

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0866392

מאהר סלאם מסחר ומגורים

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

הקרקע בתחום הקו הכחול (תא שטח 101) כוללת חלק מחלקה 45 וחלק מחלקה 44 (מגרש 2145 ומגרש 1144) חלקה 45 מחולקת ל- 3 מגרשים, בשלושת המגרשים קיימים בתי מגורים אשר נבנו בהתאם להיתרים כדין. דרך מס' 1002 היא דרך סטטוטורית (אושרה בתב"ע מס' 140391) אשר הפקיעה שטח של 48 מ"ר מחלקה 44 והשטח שנשאר ביעוד מגורים הינו 92 מ"ר, שטח זה קטן מאוד משטח מגרש מינימלי. מטרת תכנית זו איחוד מגרש 1144 עם מגרש 2145 ללא הסכמת בעלים, הגדלת תכנית בנייה, תוספת גובה, והגדלת שטחי שירות לחנייה מעל מפלס הקרקע.



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

מאהר סלאם מסחר ומגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

211-0866392

מספר התכנית

0.750 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק



היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	227375
קואורדינאטה Y	733125

1.5.2 תיאור מקום

בצד הדרום מערבי של נצרת, סמוך למתחם הפיקוד.

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**

גיבל אדולי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16534	מוסדר	חלק		44-45

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
24/11/1998		735	4702	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9000 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	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			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 06 06/04/2022	סמיר סעד	06/04/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		09: 35 06/04/2021	ענאן זועבי	06/04/2021	7	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 06 30/07/2020	סמיר סעד	30/07/2020	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



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	מאהר סלאם (1)			נצרת			04-6084134		mahersllam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת גיבל אל דולי..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאהר סלאם			נצרת	(1)		04-6084134		mahersllam@gmail.com

(1) כתובת: נצרת גיבל אל דולי..

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami-rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(1)		04-6452501		
שמאי	שמאי	ענאן זועבי	1154		נצרת	(2)				zanan@bezeq-int.net
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201..

(2) כתובת: ת.ד. 218.

(1) כתובת: ת.ד. 2201..

(3) כתובת: ת.ד. 8086..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והוספת שטחי שרות לחנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- הגדלת תכסית.
- תוספת לגובה בניין.
- הגדלת שטחי שרות לחנייה.
- שינוי בקו בניין.
- הריסת כל מבנה/גדר המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

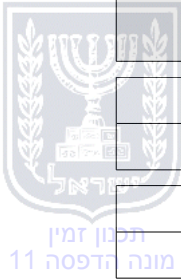
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
101	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	750	אזור בניה רגיל
100	750	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	750.35	מגורים ב'
100	750.35	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים הבאים (המאושרים לפי תכנית מאושרת ג/ 9000):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- בתי מגורים. 2- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטריד לסביבה ומהווים חלק ממבנה המגורים. 3- חנויות שכונתיות למסחר בתנאי: <ol style="list-style-type: none"> 3.1- כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית. 3.2- רוחב הדרך לא יפחת מ- 8 מטר. 4- חניונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש. 5- מגרש משחקים לילדים וספורט. 6- בניינים לפולחן דתי. 7- בניינים לחינוך ותרבות. 8- גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה. 9- בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית. 10- בתי חולים, בתי מלון. 11- דרכים מעברים ציבוריים שבילים שטחים פתוחים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	4	(2) 17	9	65	(1) 100		25	155	700	101	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח ישמש לחניון תת-קרקעי ומערכות ותשתיות.
- (2) לא כולל חדר מדרגות, פיר מעלית ויציאה לגג.
- (3) תותר בנייה בקו בניין אפס בחלקים תת-קרקעיים.



תכנון זמין
ההדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית, התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- סימון מסגרת- בניין: לא יתחיל אדם בבניה על פי היתר שניתן לו ע"י הוועדה המקומית אלא לאחר שהמודד המוסמך שערך מפת המצב הקיים הגיש הצהרה בכתב לוועדה המקומית כי אכן הבניין סומן ע"פ היתר הבניין שניתן במקום ושמפקח הוועדה המקומית בדק נכונות התצהיר. 2- בניה גדרות מסביב לגבולות המגרש: בנית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית, הגבוהה מבניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן. 3- תכנית פיתוח שטח: א. על מבקשי היתר בניה, יש לכלול בבקשתם להיתר תוכנית פיתוח. ב. תכנית פיתוח תכלול, גדרות, שבילים, חניות, פתרון לניקוז, תאורה, קו מים, ביוב, חיבור למערכות קיימות ו/או מתוכננות. ג. תכנית פיתוח השטח תערך בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה ותהיה טעונה אישור הוועדה המקומית ואישור הרשות המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' / כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל / ארון רשת 1 מ' / שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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 דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>- נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>א. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים וסילוק של עצים מפריעים בדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות לנטיעה כמו כן, להיכנס לנכסיו של בעל הקרקע</p>	

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>למטרה זו ולבצע עבודות על חשבון בעל הנכס. ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית לצוות על כל בעלי הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולותיו.</p>	
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998 .</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם 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 הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<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>	
<p>6.10 פיתוח תשתית</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. ו. בזק: כל מבקש היתר מחויב בתאום עם חברת בזק.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא</p>	

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13	הריסות ופינויים
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.

