

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0455857

שינוי יעוד קרקע וקביעת הוראות וזכויות בניה

צפון

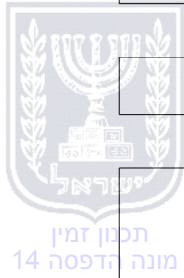
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2018

להפקיד את התכנית

25/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית הנמצאת בשכונת כרם א-סאחב, מטרת התכנית שינוי יעוד קרקע המאושרת לפי תכנית ג/5587 וקביעת הוראות וזכויות בניה.
הוצא היתר בניה במגרש להקמת מבנה הכולל שתי קומות חניה תת-קרקעיות, קומה מסחרית במפלס הכביש וקומות למגורים עם כניסה נפרדת. המבנה הוקם לא לפי היתר בניה ועם חריגות נוספות.
תכנית זו באה כדי להסדיר את חריגות הבניה למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

211-0455857

1.150 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

226950

קואורדינאטה Y

735150

כרם א-סאחב

1.5.2 תיאור מקום**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

כרם א-סאחב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16580	מוסדר	חלק		7

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
211-0294975	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה בלבד את הוראות תכנית 211-0294975	7670	4178	11/01/2018
ג/ 10701	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10701. הוראות תכנית ג/ 10701 תחולנה על תכנית זו.	5666	2840	21/05/2007
ג/ 11810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 2634	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2634 ממשיכות לחול.	3305	1454	27/02/1986
ג/ 5587	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5587 ממשיכות לחול.	5676	3030	10/06/2007
נצ/ מק/ 1146	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נצ/ מק/ 1146. הוראות תכנית נצ/ מק/ 1146 תחולנה על תכנית זו.	6161	1136	17/11/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד עואד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד עואד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/05/2018	אחמד עואד	16/05/2018	מצב מאושר	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	עומר אבו ראס			עילוט	(1)				mohamed_macci@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 1037 עילוט 16970.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד עואד	46573		נצרת	(1)			04-6564730	awad_arch@walla.co.il
	מודד	נביל גראיסי	806		נצרת	(2)				jr.ha011@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 407 (המעיי) נצרת 16000.

(2) כתובת: נצרת, חלת אלדיר..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 יעוד הקרקע למגורים ומסחר וקביעת הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ומסחר.

הגדלת אחוזי בניה.

שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

הגדלת כיסוי קרקע.

הגדלת מס' יח"ד.

הגדלת מס' קומות.

הגדלת גובה מבנה.

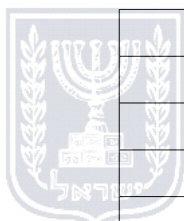


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ומסחר	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	230	20
מגורים ב'	920	80

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272.21	23.56
מגורים ומסחר	883.09	76.44
סה"כ	1,155.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ומתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. בתי מגורים. 2. חנויות למסחר שכונתיים המתאימים לאזור מגורים כמו מכולת שכונתית, מאפייה שכונתית ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים, בקומה במפלס הדרך העליונה. 3. במפלס מתחת לקומת המסחר ישמש לחניית רכב למסחר בנגישות מהדרך העליונה. 4. הקומה במפלס הדרך התחתונה תשמש כחניה ושטחי שרות למגורים.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לקומת המסחר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 24	8	(1) 75	552	200		40	217	880	100	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	(2) 24		75	552			20	75	880	100	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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ אחוז בניה 552% מתייחס לסכום זכויות הבניה, חניה, מסחר ומגורים באותו מגרש בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כיסוי קרקע לחניה תת קרקעית יהיה 100%.

(2) גובה מבנה ימדד מפני הכביש העליון.

הגובה אינו כולל עליה לגג.

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

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.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה כחוק .

6.4**חשמל**

- 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 .
- ב. תחנות השנאה.
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

 - א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

-תיל חשוף או מצופה

5.00 מ' --

 - ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :

-כבל אוירי מבודד (כא"מ).

2.00 מ' --

 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'
 - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל
 - י. ארון רשת 1 מ' --

6.4

חשמל

יא. שנאי על עמוד 3 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

6.7

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8

תקשורת

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.

6.9

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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

פיתוח תשתית

א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 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 המועצה.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון),



6.10	פיתוח תשתית
	תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה . ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .

6.11	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה ותנועה הערוך ע"י מהנדס תחבורה. 2. תנאי למתן היתר בניה הריסת כל הפיתוח והבניה שבוצעה בתחום הדרכים הסטטוטוריות. 3. אישור חלוקה מחדש כדין ואשר תואמת למצב הסטטוטורי החדש לפי תכנית מס' 211-0294975.

6.13	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

6.14	הריסות ופינויים
	א.מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי

