

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0692269

שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ב'- שכונת נוף העמק



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נצרת  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

השטח נמצא בדרום נצרת ממזרח לכביש 60 הישן (דרך אבן עאמר), ליד אזור המיועד למלונאות ונופש ומגורים ב'.  
התכנית משנה שטח ציבורי פתוח וחקלאי למגורים ב', חלוקה למגרשים והסדרת גישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ב'- שכונת נוף העמק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

211-0692269

מספר התכנית

8.886 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	227425
קואורדינאטה Y	731850

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח נמצא בדרום נצרת ממזרח לכביש 60 הישן (דרך אבן עאמר)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16564	מוסדר	חלק		13, 15
16565	מוסדר	חלק		7-8

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 17



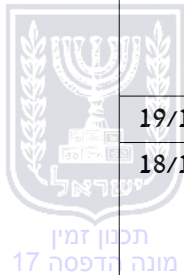
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור עפ"י התמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
08/11/2010	962	6158	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10699 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 10699
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
17/02/1994	2355	4193	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 4070 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 4070
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 17304 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 17304



**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				ריאד חדאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריאד חדאד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	9	24/04/2019	נגים דאהר	18: 41 03/09/2019	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/10/2019	ריאד חדאד	12: 12 10/10/2019	נספח בינוי	לא
ניקוז	מחייב	1: 1	35	04/04/2019	נגים דאהר	12: 51 03/09/2019	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/04/2019	ריאד חדאד	13: 25 03/04/2019	נספח תנועה עקרוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/10/2019	ריאד חדאד	13: 38 22/10/2019	תשריט מצב קיים	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459239		
	פרטי	ג'ו מזאוי			נצרת	(2)		054-2279529		joemazzawi@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: נצרת, ת.ד. 31- מיקוד 16100.  
 (2) כתובת: ת.ד. 50633 רח' 6140/22, נצרת 16000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459239		
פרטי	ג'ו מזאוי			נצרת	(2)		054-2279529		joemazzawi@gmail.com
פרטי	בסאם סאלם			נצרת	(3)		054-2279529		

- (1) כתובת: נצרת, ת.ד. 31- מיקוד 16100.  
 (2) כתובת: ת.ד. 50633 רח' 6140/22, נצרת 16000.  
 (3) כתובת: נצרת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ריאד חדאד		ריאד חדאד	נצרת	נצרת	51	04-6567068		r-haddad@rannet.com
	יועץ תשתיות	נגים דאהר	116473		נצרת	(1)		04-6216201	1534-6216201	ayaeng10@gmail.com
	מודד	מרואן זיבק	563		נצרת	(2)		04-6579022		

(1) כתובת : ת.ד. 2680.

(2) כתובת : ת.ד. 81 נצרת מיקוד 16000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 ייעוד קרקע למגורים ב' ודרך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי, יער ושצ"פ ל- מגורים, דרך, דרך משולב ושצ"פ.

חלוקת שטח המגורים למגרשים

הסדרת דרכי גישה למגרשים

קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	112 - 101
שטח ציבורי פתוח	302 ,301
דרך מוצעת	201
דרך משולבת	402 ,401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	108
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302

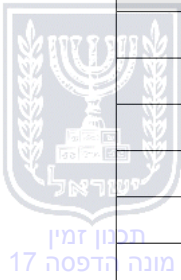
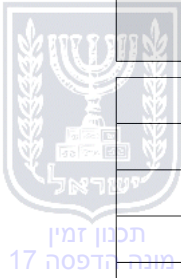
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43.48	0.49
חקלאי	3,817.5	42.96
יער נטע קיים	403.16	4.54
שטח ציבורי פתוח	4,621.93	52.01
<b>סה"כ</b>	<b>8,886.07</b>	<b>100</b>

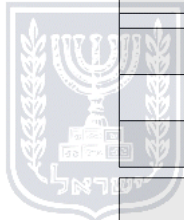
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,497.7	28.11
דרך משולבת	376.35	4.24
מגורים ב'	4,837.43	54.44
שטח ציבורי פתוח	1,174.56	13.22
<b>סה"כ</b>	<b>8,886.04</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר בו נטיעות, עבודות גינון, מתקני משחקים ומתקנים טכניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל משולב במעבר כלי רכב לצורך גישה למגרשים, גינון ופיתוח נופי.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	אחורי (6)	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (5) 4	(4) 16	(3) 3	50	250	(2) 50		(1) 80	120	400	- 101 109	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	4	(7) 2	(4) 10	(3) 4	50	290	40	150	(1) 60	40	390	- 110 112	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

הערה ברמת הטבלה:

צפיפות ממוצעת 8 יח"ד לדונם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% עבור קומת חניה.
- (2) עבור קומת מרתף.
- (3) מספר יח"ד עבור כל תא שטח בנפרד.
- (4) כולל עליית גג.
- (5) 4 קומות מגורים לא כולל עליית גג.
- (6) לפי התשריט.
- (7) קומת חניה וקומת מגורים ללא עליית גג.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <p>מציר הקו      מהתיל הקיצוני</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.00 - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>35.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.00 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת החשמל      ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' י. ארון רשת</p> <p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p> <p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>





6.2	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. 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>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה מכח תכנית זו הינו שדרוג מכון טיהור שפכים "תל עדשים" והתאמתו לעמידה בדרישות תקנות בריאות העם תקנות בריאות העם(תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים)-.התש"ע(2010), לרבות הפקת קולחים באיכות להשקיה בלא מגבלות, או פינוי שפכי השכונה למכון טיהור שפכים אחר, העומד בכל דרישות החוק.</p>



6.4	ניקוז
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>1)אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז מפורטת לרבות ביצוע פרט הריסון במוצא מערך הניקוז המוצע.</p> <p>2)להותיר בכל מגרש כ- 60 מ"ר בחלקו הנמוך של המגרש כשטח לחידור ולוויסות.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות</p>

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ונטיעת עץ חלופי. ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער למימוש התכנית- 5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17