

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1041383

הוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה - נצרת



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 נקודתית גוש 16541 חלקה 7, מגרש 7/2/1, שכונה מזרחית נצרת, מטרת התכנית הוספת זכויות בניה עד 20%, שינוי בקו בניין קדמי, הגדלת גובה מבנה, הגדלת מספר קומות.



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	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה - נצרת		
מספר התכנית	211-1041383	
שטח התכנית	1.067 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)	
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	228675
קואורדינאטה Y	733850

1.5.2 תיאור מקום

רח' 4059, 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
16541	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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/ 11810	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	5960	4194		03/06/2009
ג/ 18951	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	6329	954		01/12/2011
ג/ 9000	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/ 9000 בתחומה בלבד.	4702	735		24/11/1998
נצ/ מק/ 1146	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' נצ/ מק/ 1146 בתחומה בלבד.	6161	1136		17/11/2010



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	13: 10 22/06/2022	אחמד עואד	22/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	11: 20 25/02/2022	רוחי קודסי	25/02/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	11: 06 27/02/2022	אחמד עואד	25/02/2022	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	סביח עבדאללה			נצרת	שכ מזרחית	1	052-4704348		
	פרטי	עאדל עבדאללה			נצרת	שכ מזרחית	1			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד דאהר			נצרת	שכ מזרחית	1	052-4704348		

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	עואד מהנדסים	נצרת	איכסאל	407	050-2021031		awad_arch@ walla.co.il
	מודד	רבאח ספדי	649		נצרת	רח 408	17	052-4704348		rabahsafadi@ gmail.com
	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	590		נצרת	רח 3001	29	052-4201990		qudsieng. 26@gmail.co m

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5



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 זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה עד 20 אחוז.

שינוי בקווי בניין.

הגדלת מספר קומות.

הגדלת גובה מבנה.



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 ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה רגיל	1,067	100
סה"כ	1,067	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,073.35	100
סה"כ	1,073.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמות בניינים בהתאם להוראות טבלת סעיף 28 לשימושים כדלקמן:</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.חנויות שכונתיות למסחר בתנאי:</p> <p>1.כל חזית המגרש המיועד לבניה מסחרית חייבת לגבול בדרך ציבורית.</p> <p>2.רוחב הדרך הציבורית לא יפחת מ- 8מ'.</p> <p>ד.חנוונים לרכב פרטי לפי תקנות חוק התכנון והבניה התקנת מקומות חניה, ובהתאם לשימוש העיקרי המבוקש.</p> <p>ה.מגרש משחקים לילדים וספורט.</p> <p>ו.בניינים לפולחן דתי.</p> <p>ז.בניינים לחינוך ותרבות.</p> <p>ח.גני ילדים ופעוטונים ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ט.בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>י.בתי חולים, בתי מלון.</p> <p>יא.דרכים מעברים ציבוריים שבילים שטחים פתוחים.</p>
4.1.2	הוראות



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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	3	(2) 3	3	1	5	(1) 17.8	12	50	180			24	156	400	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:

תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכביש אל מתחת למפלס הכביש ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה ובהסכמת הועדה המקומית. גובה המבנה יימדד מקומת הקרקע שבמפלס הכביש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, יותר עלייה לגג בגובה 2.6 מ', ויותר מחסן מתחת למפלס הכניש בגובה 3.0 מ'.

(2) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>בתחום אחרי עתיקות לא תבוצע כל בנייה ללא אישור מראש של רשות העתיקות</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	<p>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.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה חניה נפרד לחניות רכב על גבול המגרש במרווח קדמי מנימלי של 1 מ' וצדדי אפס בתנאים:</p> <p>1. גובהו של מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' (הגובה ימדד מהרצפה עד תחתית תקרת הבטון).</p> <p>2. הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>3. הסכמת בעל החלקה הגובלת לקו הבניין אפס.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<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. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה 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 התחנות 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> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'--</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 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>

6.3	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>
6.5	תקשורת
	<p>כל מבקש היתר בניה מחויב בתיאום עם חברת בזק.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. הועדה המקומית והרשות המקומית ראשית במקרים מסויימים 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 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.</p> <p>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</p>

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לאורך גבולותיו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</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>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <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>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בנית גדר מבטון בגובה 1.8 מ' מגובה הקרקע של השכן (או מהקרקע הטבעית הגבוהה מביניהם) לא תהיה חייבת בהסכמת בעל המגרש השכן</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הוראות בזמן בניה</p> <p>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>	<p>6.11</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

