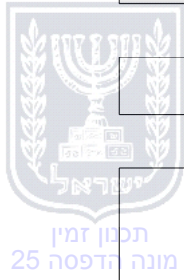


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0347898

ביטול קטע מדרך ושינוי יעוד- ג/22348



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נצרת  
סוג תכנית  
צפון  
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

מבוקש ביטול קטע מדרך מאושרת שעוברת מעל לבית קיים, שינוי יעוד למגורים ושינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22348/ג- ושינוי יעוד- ג/22348

מספר התכנית 211-0347898

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

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

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

תכנית מתאר מקומית



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	228273
קואורדינאטה Y	733268

**1.5.2 תיאור מקום**

בכניסה המזרחית לנצרת ברח' תופיק זיאד, צמוד לכיכר בכניסה לנצרת.

**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 בכניסה לשכונת המוסכים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16529	מוסדר	חלק		117, 119

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
01/12/2011	954	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
21/06/1998	4230	4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8144 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8144
24/11/1998	735	4702	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9000. הוראות תכנית ג/ 9000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16/08/2016	מוחמד בסול	01/08/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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		ועדה מקומית לתו"ב נצרת	נצרת	(1)		04-6459282	04-6012137	
	פרטי	מוחמד זועבי			נצרת	(2)	304 2	04-6574597	04-6574597	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד 31.

(2) כתובת: 72-3042.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב נצרת	נצרת	(1)		04-6459282	04-6012137	
פרטי	מוחמד זועבי			נצרת	(2)	304 2	04-6574597		

(1) כתובת: ת.ד 31.

(2) כתובת: 72-3042.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459282	04-6012137	
בעלים	גאנס חמודה זועבי			נצרת	(2)	304 2	04-6574597		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול		משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	מודד	רוחי קודסי	590		נצרת	רח 3001	29	04-6551378	077-5270630	rohi_k@017. net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הצרה נקודתית של תוואי דרך לטובת הגדלה של אזור מגורים ומסחר ומתן לגיטימציה למבנים קיימים..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הצרה נקודתית של תוואי דרך.
- הגדלת אזור מגורים ומסחר.
- הגדלת אחוזי בניה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

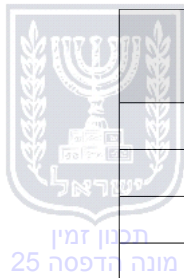


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

0.984



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,153		-263	1,416	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	347		+347		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	57		+57		מ"ר	תעסוקה (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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	3	דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
מגורים ומסחר	1	דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

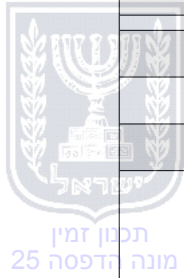
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	276	28.05
חזית מסחרית	708	71.95
סה"כ	984	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	262.88	26.72
מגורים ומסחר	720.86	73.28
סה"כ	983.74	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות תשתיות וחניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b> אסורה בניה בתוואי הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> בקומת קרקע תותר הקמת חניות ובתי עסק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. בקומות מעל תותר הקמת בתי מגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
(2)		(1) 15	9	60	200%	40%	160%	730	1	מגורים ומסחר	
(2)				60	106%	50%	(3) 56	730	1	מסחר ומגורים	
(2)		(4) 15	9	60	306%	90%	216%	730	1	<סך הכל> ומגורים ומסחר	

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) ו-2.5 מ' לעלית גג..

(2) בהתאם למסומן בתשריט..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנצל עד 14% מהשטח העיקרי למסחר ליעוד משרדים.

(4) ו 2.5 מ' לעלית גג..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', לאשור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>																		
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה .</p>	<p><b>6.2</b></p>																		
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188. 189, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>	<p><b>6.3</b></p>																		
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. הרישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .</p>	<p><b>6.4</b></p>																		
<p><b>6.5 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>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד 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> <table border="1" data-bbox="303 1724 1260 2083"> <thead> <tr> <th></th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> </tr> </tbody> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :			בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.50 מ'	<p><b>6.5</b></p>
	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																	
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																	
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :																			
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																	
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																	



6.5	<b>חשמל</b>
	<p>ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי - 20.00 מ'²</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'²</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. 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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</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>
6.6	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>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. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספת המוצעת על פי דרישות ת"י 413.</p>
6.8	<b>פסולת בניין</b>
	<p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.9	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.10	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או</p>

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.10</b>
<p>קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <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 ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.11</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.14</b>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים /גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, תוך 3 שנים מיום אישורה.