

2000994765-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0735472

נצרת - ח'אלת אל דיר - שינוי בהוראות וזכויות בניה - ג/24944



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
211-0735472
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכיון סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 10.3.2020
☒ התכנית לא נקבעה כעונת אישור שר
☐ התכנית נקבעה כעונת אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

211-0735472
הוועדה המחוזית אישרה תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2019

להפקיד את התכנית

30/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



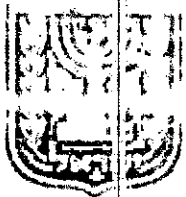
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את ההוראות וזכויות הבניה:

- אחוזי בניה עיקרי.
- קביעת היקף שטחי שירות.
- קווי בניין.
- גובה בניין.
- מספר קומות.
- קביעת תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
נצרת - ח'אלת אל דיר - שינוי בהוראות וזכויות בניה - ג/
24944

מספר התכנית 211-0735472

1.2 שטח התכנית 1.250 דונם

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 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



מכון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

228050 קואורדינאטה X

732800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ח'אלת אל דיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ח'אלת אלדיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מכון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	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



מכון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11810	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 16012	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16012 ממשיכות לחול.	5840	4409	18/08/2008
ג/ 2634	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2634 ממשיכות לחול.	3305	1454	27/02/1986

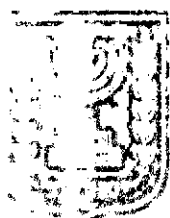
מסמכי התכנית 1:7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויסאם בראנסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ויסאם בראנסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	20/08/2018	ויסאם בראנסי	11:23 12/04/2019	רקע תכנוני קיים	לא

תכנון זמין

מונה הדפסה 11

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 11

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			הרי הצפון לסלילה ובניה בע"מ	נצרת	(1)		04-6020178	1534-6020178	hare.hatsafon.ltd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3202 מיקוד 16130.

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
הנדסאי אדריכלות ועיצוב פנים	עורך ראשי	ויסאם בראנסי	45762		נוף הגליל	(1)		04-6453805	04-6579124	wesam.brananji@gmail.com
מהנדס ומודד מוסך	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	(2)		04-6452746	04-6452746	rasemib@013.net.il

(1) כתובת: רח' סחלב מיקוד 17505.

(2) כתובת: שכונה מזרחית - 4076/11.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה:

1. אחוזי בניה.
2. קביעת תכסית.
3. מספר קומות וגובה מקסימלי.
4. קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	101
מגורים מסחר ותעסוקה	100

דכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,250	100
סה"כ	1,250	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	109.61	8.76
מגורים מסחר ותעסוקה	1,141.79	91.24
סה"כ	1,251.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק, לרבות תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ומתקני דרך. תיאסר כל בניה מלבד אלו בתחום הדרך.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר שכונתי ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי - בקומת הקרקע תוקצה שטח של לפחות 100 מ"ר שתשמש כשטח משותף לרווחת הדיירים כגון קומת משחקים. - יותר קומות עמודים בתכנית.
ב	חניה לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש וזאת תוך הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות לשימושים האחרים.
ג	הוראות פיתוח פיתוח תחום המגרש יפורט בשלב הגשה להיתר בניה.



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				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמית מונה	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 4	13.6 (1)		60	1565	1565	0	0	0	1140	100	חניון	מגורים מסחר תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 4	13.6 (1)	12	60	3140	520	0	810	1810	1140	100	מגורים ג'	מגורים מסחר תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 4	13.6 (1)		60	260	0	0	0	260	1140	100	מסחר	מגורים מסחר תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2) 4	13.6 (1)		60	740	0	457	0	283	1140	100	תעסוקה	מגורים מסחר תעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

- רשאית הוועדה המקומית להעביר שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שלא חורגים את סה"כ שטחי בניה המותרים.

- רשאית הוועדה המקומית לנייד שטחי עיקרי לשטחי שירות בתנאי שלא חורגים את סה"כ שטחי בניה המותרים.

- רשאית הוועדה המקומית לנייד שטחי בניה משימוש מסחר שכונתי לשימוש משרדים ואו משימוש משרדים לשימוש מסחר שכונתי בתנאי שלא חורגים את סה"כ שטחי מסחר שכונתי ומשרדים.

קווי בניין:

- קומה 4 מעל מפלס הכניסה שתשמש ל-4 יח"ד. קומה זו תדורג ביחס לכל החזיתות במרחק של לפחות 3 מ', וזאת על מנת לשמור על מרווחים ממבנים סמוכים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתייחס למפלס רצפת גג המבנה בנוסף תותר הגבהה 4 מ' לעלית גג ומעלית, לרבות הנקודה המקסימלית למבנה לא תעלה על 18 מ' מעל הכניסה הקובעת, והגובה הכולל של חבנין כולל חקומות שמתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 31 מ'.

(2) לרבות קומת עלית נג.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
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	איכות הסביבה
	סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	חשמל
	לא יינתן היתר בניה בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז:

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה לשירותים, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי לקבלת היתר לשימושים ציבוריים במבנה, הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	כתנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית התואם לתכנית זו.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

		7. ביצוע התכנית	
		7.1 שלבי ביצוע	
תכנון	התנייה	תאור שלב	מספר שלב
מונה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	0
7.2 מימוש התכנית			
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה למימוש מיידי.			