי	טל נדא שלבי עבד אל עאל			נצרת	אבן עאמר	15			Nada.shalabi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חאלד עבאס	29123068		נצרת	פאולוס השישי	105			abbaskhaled.arch@gmail.com
מודד	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(1)				ashkar20@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 613, אכסאל 16920.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קו בנין ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי לחניון ובנית בריכה וחלק מקו בנין צידי שמאלי לצורך בנית בריכה

2. תוספת זכויות בניה עיקרי ושירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

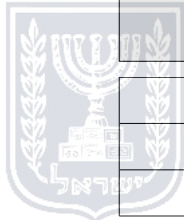


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	87.52	17.86
מגורים א'	402.5	82.14
סה"כ	490.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	87.52	17.86
מגורים א'	402.5	82.14
סה"כ	490.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיוועד להקמת מבני מגורים בגובה של עד 4 קומות בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש, בכפוף לתכנית מאושרת ג/14169</p> <p>4.1.1 גובה הבנינים :</p> <p>א. גובה הבנין יימדד כמרחק המאונך ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר עד פני גג. גובה הבנין אינו כולל את האלימינטים הטכניים שיידרדו ע"ג הגג לפי הפירוט בסעיף ב' להלן.</p> <p>ב. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 (א) לעיל, תותר בניית מבני עזר על רצפת הגג האחרונה כגון : מתקנים הנדסיים, חדרי מוכונות למעליות, קולטי שמש, אנטנות מרכזיות, ריכיבי תאורה, צינורות איוורור, פרגולות מעקות, יציאות הולכי רגל אל הגג וכו'.</p> <p>4.1.2 גגות הבנינים :</p> <p>מגורים א' - במגרשים 1091-1108, 1037-1060 יהיו הגגות משופעים ויחופו ברעפים. בכל המגרשים האחרים יהיו גגות המבנים שטוחים, ויטופלו כחזית חמישית על פי פתרון שיאושר ע"י מהנדס העיר. קומת המגורים העליונה תדורג כלפי הקומות האחרות.</p> <p>מגורים ב - הגגות בכל המגרשי, למעט במגרש 2012, יהיו משופעים ויחופו ברעפים.</p> <p>4.1.3 חומרי גמר :</p> <p>לפחות 60% מקירות החוץ של המבנים יחופו באבן.</p> <p>4.1.4 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 עפ"י תכנית היתר הבניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תניינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למנים בצורה פנימית, כגון : חשמל, מים גז, ביוב טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פהים המרפסות, למעט קירות פירים וארובות איוורור.</p> <p>לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות 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 על ידי בועדה המיקומית.</p> <p>ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכדומה בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר על ידי הועדה המיקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נצרת.</p> <p>ו. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, או בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המיקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשיות המוסמכות .</p> <p>ז. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת הבקשות</p>

4.1	מגורים א'
	להיתירי בניה. מיקום דודי במים של המערכת הסולארית יתואם עם מהנדס העיר. ח. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי התכנית שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל, חניות ותשתיות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	גודל מגרש מוחלט	
5	3	3	3	3	3	8	3	60			98	512	402	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

הוראות טבלה 5:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ולהיפך, בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר






תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>טרם הוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המיקומית תכנית פיתוח הכוללת את מפלסי הבניה הסופיים ומספר הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בכל מגרש ומגרש. נספח הבינוי יהיה מחייב בנוגע למספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. <ul style="list-style-type: none"> - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל</p> <p>תאורה: מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: אספקת המים תהיה מהרשת המקומית</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של רשת הישוב</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז בכל שטח התכנית</p>	
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
<p>קווי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון</p>	
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה</p>	

6.7	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

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

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

	למימוש מידי
--	-------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5