

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0308924

שינוי בזכויות והוראות בניה, אבו אחמד - 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 מהווה שינוי בזכויות בניה, ושינוי קו הבנין לפי המצב הקיים בשטח. התכנית משנה אחוזי בנייה עיקריים ושרות, ומשנה מס' קומות מגורים וגובה בניין כולל בתוספת ח' מערכות טכניים בגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בזכויות והוראות בניה, אבו אחמד- נצרת

מספר התכנית 211-0308924

1.2 שטח התכנית 3.211 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 ל"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	227900
קואורדינאטה Y	735960

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית מצוי בחלק הצפוני של העיר נצרת, מערבית לדרך סאפוריה, בחלקה 16 מגוש 16578, וגובל בצדו המזרחי של גוש 16577.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הוורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16577	מוסדר	חלק		7
16578	מוסדר	חלק		16

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/05/1985	2521	3206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3417. הוראות תכנית ג/ 3417 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3417
27/02/1986	1454	3305	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2634. הוראות תכנית ג/ 2634 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 2634
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
17/11/2010	1136	6161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/ מק/ 1146 ממשיכות לחול.	שינוי	נצ/ מק/ 1146
01/12/2011	954	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18951 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18951
20/10/2014	160	6896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20185 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20185



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וורוד דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וורוד דור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	20/09/2016	גסאן מזאווי	01/04/2016	1	1: 250	מחייב	חניה
לא		10/07/2017	וורוד דור	02/04/2015	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית עיריית נצרת		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459200	04-6554502	
	פרטי	אמין אבו אחמד			נצרת	(2)		04-6458030	04-6458030	
	פרטי	מאמון אבו אחמד			נצרת	(2)		04-6458030	04-6458030	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת הרשות: רח' המעיין 807 ת"ד 31 נצרת 16100, כתובת: רחוב המעיין 807.

(2) כתובת: ת.ד. 5853.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמין אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6458030	04-6458030	
פרטי	מאמון אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6458030	04-6458030	

(1) כתובת: ת.ד. 5853.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמין אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6458030	04-6458030	
בעלים	מאמון אבו אחמד			נצרת	(1)		04-6458030	04-6458030	

(1) כתובת: ת.ד. 5853.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וורוד דור	11782775	דוירי סעיד מתכננים	נצרת	איכסאל		04-6555546	04-6555546	woroudurr@gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631	גסאן מזאווי	נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
	מודד	רבאח ספדי	649		נצרת	(2)		04-6560193	04-6560193	rabahsafadi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת.

(2) כתובת: נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה

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**

הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מספר הקומות, הגדלת תכסית קרקע ושינוי בקווי בניין לפי מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקצאת שטחי חניה בתוך הבניין, במפלס הכניסה.
2. שינוי בקו בנין
3. שינוי בהוראות בניה.
4. הגדלת אחוזי בניה .
5. הוספת קומות למגורים.



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 16



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.211	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
במצב המאושר מספר יחידות הדיור חושב על פי היתר בנייה מס' 2009231 שניתן בתאריך 18/03/2011.			
מגורים (מ"ר)	מ"ר	628	841
		+213	

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	701
דרך מוצעת	702, 703
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	601, 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	702
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	601, 602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור בניה	1,376.67	42.87
דרך מאושרת	399.42	12.44
ש.צ.פ.	1,435.13	44.69
סה"כ	3,211.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	399.42	12.44
דרך מוצעת	1,168.01	36.37
מגורים ג'	483.54	15.06
שטח ציבורי פתוח	1,160.26	36.13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,211.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה קומת העמודים תשמש כקומת חנייה ושטחי שירות לדיירי הבניין, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך המשמשת למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שטחים אלו ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקווי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלו לא תותר בניה, פרט לביתנים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר, וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפו לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי והתקנות החשמל והעבודה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך המשמשת למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שטחים אלו ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקווי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלו לא תותר בניה, פרט לביתנים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר, וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפו לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי והתקנות החשמל והעבודה.
4.4	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני ומגרשי משחקי, ומתקנים הנדסיים של העירייה.	
הוראות	4.4.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>שטחים אלו ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקווי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים.</p> <p>בשטחים אלו לא תותר בניה, פרט לביתנים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר, וזאת לאחר התייעצות עם חברת החשמל.</p> <p>בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפו לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל.</p> <p>בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או החסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי והתקנות החשמל והעבודה.</p>	



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	16	6	50	240	1160			319	841	483.54	101	מגורים	ג' מגורים

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) 4 קומות למגורים, קומת עמודים שתשמש לחניה בלבד, וקומה טכנית על הגג..

(2) לפי המפורט בתשריט ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מותאמת עם המבנה הקיים. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.2 קווי בנין</p>	<p>6.2</p>
<p>קווי הבניין הינם בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק בתכנון והבניה. בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1א. 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</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, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p>	





6.5	חשמל
	<p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <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' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך..</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר לתוספת הבניה, הבטחת ניקוז התוספת בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתיאום והאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקו ישראלי 413.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך חמש שנים מאישורה.