

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0945923

תוספת אחוזי בניה ושימוש מסחרי בנצרת

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 זו באה בעיקר לתת אפשרות למימוש מס' יח' הדיור המאושרות בתכנית המאושרת מס' ג/4618 ע"י תוספת קומות והגדלת גובה המבנה מבלי לשנות מס' יח' הדיור המאושרות (4יח"ד למגרש , 10 יח"ד לדונם) וזאת לאחר הוספת קומה לשימוש מסחרי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת אחוזי בניה ושימוש מסחרי בנצרת
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	211-0945923
1.2	שטח התכנית	0.976 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
	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

נצרת	מרחב תכנון מקומי
227023	קואורדינאטה X
732323	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16562	מוסדר	חלק		33

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
49, 46	ג/ 4618

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
01/12/1998		1126	4706	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4618 בגבולות תכנית זו.	החלפה	ג/ 4618
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה את תכנית נצ/מק/1146 בגבולות תכנית זו	החלפה	נצ/מק/ 1146



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי להבהרה .	08: 50 24/02/2021	עבדאלמגייד שעבאן	24/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 32 06/07/2021	פאתק שיבלי	06/07/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 50 24/02/2021	עבדאלמגייד שעבאן	24/02/2021		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	עאידה מסארוה			סולם	(1)		04-6523529	04-6523529	moatazmasa rweh@gmail. l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 173, סולם מיקוד 1911500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאידה מסארוה			סולם	(1)		04-6523529	04-6523529	moatazmasarweh@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 173, סולם מיקוד 1911500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאידה מסארוה			סולם	(1)		04-6523529	04-6523529	moatazmasarweh@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 173, סולם מיקוד 1911500.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רוחי קודסי	590		נצרת	(2)		04-6551378	077-5270630	qudsiang. 26@gmail.co m
מהנדס	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	נגיאר את שיבלי הנדסה בע"ם	דבוריה	(3)		04-6702408	04-6702408	sh.nj2017@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן, מיקוד 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 4045 נצרת ..

(3) כתובת: דבוריה ת.ד. 1072.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 שימוש מסחרי והגדלת אחוזי בניה ומס' קומות וגובה מבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימוש מסחרי בקומת קרקע .
- ב. הגדלת אחוזי בניה עד 20% משטח המגרש .
- ג. הגדלת מס' קומות וגובה מבנה .
- ד. שינוי הוראות בינוי ופיתוח .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	976	מגורים א'
100	976	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	978.39	מגורים ומסחר
100	978.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים , 2. בקומת קרקע יותר מסחר קמעונאי , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , מרפאות ובתי מרקחת וכל מסחר שאין בו הפרעה לסביבה .</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>שימוש מסחרי יותר בקומת קרקע , שבמפלס הדרך הסמוכה בלבד , ובשטח שלא יעלה על 25% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	3		6	19.5	10	36	164	(2)	(2)	54	(1) 110	400	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	3	1	6	(3) 19.5	10	36	164	30	(2)	24	(1) 110	400	2	מגורים ומסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בניה בקו צידי אפס ללא פתחים בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד .

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין המפלסים בשימוש מגורים במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שימוש מסחרי עד 25% מהשטח הכולל המותר לבניה..

(2) ל"ר.

(3) מעל קומת חניה מתחת למפלס הכניסה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח																												
	<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>																												
6.2	חניה																												
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p>																												
6.3	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. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. 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> <table border="0" data-bbox="239 1411 1260 2105"> <tr> <td>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table>	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'	תיל חשוף או מצופה		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 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	בתאום עם חברת החשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																												
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'																												
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'																												
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'																												
תיל חשוף או מצופה																													
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																													
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 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	בתאום עם חברת החשמל																												
י. ארון רשת	1 מ'																												
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																												



חשמל	6.3
<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.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

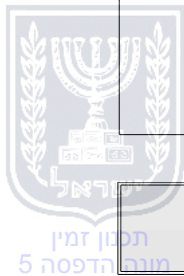


פיקוד העורף	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>	



שרותי כבאות	6.5
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תשתיות	6.6
<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 הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	



7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	7.1
----------------	-----

7.2 מימוש התכנית	7.2
------------------	-----

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5