

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0753319

שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר - רח' הגליל, נצרת

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/06/2022

לאשר את התוכנית

07/11/2022

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 מציעה תוספת שטחים למגורים מעל שטחי מסחר מאושרים על פי תכנית ג/10630, הגדלת גובה הבניין המותר, הגדלת כיסוי הקרקע. בהתאם לתכנית ג/10630 שאושרה בשנת 2001 מותר לבנות 4 קומות מסחר ומשרדים ובנוסף שתי קומות חניה תת קרקעיות. התכנית מבקשת להוסיף מעל לשטחי המסחר הנייל שטחים נוספים למגורים לצורך בניית 100 יחידות דיור וזאת בשל הביקוש למגורים בנצרת בכלל ובשכונה נמסאווי בפרט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר - רח' הגליל, נצרת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

211-0753319

מספר התכנית

4.995 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
נצרת
קואורדינאטה X 229250
קואורדינאטה Y 734775

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכ' נמסאווי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	הגליל		

שכונה נמסאווי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16536	מוסדר	חלק	60	61

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

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



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				עודד ראובן רוזנקיאר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עודד ראובן רוזנקיאר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	19/09/2022	עודד ראובן רוזנקיאר	11: 15 19/09/2022	מחייב בנוגע לצורת המבנה ולמרחק בין האגפים	לא
קווי בנין	מחייב	1: 500	1	13/09/2022	עודד ראובן רוזנקיאר	14: 45 13/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/09/2022	מנאל דאוד	11: 31 14/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/04/2021	עודד ראובן רוזנקיאר	13: 49 25/04/2021		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית נצרת	נצרת			04-6459282		ahmad.j@nazareth.muni.il
	פרטי	באהר זועבי		אמלאקום יזמות ונדל"ן בע"מ	נוף הגליל	מעלה יצחק	3	04-6466131		avivim2013@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 31.

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
אדריכל	עורך ראשי	עודד ראובן רוזנקיאר	17231445	אס.או.אדריכל ים בע"מ	שער העמקים	שער העמקים		04-9839470	077-3180518	oded@soarch.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד-מנאל הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951		medad@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שביב זועבי	1086		נצרת	(1)		050-7296264		shab_z@bezeqint.net

(1) כתובת: רח' 5097/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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, מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש מגורים ותעסוקה ליעוד "מסחר" מאושר
2. הוספת זכויות בניה למגורים ותעסוקה
3. הגדלת אחוזי תכסית
4. שינוי קווי בניין
5. שינוי גובה ומספר הקומות למבנים
6. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	2	זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	4,621	92.51
שטח לבנייני ציבור	374	7.49
סה"כ	4,995	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	373.79	7.48
מגורים מסחר ותעסוקה	4,621.11	92.52
סה"כ	4,994.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. מסחר ותעסוקה: 1. מסחר קמעונאי, הסעדה ובידור. 2. משרדים 3. שרותי בריאות כלליים. 4. חניונים תת קרקעיים, ובקומות מעל הקרקע, הכל כפי שיקבע בתכנית הבינוי. 5. אחסנה ושרות. ב. יחידות דירות מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. במרפסות הדירות יותרו בריכות שחיה. 2. אגפי המגורים מעל הרחוב העליון יבנו כשלושה מבנים נפרדים כאשר המרווח המינימלי בין האגפים יהיה 12 מ'.
ב	חניה 1. יותרו הקמת מחסנים, מערכות וחדרים טכניים בקומות החנייה. 2. תותר הקמת מערך מעליות רכב וחדרי שנאים עד גבול מגרש (קו בניין אחורי 0).
ג	זכות מעבר לרכב יש לשמור על זכות המעבר כגישה לשני המגרשים הצמודים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון: משרדי עירייה, מוסדות חינוך ותרבות, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור, חוץ ממקומות לפולחן דתי.
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב יש לשמור על זכות המעבר כגישה לשני המגרשים הצמודים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת (3) 2	מתחת לכניסה הקובעת (3) 2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		3345	(1) 7000	(2) 4600	14945									
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה		2455			2455									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		13500	(4) 14300		27800	100		8						
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	4600	19300	21300	(2) 4600	45200	(5) 90	40	10	2	(6)	(6)	(6)	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור			(7) 110	(7) 40	(7) 200	(7) 350	50	(8) 11	3	2	4	4	5	5	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ללא חריגה מסך זכויות הבניה.
- ניתן לנייד שטחים מעיקרי לשרות.
- ניתן לנייד בין שימושי מסחר ותעסוקה עד 50%.
- ניתן לנייד בין שימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים עד 50% ומס' הקומות בהתאם.
- ניתן לנייד שטחי שרות בין השימושים השונים, לא כולל שטחי שרות עבור חנייה.
- 20% מסך כל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות - שטח דירה קטנה 85 מ"ר עיקרי + שרות.
- גובה המבנים ומס' הקומות ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לתקרת הגג העליון של הבנין, סה"כ 10 קומות. רום אבסולוטי עליון 437.25. מערכות טכניות וגגות יציאה לא במניין הגובה

והקומות.

ח. תתאפשר גמישות בגובה מפלס 0.00 באישור הועדה המקומית, מבלי לחרוג מהרום המקסימלי ומסה"כ הקומות המותרות.

ט. לא יותרו הקלות בנוגע לגובה המבנה ומס' הקומות וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) משותף עם תעסוקה, מתוכם 4900 מ"ר לחניה.

(2) לחניה תת קרקעית לכלל השימושים.

(3) למסחר ותעסוקה.

(4) מתוכם 10000 מ"ר לחניה.

(5) תותר תכסית של 100% לחניה.

(6) עפ"י נספח קוי בניין מחייב.

(7) באחוזים.

(8) בנוסף תותר 3 מ' לעליית גג + מעלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3125/0 "נצרת עילית, הר נדב" י"פ : 1091 עמ" 1383 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה,) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

חשמל

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
 - ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח או מבנה חניה.
 - ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.
- תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.
- כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה.
- ג. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.
- א. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת



חשמל	6.3
קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן : א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל : י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל תכנון זמין מונה הדפסה 24 דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).	
תשתיות	6.4
ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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.	

6.4

תשתיות

תקשורת: מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.

פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה יותקנו באישור מהנדס העיר.

כל קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים.

6.5

ניהול מי נגר

הנגר העילי מתחום התכנית יופנה ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון של פתרונות הנדסיים לחלחול והשהית מי הנגר ובהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.

6.6

שרותי כבאות

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה - על פי דרישות החוק.

6.7

מקלטים

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

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.9

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.