

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0483040

פרויקט כליל החורש - הר יונה ג/23345



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2017

להפקיד את התכנית

20/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבצעת עיבוי עירוני והגברת צפיפות, במתחם מגורים חדש בקצה רחוב כליל החורש, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של נצרת עילית.

התוכנית מוסיפה יחידות דיור ומגדילה את אחוזי הבניה, במגוון טיפوسی בניה:
- יחידות צמודות קרקע
- קומפלקס של ווילות משולבות
- בנייה לגובה של דירות מרווחות ודופלקסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט כליל החורש - הר יונה ג/23345	שם התכנית	שם התכנית	1.1
-------------------------------------	-----------	-----------	-----

ומספר התכנית

212-0483040	מספר התכנית
-------------	-------------

6.077 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 עילית
קואורדינאטה X	231127
קואורדינאטה Y	737110

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כליל החורש, בשכונת הר יונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת עילית	כליל החורש		

שכונה הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17823	מוסדר	חלק	88, 110-112	90, 114

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/08/2006	5760	5570	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15032 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15032



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/03/2018	אחמד זועבי	05/03/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		05/04/2017	שביב זועבי	05/04/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		17/02/2018	חביב חדאד	17/02/2018	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		10/02/2018	אחמד זועבי	10/02/2018	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			בני בכר זועבי חברה לבניין בע"מ	נאעורה	(1)		04-6425363	04-6425961	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נאעורה 1895000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בני בכר זועבי חברה לבניין בע"מ	נאעורה	(1)		04-6425363	04-6425961	

(1) כתובת : נאעורה 1895000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558273	04-6558210	
אחר				בני בכר זועבי חברה לבניין בע"מ	נאעורה	(1)		04-6425363	04-6425961	

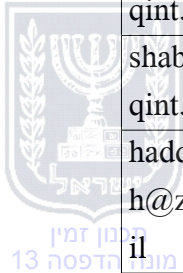
(1) כתובת : נאעורה 1895000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	מודד	שביב זועבי	1086		נצרת	(1)				shab_z@beze qint.net
תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	חביב חדאד		חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	(2)		04-6555769	04-6552570	haddad- h@zahav.net. il

(1) כתובת: נצרת רחוב 5097 2/3.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 293 מיקוד 1610200.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת זכויות בניה לבניית שכונת מגורים - כליל החורש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד מגרשים

שינוי קווי בניין

תוספת אחוזי בניה

תוספת קומות ותוספת גובה

קביעת הוראות בינוי ופיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
40	דרך מאושרת
50	דרך מוצעת
30, 20, 10	מגורים ג'

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
30, 20, 10	מגורים ג'	זיקת הנאה למעבר ברכב
30, 20	מגורים ג'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.62	645.32	דרך מאושרת
86.46	5,254.64	מגורים ג
2.92	177.53	שטח ציבורי פתוח
100	6,077.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.62	645.32	דרך מאושרת
2.92	177.53	דרך מוצעת
86.46	5,254.64	מגורים ג'
100	6,077.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



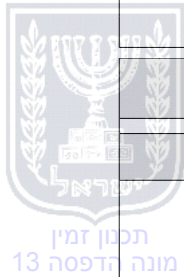
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>תותר בניית בתי מגורים בבנייה רוויה ובתי מגורים צמודי קרקע . תותר הקמת יחידות סטודיו בשטח של 40 מ"ר . בדרך המסומנת כזיקת הנאה בתשריט יותר גינן , מתקני משחקים , מתקני רחוב ותנועת כלי רכב לדיירים ולרכב חירום יותר השימוש במשרדים לבעלי מקצוע חופשיים ו/או מרפאות עצמאיות בשטח הדירה הצמודת קרקע בשטח של 40 מ"ר לכל יחידה.</p>
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה בתא שטח 20 מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינן . במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינן . במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 31.5	12	(3) 45	387	11301	2380		(1) 3465	5456	2920	10	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	1	9					2844	300	1020	100	1424	2300	30		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
(5) 2150	(4)	(4)	10	מגורים ג'	מגורים ג'
	(4)	(4)	30		מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של 1020 מ"ר ישמשו לאחסנה בלבד.
- (2) כולל החניה התת קרקעית.
- (3) כולל 9 יח"ד קטנות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לצורך חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

- ניספח הבינוי נקבע כבינוי מחייב חלקי, להלן פירוט ההגבלות של הבינוי:
1. קווי הבניין יהיו מחייבים
 2. מפלס ה-0.00 הינו מחייב
 3. זיקת ההנאה לרכב מחייבת בבינוי זה
 4. הכניסה לחניה ולבתים מחייבת
 5. גובה המבנים וחלוקת הבתים אינה מחייבת נשאר במסגרת הנחיה בלבד
 6. מיקום המבנים והמרחקים ביניהם אינו מחייב נשאר במסגרת הנחיה בלבד
 7. חזיתות והמראה החיצוני של המבנים אינו מחייב ונשאר במסגרת הנחיה בלבד.
 8. קירות תמך יבוצעו באופן מדורג, כך שגובה כל מדרגה לא יעלה על 1.5 מטרים

6.3 חניה

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.

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

6.4	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ' / על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	הוראות פיתוח
	<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>

6.6	הוראות פיתוח
6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .	
6.7	פסולת בניין
היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.	
6.8	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.9	שרותי כבאות
קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח בינוי מפורט ואישורו על ידי מהנדס העיר	
6.11	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבורים פתוחים, דרכים ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	
6.13	הנחיות מיוחדות
במסגרת היתר הבנייה , יוצג לוועדה המקומית תמהיל דירות בגדלים שונים .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה