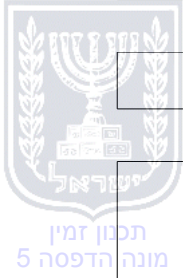


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0841684

איחוד חלקות להסדרת בית מגורים - עיר העתיקה - נצרת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד חלקות ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת בית מגורים קיים בעיר העתיקה של נצרת.



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

איחוד חלקות להסדרת בית מגורים - עיר העתיקה - נצרת

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

211-0841684

מספר התכנית

0.226 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	228150
קואורדינאטה Y	734275

1.5.2 תיאור מקום

בכינסה מרחוב אל בשארה אל העיר העתיקה שוק 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	אל-בישארה		

שכונה עיר העתיקה שוק נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16584	מוסדר	חלק	10, 16, 76	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/05/2007	2840	5666	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10701. הוראות תכנית ג/ 10701 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10701
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
24/11/1998	735	4702	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9000. הוראות תכנית ג/ 9000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9000
15/01/1942		0		כפיפות	TP/ 365/ 41



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 נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון	13: 26 11/05/2020	אמיר ח'ורי	11/05/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	18: 30 10/03/2020	נסים נחלה	10/03/2020	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב נצרת	נצרת	תופיק זייד		04-6459213		
	פרטי	נאדיה יוסף דבאס			נצרת	אל- בישארה				
	פרטי	אברהמים יוסף סלים סעדי			נצרת	אל- בישארה				

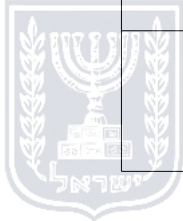
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב נצרת	נצרת	תופיק זייד		04-6459213		
פרטי	נאדיה יוסף דבאס			נצרת	אל- בישארה				
פרטי	אברהמים יוסף סלים סעדי			נצרת	אל- בישארה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נצרת	נצרת	תופיק זייד		04-6459213		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נאדיה יוסף דבאס			נצרת	אל-בישארה				
בעלים		אברהמים יוסף סלים סעדי			נצרת	אל-בישארה				



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
אינג'	שמאי	אמיר ח'ורי	1235	אמיר חורי	נצרת	(1)				
	מודד	אסמעיל מתעב	1202	גיאופורמציה בע"מ	נצרת	(2)		04-6319332	04-6319331	meteeb@geof ormation.co

(1) כתובת: נצרת.

(2) כתובת: רח' תופיק זיאד 10 - ת.ד. 50188, נצרת, מיקוד 1616101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

איחוד חלקות ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת בית מגורים קיים בעיר העתיקה של נצרת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד החלקות 10,16,76 בגוש 16584.

2- הסדרת נושא הבעלות בחלקה המאוחדת באמצעות תשלומי איזון .

3- הסדרת הוראות הבניה בחלקה .

4- הסדרת קווי הבניין בחלקה .



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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה צפוף (ג/9000)	225.88	100
סה"כ	225.88	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	225.88	100
סה"כ	225.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת****4.1.1****שימושים**

אזור בניה צפוף : (בהתאם להוראות תכנית ג/9000)

א.בתי מגורים

ב.משרדים בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.

ג.חנויות שכונתיות למסחר בתנאי :-

ג.1. כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית.

ג.2. רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ 8 - מטר.

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.

ט.גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.

י.בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים.

יא.פנסיונים, בתי מלון.

יב.דרכים, מעברים ציבוריים, שבילים, שטחים פתוחים.

הוראות**4.1.2**

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות				
צידי	2	2	12	10	75	165	15	150	200	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
קדמי	3	2	1									
(4) 2												

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:

זכויות בניה לפ תכנית ג/ 9000 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שקיים בתכנית גוש רשום.
- בסמכות הועדה המקומית יהיה לנייד אחוזי בניה המיועדים לבניה מעל מפלס הכניסה לבניין מתחת למפלס הכניסה לבנין לפי תנאי השטח ..
- לא כולל קומת מרתף.
- או אפס בהסכמת השכן ללא פתחים בקיר המשותף.
- במידה וקיים בניין על המגרש עם מרווח קדמי פחות ממה שנקבע בתכנית זו , תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבניין הקיים , למעט מבנים ו/או חלקי מבנים החודרים לתחום הדרך ..

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	<p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים. במקרים מיוחדים שבהם יהיה צורך בארובות ואשר יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכ"ס, הם יעוצבו כחלק מהמבנה או תהינה פנימיות.</p> <p>שלטי פרסומת יותקנו עפ"י תכנית אחידה שתחייב את כל המשתמשים בבניין ותאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>שלטי ההכוונה ימוקמו עפ"י תכנית אחידה ועפ"י עיצוב ארכטקטוני מגובש, שיאושר ע"י מהנדס המועצה ויהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. ביצוע השלט יהיה לפני קבלת אישור למצב סופי. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס המועצה. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע, יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>חיבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת קרקעי בלבד.</p> <p>אספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר לכל מגרש בנפרד, ע"י מהנדס המועצה. לא תאושר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני.</p> <p>לא תותר בניית מבני עזר במירווחים.</p> <p>החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח	<p>על היזם בפועל לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל: קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד', הכל לפני מתן אישור לאיכלוס המבנים ולשביעות רצון מהנדס המועצה.</p>
6.3	חניה	<p>החניה, הפריקה והטעינה יהיו בתחומי המגרש. שיעור החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מונה הדפסה 5 תכנון זמין</p> <p>הוצאת היתר הבניה.</p>
6.4	חשמל	<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. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש יומקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן.</p>



6.4	חשמל
	<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</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'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ).</p> <p>20.00 מ' - 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>0.50 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.00 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חמשלט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.00 מ' י. ארון רשת</p> <p>3.00 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת השמל .</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. 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>ד. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .</p>

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרשוויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של תא השטח כולו בקני"מ 1 : 250 ושל חזית המגרש בקני"מ 100 : 1. התכנית תכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת גינון בין הגדר לדרך וכן מבטים/חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"כבישים" ואל כל שטחי הציבור. בתכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, מעקות וגדרות, שבילים, קווי חשמל, טלפון, מים, פתרון ניקוז וינתן מפרט חומרי גמר.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח. גז: מיכלי גז ייקברו באדמה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בהתאם לאופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן תקף ובאישור חברת הגז. מבני אשפה: מבני האשפה ימוקמו בתחום המגרש ויהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה במבנה נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעית. חשמל ותקשורת: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ותקשורת כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית. ביוב: בריכות הביוב לא תבלוטנה מעל פני קרקע סופיים יותר מ- 10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף. ניקוז: יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת קרקעי אל ה"כביש" הקרוב או אל קולטן מערכת התיעול באישור מח' תשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים אלא במרזבים סמויים בלבד.</p>	
<p>6.10 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל הוראות תכנית ג/9000 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5