

2051449

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



ניסוח זמין
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון
תכנית מס' 0461830-211-211
זירת - נהרות צפון
11-12-2017

שינוי יעוד קרקע למגורים ומסחר בשכונת אלורוד

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית מתאר מקומית

21 מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 - 0461830-211-211
אישור תכנית מס' - 0461830-211-211
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/11/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה אגודת אישור שר
 התכנית נקבעה אגודת אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

211-0461830-211-211
הודעה על אישור תבנית מס' 0461830-211-211
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7657
מיום 27-12-2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת הינה הקמת בניין מגורים ומסחר מעל קומת מרתף חניה. התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה, בשכונת אלורוד נצרת.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12



תכנון זמין
מונה תדפיסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד קרקע למגורים ומסחר בשכונת אלורוד

מספר התכנית 211-0461830

1.2 שטח התכנית 0.856 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

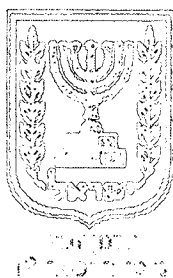
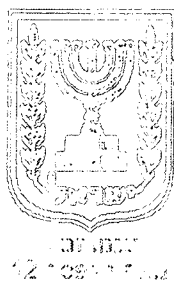
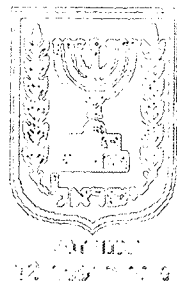
ועדת התכנון המוסמכת מחוויית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

228250 קואורדינאטה X

735500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם בכניסה לשכונת אלורוד.

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 אלורוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16578	מוסדר	חלק		9

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 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/03/2015	3862	6998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19821 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19821
17/11/2010	1136	6161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתגנית נצ/מק/ 1146 ממשיכות לחול	שינוי	נצ/ מק/ 1146
01/12/2011	954	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתגנית ג/ 11810 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 11810
21/05/2007	2840	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתגנית ג/ 10701 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 10701
27/09/2005	4307	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 12868 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 12868
27/02/1986	1454	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתגנית ג/ 2634 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 2634
11/01/1962	705	902	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתגנית ג/ 392 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 392

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נאשד בשאראת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נאשד בשאראת		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/12/2017	נאשד בשאראת	03/12/2017	תשריט מצב מאושר לפי תכנית 12868/ג	לא

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 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



משרד תכנון ומת规
תדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עומר אבו ראס			עילות	(1)	2	04-6553468	04-6553468	omar_abu_ras@live.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילות מיקוד 16970 ת.ד. 829.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



משרד תכנון ומת规
תדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נאשד בשאראת	35607	בניה כפרית מודרנית	יפיע	יפיע		04-6021030		arch.ndb1@gmail.com
מהנדס	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(1)		04-9863410		tahawtz@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 456.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



ינכונן זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת בניין מגורים ומסחר מעל קומת מרתף חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע ממגורים א' לפי תכנית מאושרת ג/ 12868 למגורים ומסחר, עם הגדלת אחוזי בניה, לצורך

הקמת בניין מגורים מעל קומת קרקע מסחר + קומת מרתף חניה.

קביעת זכויות ובניה.

שינוי בהוראות בניה.



ינכונן זמין
מונה הדפסה 12



ינכונן זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.856



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+1	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,275		+401.88	873.12	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	215		-76.04	291.04	מ"ר	מסחר (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	10
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומסחר	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אי לפי תכנית ג/ 12868	856.35	100
סה"כ	856.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	856.35	100
סה"כ	856.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים ביעוד זה הינם: קומת מרתף חניה ושטחי שירות למגורים. קומת מסחר וגלריה תותר בקומת קרקע בכביש מספר 4 בלבד. מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי אפשרות ניווד שטחי שירות מעל קומת הקרקע לקומת המרתף.</p>
ב	<p>הוראות בינוי הוצאת היתר בניה באזור מגורים ומסחר מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול העמדת הבניין, נספח חניה ותנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה לאישור הוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה. בתכנון מקומות החניה תיאסר נגישות ישירה לחניית מתוך הדרכים, יתוכננו כמקבצי חניה עם כניסה ויציאה בודדת, בהתאם לדרישות תקן החניה בתקף.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח הוצאת היתר בניה מותנה באישור תכנית פיתוח שטח שתכלול בין היתר נספח ניקוז, ביוב, ותשתיות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי דודי שמש, מזגנים, מתקנים טכניים, ישולבו בעיצוב הגג והחזיתות, חומר גמר יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
ה	<p>קווי בנין קווי בניה לפי נספח הבינוי</p>



ינכון זמין
מונה הדפסה 12



ינכון זמין
מונה הדפסה 12



ינכון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	10	66	257	(2) 59	(1) 49	149	856	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(5)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			60	77.8		52.7	25.1	856	מסחר	מגורים 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) 8% עבור כל קומת מגורים סה"כ 40% + 9% עבור קומת גג (היקף של 30% מסה"כ שטח הקומה שמתחתיה, ותהיה מיועדת למתקנים טכניים בלבד)..
- (2) קומת מרתף חניה ושטחי שירות לבניין..
- (3) 6 קומות מעל קומת המסחר..
- (4) קומת מרתף חניה מתחת לקומת המסחר..
- (5) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות .6

6.1 פיתוח תשתית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.2 הוראות פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשות המסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שביל גישה, חניה, שטח פריקה וטעינה, מערכת ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, ביוב, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות של המבנה, תיאור גימור המבנה, גינון, קירות תומכים, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

תכנית פתוח המגרש תוכן בקנ"מ 1:250 לפחות.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

א. אספקת מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית עם מי נגר עילי תכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

6.4 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (ותנאי היתר הקרינה) הבלתי מייננת 2006

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>אבקשכם להכליל בתקנוני התביעות החדשות את סעיף מגבלות הבניה מרשות חשמל, שלהלן, במקום הסעיף הסטנדרטי הקיים בתכניות בנין עיר:</p> <p>אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p>6.5</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות ונכונות זמין מונה הדפסה 12</p> <p>העת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הגשת נספח חניה ותנועה ערוך ע"י מהנדס תנועה לאישור הוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>בתכנון מקומות החניה תיאסר נגישות ישירה לחניות מתוך הדרכים</p>
<p>6.6</p>	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית.</p>
<p>6.7</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
<p>6.8</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.10</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בשטח תוכנית אלא</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.11	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.12	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978.

6.13	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12