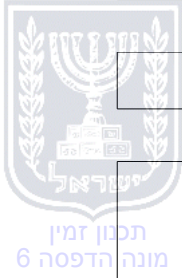


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0782334

הוספת זכויות בניה - שכונה מזרחית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתי בשכונה המזרחית בנצרת, גוש 16524 חלקה 94 בשלימות, מטרת התכנית הוספת זכויות בניה עד 20%, הוספת שטחי שירות לחניה תת קרקעית, שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת זכויות בניה - שכונה מזרחית

מספר התכנית 211-0782334

1.2 שטח התכנית 1.637 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (9)

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	228625
קואורדינאטה Y	734000

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית נצרת

### 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

שכונה מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16524	מוסדר	חלק	94	

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



## 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 מחליפה את תכנית מס' ג/18951 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 18951
24/11/1998	735	4702	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/9000 בתחומה בלבד.	שינוי	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			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 34 09/12/2020	אחמד עואד	09/12/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	14: 35 09/12/2020	אחמד עואד	09/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	20: 11 16/08/2019	אחמד עואד	16/08/2019	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	אחסאן הריש			נצרת	שכ מזרחית	48			
	פרטי	גסאן הריש			נצרת	שכ מזרחית	48			

**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	איכסאל	407	04-8412224		awad_arch@ walla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה.
2. שינוי בקווי בניין.
3. הגדלת תכסית קרקע.
4. הוספת שטחי שירות תת קרקעים
5. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור בניה רגיל	1,637	100
סה"כ	1,637	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,658.78	100
סה"כ	1,658.78	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.בתי מגורים.</p> <p>ב.משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.</p> <p>ג.חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש.</p> <p>ד.מגרש משחקים לילדים וספורט.</p> <p>ה.בנינים לפולחן דתי.</p> <p>ו.בנינים לחינוך ותרבות.</p> <p>ז.גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ח.בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ט.בתי חולים, בתי מלון.</p> <p>י.דרכים מעברים ציבוריים שבילים שטחים פתוחים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	13 (2)	12	20	65		20 (1)		24	156	400	100	מגורים ב'	מגורים ב'	



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

\* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך כל אחוזי הבניה לא משתנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד..

(2) מרתף, תותר תוספת לחדר מדרגות ומעלית..

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

עיצוב חזית הבניין :  
 עיצוב חזיתות הבניין יהיו בתיאום עם מחלקת תכנון עיר, עיריית נצרת.  
 בנית גדרות :  
 בנית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן

**6.2**

**עתיקות**

בתחום אחרי עתיקות לא תבוצע כל בניה ללא אישור מראש של רשות העתיקות

**6.3**

**חניה**

א. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שתובטח אפשרות לביצוע מקומות חניה בהתאם, לתקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה בתכניות, תשמ"ג 1983 יוצא מכלל זה מקומות שלדעת הועדה המקומית הדבר לא ניתן בגלל תנאי המקום הפיזיים וזאת בכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.  
 ב. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מנימלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים :  
 1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' (הגובה ימדד מהרצפה עד תחתית תקרת הבטון).  
 2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.  
 3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו הבניין אפס.

**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, תעשייה ומלאכה, תירות 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).



חשמל	6.4
<p>2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו---20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו---35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'--</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'--</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'--</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'--</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <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>	
תקשורת	6.6
<p>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 .</p>	

<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>בזק: כל מבקש היתר בניה מחויב בתיאום עם חברת בזק.</p>



<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. הועדה המקומית והרשות המקומית ראשית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוק של עצים מפריעים בדרך ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו ראשית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה כמו כן, להכנס לנכסיו של בעל הקרקע למטרה זו ולבצע עבודות של חשבון בעל הנכס. ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית ראשית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים יפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולותיו.</p>

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>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.</p>



<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תכנית פיתוח תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון ניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות תכנית פיתוח שטח תערך בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הועדה המקומית ואישור הרשות המקומית</p>

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>

<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>סימון מסגרת בניין: לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לועדה המקומית כי אכן הבניין סומן ע"פ היתר הבניין שניתן במקום ושמפקח הועדה המקומית בדק נכונות התצהיר</p>



<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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 .</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6