

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0729582

מרכז עסקים ומגורים בדווי ביטאר

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

בהתאם ליעוד הקיים מותר לבנות מבנים משולבים למסחר, עסקים, מגורים וחנייה. שטח התכנית יושב על ציר ראשי בכניסה לעיר נצרת (כביש מס' 79), האזור מתפתח לאזור עסקים ומשרדים מטרת תכנית זו שינוי בבינוי ותוספת שטחי שרות (קומות חנייה לרכב פרטי) ו-360 מ"ר לשימוש העיקרי והשלמת קומה עליונה. תא שטח מס' 1: שינוי בבינוי, תוספת 2 קומות משרדיים וקומת חנייה מתחת למפלס הכניסה מכביש 700. תוספת זכויות בנייה, תוספת של כ-410 מ"ר, כ-10% לשימוש עיקרי ו-1605 מ"ר, כ-48% לשרות (תוספת קומת חנייה). תא שטח מס' 2: שינוי בבינוי, תוספת 2 קומות מגורים וקומת חנייה מתחת למפלס הכניסה מכביש 700. תוספת זכויות בנייה, תוספת של כ-970 מ"ר, כ-40% לשימוש עיקרי וכ-1050 מ"ר, כ-49% לשרות (תוספת קומת חנייה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז עסקים ומגורים בדווי ביטאר

מספר התכנית 211-0729582

1.2 שטח התכנית 2.250 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	228000
קואורדינאטה Y	736200

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלק הצפוני של נצרת גובלת בכפר רינה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

סאפוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16577	מוסדר	חלק		5

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

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/2013	3719	6566	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/19090 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/19090



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 14 27/02/2020	חביב חדאד	27/02/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 47 11/02/2020	סמיר סעד	11/02/2020	1	1: 500	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	עוביידה בדוי			נצרת	(1)				arslan_7_05@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 7041/2, נצרת..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בקרקע בעלי עניין פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami-rsaad.info
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת	(1)		04-6555769	04-6552570	haddad-h@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	פאדי נאסר	1002	פאור מדידות בע"מ	נצרת	(2)			04-8526161	powersrv@ne-tvision.il

(1) כתובת: ת.ד. 293 נצרת.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 50975, 1616601.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הבינוי ותוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת קומות ושטחי בניה.

- שינוי בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	939	40.65
משרדים ומסחר	1,371	59.35
סה"כ	2,310	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	936.56	41.63
מסחר ותעסוקה	1,313.09	58.37
סה"כ	2,249.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מבנה משולב למסחר, משרדים ומגורים: - בקומת המסחר תותר הקמת חנויות למיניהן, בנקים, בתי קפה ומסעדות, משרדים ומשרדי דואר וכדו'. - בקומות המשרדים יותרו משרדים למיניהם. - מגורים. - קומות חניה על ותת-קרקעיים.
4.1.2	הוראות
א	חניה תובטח כניסה וחניה נפרדת לשימוש המגורים לבין יתר השימושים.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מבנה משולב למסחר ומשרדים, בקומת המסחר תותר הקמת חנויות למיניהן, בנקים, בתי קפה ומסעדות, משרדים ומשרדי דואר וכדו'. בקומות המשרדים יותרו משרדים למיניהם. קומות חניה על ותת-קרקעיים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	5	8	(2) 32		100	(1) 2300				939	2	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	3	(3) 5	3	5	8	(2) 32	10	67			500	1450	939	2	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	3	3	0	5	8	(2) 32		67	100	500	100	500	939	2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	3	3	3	5	8	(2) 32		67			200	1000	939	2	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0	5	8	(2) 32		100	(1) 3600				1313	1	חניון	מסחר ותעסוקה		
0	3	3	3	5	8	(2) 32		67	170	710	220	610	1313	1	מסחר	מסחר ותעסוקה		
0	3	3	3	5	8	(2) 32		67			980	3200	1313	1	משרדים	מסחר ותעסוקה		

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:

החזית הקדמית הינה חזית הבניינים הפונה לדרך מס' 700.

חלוקת הקומות של בניין בתא שטח 1: 2 קומות חניון תת-קרקעי מתחת לכביש מי' 20, קומת מסחר וגלריה, 2 קומות חנייה מתחת למפלס כביש מס' 700, קומת מסחר וגלריה ו- 7 קומות משרדים.
חלוקת הקומות של בניין בתא שטח 2: 2 קומות חניון תת-קרקעי מתחת לכביש מי' 20, קומת מסחר וגלריה, 2 קומות חנייה מתחת למפלס כביש מס' 700, קומת מסחר וגלריה, 2 קומות משרדים ו- 5 קומות מגורים.

קו בניין אפס לכיוון שצ"פ או שפ"פ יהיה עבור קומות החניה בלבד. בקומות שמעל החניה קו הבניין יהיה 3 מ' לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שתי קומות חנייה תת-קרקעית מתחת למפלס דרך מס' 20, שתי קומות חנייה מתחת למפלס דרך מס' 700.
- (2) לא כולל מערכות גג ויציאה לגג, הגובהה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת של המבנה שהוא מפלס הקומה המסחרית לכיוון דרך מס' 700.
- (3) חובה לבצע נסיגה בקומות המגורים כך שיישמר מרחק של לפחות 8 מ' מהבניין בתא שטח מס' 1 וזאת על מנת לשמור על מרווחים ראויים בין מבנים ועל איכות חיים של הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור נספח חניה שיוכן על ידי מהנדס מוסמך, ע"י הועדה המקומית.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 אוריי 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' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' <p>ד. 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. 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</p>





6.3	חשמל
<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998 .</p>	

6.6	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניו. 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.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>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.</p>	

6.8	פיתוח תשתית
<p>א- 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 הנל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע עי מהנדס הוועדה המקומית. ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל/למעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.8	פיתוח תשתית
	<p>ג- 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 עי הרשות המקומית.</p> <p>ד- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.9	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.10	דרכים
	<p>תנאי לאיכלוס המבנה יהיה ביצוע הכבישים בהתאם לתכניות המאושרות על ידי משרד התחבורה, או לחלופין הגשת תכנית הסדרי תנועה לגישה מדרך 700 ואישורה על ידי משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

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

	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.</p>
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 11