

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0783241

מתחם מסחר משרדים ומגורים מרכז נצרת

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2023

לאשר את התוכנית

17/03/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2001025323/310>

## דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא בשכונה מזרחית צמוד למרכז מסחרי ביג בנצרת

מטרת תכנית זו הינה תוספת וקביעת זכויות והוראות בניה לפיתוח מבנה מסחר, תעסוקה ומגורים כמו כן התוויית דרך חדשה והסדרת דרכים לחיבור בין דרכים מאושרות עפ"י המצב הקיים בשטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מסחר משרדים ומגורים מרכז נצרת
1.1	מספר התכנית	211-0783241
1.2	שטח התכנית	5.277 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	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	228550
קואורדינאטה Y	733625

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית נצרת צפונית למתחם מסחרי ביג 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רח 406	נצרת

שכונה מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16528	מוסדר	חלק		31-32, 43, 52
16541	מוסדר	חלק		6-7, 90
16557	מוסדר	חלק		43, 47, 52

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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
04/05/1997		3359	4518	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8500 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 8500
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			נזמי שחאדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נזמי שחאדה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 36 19/05/2023	נזמי שחאדה	19/05/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	חוברת עצים	13: 03 12/02/2024	נזמי שחאדה	12/02/2024	5	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 07 12/02/2024	רוחי קודסי	12/02/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 36 19/05/2023	נזמי שחאדה	17/03/2023	1	1: 200	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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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)		הוועדה המקומית לתו"ב נצרת	נצרת			04-6459203	04-6012136	vaada@nazareth.muni.il
	פרטי	בסאם עלי נאסר (2)			נצרת	שכ ביר אל אמיר	30			nazmi@nazmi-arc.com
	פרטי	השאם עלי נאסר (2)			נצרת		30	052-2209392		nazmi@nazmi-arc.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 31 נצרת.

(2) כתובת: רחוב 4040.

**1.8.2 יזם**

**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	נומי שחאדה	37503	נומי שחאדה	נצרת	(1)		04-8184681	04-8184682	nazmi@nazmi-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	(2)		04-6452746		rasemib@013.net
	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	29927		נצרת	(3)		04-6551378		qudsiang.26@gmail.com

(1) כתובת: הר הקפיצה.

(2) כתובת: המשביר 708/13.

(1) כתובת : הר הקפיצה.

(3) כתובת : כביש תאופיק זיאד 301/29 נצרת.ד.4045.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם למסחר תעסוקה ומגורים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד לאזור מסחר תעסוקה ומגורים התווית מערכת דרכים.

קביעת הוראות בניה, קווי בנין, אחוזי בניה.

שינוי יעוד ממגורים, ש.פ.פ לדרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	300
דרך מוצעת	300 - 303	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מגורים מסחר ותעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	300
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	300
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		להריסה	דרך מאושרת	200
		להריסה	דרך מוצעת	301, 300

#### 3.2 טבלת שטחים

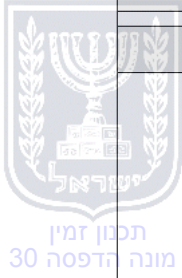
יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
אזור בניה רגיל	3,833	76.69	
דרך מאושרת	825	16.51	
מסחר ועסקים	290	5.80	
שטח פרטי פתוח	50	1	
סה"כ	4,998	100	

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מצב מוצע
דרך מאושרת	807.23	16.15	
דרך מוצעת	2,555.98	51.13	
מגורים מסחר ותעסוקה	1,635.4	32.72	
סה"כ	4,998.61	100	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חנויות שכונתיות ללא מטרד רעש, ריח וזיהום באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. מרפאה שכונתית</p> <p>ד. בתי קפה, קיוסקים ומסעדות</p> <p>ה. שירותי מסחר חנויות, שירותים עיסקיים, ובתי אוכל.</p> <p>ו. מגורים</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 30% משטח המגרש יהיה שטח מגוון
ב	<b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה למעבר רגלי תשמש למעבר רגלי לכלל הציבור
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
							6	40	1210			220	990	1600	100	מגורים מסחר ותעסוקה		
								(2) 50	5795	(1) 5000		90	705	1600	100	מסחר מסחר ותעסוקה		
								50	3216			656	2560	1600	100	משרדים מסחר ותעסוקה		
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	3	(3) 8	(3) 31.8	6		10221	(1) 5000		966	4255		>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		

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

### הוראות טבלה 5:

ניתן לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית במרווחי הבניה ניתן לאשר קירוים והצללות. במשטחי הגג ניתן לבנות קירוי חורף אשר לא נכלל באחוזי הבניה. קווי בנין לחניון יהיו 0 בכל הגבולות ניתן לנייד עד 15% בין שימושי מסחר ותעסוקה

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור חניה תת קרקעית ושטחי שירות.
- (2) תכסית עבור החניה הינה 95%.
- (3) תותר הגבהה של 2.5 מ' לצורך יציאה לגג ומתקנים טכניים בלבד..
- (4) קווי בנין לחניון יהיו 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי בהליך הרישוי 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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</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 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 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 עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</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 ו/או 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>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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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>



<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה</p> <p>להיתר בנייה) ולא יותר מ 10% - מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים</p> <p>בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע החיבורים לדרך בצד הצפוני לרח' אכסאל ובצד הדרומי לכיכר הקיימת.</p>

<b>6.5</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>תנאי בהליך הרישוי הוא רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין .</p>



<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

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

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים מיום אישורה.

