

2000372405-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תכנית מס' 211-0344572

שינוי בהוראות ולכונות בניה - ג/22533

2017-09-09
משרד התכנון והבניה
מס' 211-0344572

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

211-0344572

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 211-0344572
הועדה המרזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 08.04.17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבצעת שינוי בהוראות וזכויות בנייה למתן לגיטימציה לבנייה קיימת, במגרש מגורים בשכונת הגליל
בנצרת. התכנית מבצעת:

1. שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ג.
2. הגדלת אחוזי בניה עיקריים, 203% במקום 130%.
3. שינוי בגובה בניין, 22.5 מ"ר במקום 12 מ"ר.
4. הגדלת התכסית בקרקע, 62% במקום 40%.
5. שינוי בקווי בניין.
6. הגדלת מספר הקומות, 6 קומות במקום 4.



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 16



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 16

ת.נ.ן זמין - תדפסה 16

מס' התכנית: 211-0344572

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה

מס' המגרש: 16

מס' הקו: 16

מס' החלק: 16

מס' הקו: 16

מס' החלק: 16

מס' הקו: 16

מס' החלק: 16

מס' התכנית: 211-0344572

שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה

מס' המגרש: 16

מס' הקו: 16

מס' החלק: 16

מס' הקו: 16

מס' החלק: 16



ת.נ.ן זמין
מונה תדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות בניה - ג/22533

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

211-0344572

מספר התכנית

1:188 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת
 קואורדינאטה X 227400
 קואורדינאטה Y 736100

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב נצרת - שכונת הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17825	מוסדר	חלק	100	195

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4952	165

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11810	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. תחולנה על תכנית זו.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 18951	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. תחולנה על תכנית זו.	6329	954	01/12/2011
ג/ 4952	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4952 ממשיכות לחול.	4933	384	16/11/2000
ג/ 20002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20002 ממשיכות לחול.	6719	2250	24/12/2013
נצ/ מק/ 1173	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/ מק/ 1173 ממשיכות לחול.	6591	4632	13/05/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

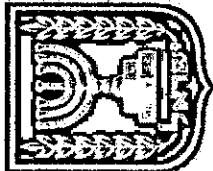
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב		1		חמדאן אמארה			בהוראות ומתן זכויות בניה
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חמדאן אמארה		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/05/2016	חמדאן אמארה	09/04/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 זמן
מונה-תדפסה 16



תכנון זמן
מונה-תדפסה 16

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	יוסף חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com
	פרטי	עמרם חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com
	פרטי	עמרם חסן			נצרת	(2)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com
	פרטי	מיראס חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com

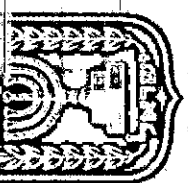
הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: נצרת מיקוד: 16000.
 (2) כתובת: נצרת מיקוד: 16000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
פרטי	עמרם חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
פרטי	עמרם חסן			נצרת	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
mokari_engineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		(1)	נצרת			פיראס חסן	פרטי

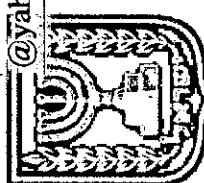


תחילת זמן
מועד: 16.09.2017

(1) כתובת: נצרת מיקוד: 16000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
		02-5456054		(1)	נצרת עלית	רשות מקרקעי ישראל			בעלות מדינה
mokari_engineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		(2)	נצרת			יוסף חסן	חוכר
mokari_engineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		(2)	נצרת			עמרן חסן	חוכר
mokari_engineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		(2)	נצרת			עמאר חסן	חוכר
mokari_engineering@yahoo.com	04-6898103	04-6898101		(2)	נצרת			פיראס חסן	חוכר



תחילת זמן
מועד: 13.09.2017

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה - ת.ד: 580 מיקוד: 1766401.

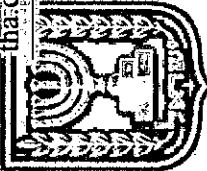
(2) כתובת: נצרת מיקוד: 16000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

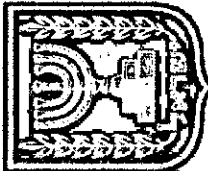
דוא"ל מונה יזמים	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mokari_engineering@yahoo.com		04-6898101		כפר כנא	כפר כנא			חמדאן אמרה	עורך ראשי	
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	04-6898103	1	(1)	נצרת		79631	גיסאן מזאוי	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
kamal@nawa-tha.com	04-6898103			(2)	ריינה		576	כמאל נואטחה	מודד	

(1) כתובת: נצרת.
(2) כתובת: מיקוד: 16940.



מנהל תדפיס 16
תכנון זמני



מנהל תדפיס 16
תכנון זמני

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 וזכויות בניה במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ג.
2. הגדלת אחוזי בניה עיקריים.
3. שינוי בגובה בניין.
4. הגדלת התכסית בקרקע.
5. שינוי בקווי בניין.
6. הגדלת מספר הקומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.188

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		-5	13	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,148		+773	1,375	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130.47	10.98
מגורים ב	1,058	89.02
סה"כ	1,188.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.47	10.98
מגורים ג'	1,057.94	89.02
סה"כ	1,188.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	יותרו בתי מגורים ומבני שירות למגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות, תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



6. הוראות נוספות .8

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראל 413.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבניה ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני /מהכבל /מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל .</p>	

<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</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>6.4</p> <p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.5</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.6</p> <p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.7</p> <p>תשתיות</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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>
<p>6.8</p> <p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.9</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>



תלון זמן
מונה: 16 דפסה



תלון זמן
מונה: 16 דפסה



תלון זמן
מונה: 16 דפסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16