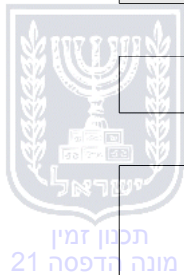


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0387563

שינוי ייעוד ממסחר למגורים ומסחר - שכונת נמסאוי - נצרת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/08/2023

לאשר את התוכנית

16/04/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000394741/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחים למגורים ותעסוקה מעבר לשטחי מסחר מאושרים על פי תכנית ג/10630, הגדלת גובה הבניין המותר, הגדלת כיסוי הקרקע והקטנת קווי הבניין.

מבדיקה פרוגרמתית שנערכה על ידינו עולה שבמסגרת תכנית ג/10630 המאושרת לשכונה קיים מענה פרוגרמטי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו מבחינת שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור המאושרים בשכונה.

בתכנית מוצעים מקומות לחניה בהתאם לתקן לכל דירה בנוסף לחניה המוצעת עבור שטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לתקן החניה הארצי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתשינוי ייעוד ממסחר למגורים ומסחר - שכונת נמסאוי -
נצרת**1.1 שם התכנית**
שם התכנית ומספר התכנית

211-0387563 מספר התכנית

2.370 דונם **1.2 שטח התכנית**תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**לי"ר **לפי סעיף בחוק**תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 נצרת
 קואורדינאטה X 229575
 קואורדינאטה Y 734375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונת נמסאוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ש נמסאוי	נצרת

שכונה נמסאוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16538	מוסדר	חלק	52, 70	

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

נוף הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2001		643	5036	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10630 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	ג/ 10630



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נזמי שחאדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נזמי שחאדה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	09: 32 14/11/2023	יסמין מחייל קובטי	14/11/2023	15		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	09: 32 14/11/2023	נזמי שחאדה	14/11/2023	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי מחייב לענין מפלס כניסה וגובה הבנין	14: 32 25/08/2023	נזמי שחאדה	25/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תצ"ר	09: 56 04/04/2024	עזמי אבו חנא	03/03/2024		1: 1	רקע	חלוקה ורישום
לא	נספח חניה	09: 40 09/11/2023	עמי גוטליב	09/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 42 11/09/2019	נסים נחלה	11/09/2019	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
	פרטי			כרם אל-חורי בע"מ	נוף הגליל	איריס	5 א	04-6554090	04-6554090	david@moe nkhoury.co m

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006		04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
אדריכל	עורך ראשי	נזמי שחאדה	37503		נצרת	(1)	75	04-8184681	04-8184682	nazmi@nazm i-arc.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(2)		04-6569782	04-6465295	Azmi_srv@0 15.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	השקדים	21	050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי			נצרת	(3)		04-6466401	04-6467119	y_mak@bara k.net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 5739.

(2) כתובת: נצרת - ת.ד. 2527 מיקוד 16124.

(3) כתובת: ת.ד 12790.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ייעוד ממסחר למגורים ומסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה עבור מגורים ל- 30 יח"ד .
2. תוספת שטחים לחניה עבור מגורים מסחר ותעסוקה .
3. הגדלת גובה מותר.
4. הגדלת כיסוי קרקע .
5. שינוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,370	100
סה"כ	2,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,374.57	100
סה"כ	2,374.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



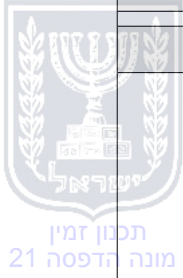
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) יחידות דיור למגורים .</p> <p>(ב) מסחר כגון : (1) חנויות . (2) מועדונים פרטיים וחברתיים . (3) משרדים , מרפאות , בנקים , מנהל , שירותים אישיים , תחזוקה , שרותי אוכל , בידור וכד' המתאימים להשתלב באיזור העירוני , כפוף לתנאי משרד איכות הסביבה ותנאי משרד התחבורה ומשרד הבריאות . (4) בתי קפה ומסעדות . (5) חניונים תת קרקעיים ועל קרקעיים , הכל כפי שיקבע בהיתר הבניה .</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	3	10	(3) 36	(2) 30	(1) 70	167			40	127	2370	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
								(1) 70	(5) 528	235		40	253		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	3	10	(3) 36	(2) 30	(1) 70	695	235		80	380			סך הכל <	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
600	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מפלס כניסה קובעת 419.50, ניתן לנייד שטחי שירות ו/או עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.
- בשטחי השירות יכללו שטחים עבור חניה, ממ"דים ו/או ממ"קים, מחסנים לדירות, מדרגות, מעליות, מבואות ומעברים, חדרי מערכות וכו', ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ח. טרנספורמציה ומתקנים טכניים יותרו בקו בנין צדדי או קדמי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית מעל הכניסה הקובעת הינה 70% ומתחת לה 90%.
- (2) מתוכן 12 יחידות דיור קטנות עד 80 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
- (3) מפלס הגג העליון המותר 455.50 - תותר תוספת גובה עבור מעקה הגג העליון וחדר מדרגות לצורך עליה לגג הבניין.
- (4) בקומות שמתחת למפלס הכביש העליון וכן בקומות תתי"ק יותר קו בנין 0.
- (5) זכויות הבניה למסחר יהיו עד 50% מסך הזכויות לייעוד מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . מבני עזר וחניה : תיאסר בניית מבני עזר שאינם כלולים במבנה העיקרי, מלבד קירוי לחניה בתחום המגרש וחדרי שנאים, ובהתאם לפתרון שיאושר ע"י הוועדה.</p>
6.2	חשמל
	<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>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל . 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ).</p> <p>20.00 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.50 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.00 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.00 מ' י. ארון רשת</p> <p>3.00 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>

6.2

חשמל

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת השמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך 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.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. 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 .

ד. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנה מיום אישור התכנית .