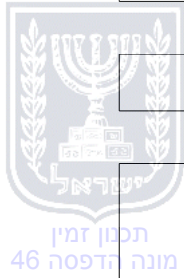


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1085539

שינוי תקנון ג/2634



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 :

31/07/2023

לאשר את התוכנית

31/08/2023

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

תכנית ג/2634 עם אישורה קבעה 5 שימושי קרקע בנוסף לדרכים: - אזור חקלאי, אזור בניה קיים ומוכרז, אזור בניה מוצע (עם זכויות והוראות בניה), אזור שחלה עליו תכנית מופקדת או בשלבי הפקדה ואזור שחלה עליו תכנית בתוקף או בשלבי תוקף. וזאת במטרה לאפשר לתכניות האחרות להגיע לשלב מתן תוקף. ובאותה עת אושרה גם תכנית מס' ג/3971 (הוראות זמניות) במטרה לאפשר הוצאת היתרים. לימים, אושרה תכנית מס' ג/9000 אשר החליפה את ההוראות הזמניות.

חלק מתכניות אלו לא השלימו את הדרך למתן תוקף, לכן נוצר מצב שאזורים מסויימים עם היתרי בניה ללא תכנון מפורט (אין תכניות מפורטות שחלות עליה מלבד תכנית מתארית ג/11810) מטרת תכנית זו היא לשנות הוראות תכנית ג/2634 המאושרת בעניין אזור בניה קיים ומוכרז ובעניין תכניות מפורטות בשלבי תוקף (שלא קיבלו תוקף) ובעניין תכניות מפורטות בשלבי הפקדה או הופקדו (שלא קיבלו תוקף) במטרה להחיל על אזורים אלו הוראות אזור בניה מוצע בתכנית מס' ג/2634 (לשמר מנהג הוועדה עשרות שנים בהוצאת היתרי בניה כאזור בניה מוצע) (הוועדה המקומית נהגה לתת בהקלה תוספת 6% שטח עיקרי ולא הגבילה בשטחי שירות, כמו כן נהגה לתת הקלה בגודל מגרש מנמלי וגם הקלה בקווי הבנין צידיים ואחורי בין 3מ' עד 0מ' בהסכמת השכן) והקלה בגובה הבנין ובמספר הקומות. הוועדה נהגה לאשר 12 יח"ד/דונם. הוועדה המקומית נהגה להוציא היתרי בניה בהסתמך על גבולות מגרשים בהתאם להיתרים קודמים. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות מפורטות מאושרות, בכל מקרה בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת בתחום תכנית זו, הוראותיה גוברות על הוראות תכנית זו תכנית זו איננה פוגעת בהיתרים מאושרים בתחומה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
2634/ג שינוי תקנון	שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית	211-1085539
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.2
751.659 דונם	

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	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	228000
קואורדינאטה Y	734000

1.5.2 תיאור מקום

שכונות העיר נצרת בעיקר דרום העיר + שכ' ביר אלאמיר וחלק בשכונת ספאפרה

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

נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16530	מוסדר	חלק	115-119	66, 120, 122, 125
16534	מוסדר	חלק	33, 36	7-8, 26, 38-41, 43, 81
16543	מוסדר	חלק	1-3, 16-37, 41-49, 52-59, 124, 126-130, 132	4, 38-40, 50-51, 60, 122-123, 125
16561	מוסדר	חלק	3, 15, 24-25, 29, 71	2, 4, 7, 73
16562	מוסדר	חלק	5-10, 12, 14-15, 18-24, 26-29, 35, 40	13, 16-17, 25, 30-31, 42, 46-47
16563	מוסדר	חלק	9-12, 14, 17, 27, 31	16, 18-19, 29
16564	מוסדר	חלק	1-3, 6-7, 20	19
16578	מוסדר	חלק	3, 26, 33	1, 24
16581	מוסדר	חלק	10, 13, 16-24, 40-42, 45	2-7, 25, 27
16880	מוסדר	חלק		125
17511	מוסדר	חלק	23-24, 26	25, 27, 41, 43

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

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/ 11810	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' ג/ 11810 המאושרת	5960	4194		03/06/2009
ג/ 16012	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה תכנית מס' ג/ 16012 בתחומה.	5840	4409		18/08/2008
ג/ 18951	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 18951 בתחומה	6329	954		01/12/2011
ג/ 2634	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 2634 בתחומה.	3305	1454		27/02/1986
נצ/ מק/ 1146	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' נצ/ מק/ 1146 בתחומה	6161	1136		17/11/2010

הערה לטבלה:

תכנית זו איננה פוגעת/מבטלת היתרי בניה בתחומה שניתנו ע"י ועדה מקומית/מחוזית.
 תכנית זו איננה פוגעת/מבטלת תכניות מפורטות נקודיות בתחומה למעט תכניות המוזכרות בסעיף 1.6 לתכנית.
 בכל מקרה בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת היא גוברת על הוראות תכנית זו

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				נסרי חוסיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		נסרי חוסיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	15/12/2022	נסרי חוסיין	08:26 11/08/2023	מצב מאושר	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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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)		עיריית נצרת	נצרת	תופיק זיאד	1	04-6459203	04-6459200	ahmad.j@nazareth.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 31.

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
	עורך ראשי	נסרי חוסיין		חוסיין נסרי תכנון ועיצוב	נצרת	אל-כורום		046562689		nasre.h@gmail.com
	אדריכל	אחמד ג'בארין	49761		נצרת	תופיק זיאד (1)		04-6459347	04-6459346	ahmad.j@nazareth.muni.il

(1) כתובת: מהנדס עיריית נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תיקון הוראות תכנית ג/2634 בענין יעודים ללא זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תיקון הוראות תכנית מס' ג/2634 בענין ייעוד אזור בניה קיים ומוכרז
תיקון הוראות תכנית מס' ג/2634 בענין ייעוד תכניות מפורטות בשלבי תוקף
תיקון הוראות תכנית מס' ג/2634 בענין ייעוד תכניות מפורטות בשלבי הפקדה או הופקדו
הגדרת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית כנהוג ע"י הועדה המקומית



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה קיים ומוכרז	211,687	28.16
תכניות מפורטות בשלבי הפקדה או בהפקדה	386,566	51.43
תכניות מפורטות בשלבי תוקף	153,406	20.41
סה"כ	751,659	100

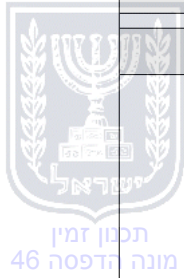
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	751,659.2	100
סה"כ	751,659.2	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א) יישמש לבניית בתי מגורים מוסכים לרכב פרטי ובנייני עזר למגורים, ומקלטים ציבוריים. מגרשי משחקים לילדים. מועדוני נוער ומועדונים פרטיים. בניינים לפולחן דתי. בניינים לחינוך ותרבות. גני ילדים ופעוטונים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון כגון: מכלת, אטלז, דגים, וירקות. בתי מרקחת, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים. חנויות ספרים סנדלים חייטים פרחים צילום ומכסות ומספרות דרכי מעבר ציבוריים, כבישים, שבילים ושטחים פתוחים. ב) בנייני ציבור שלא נזכרו בסעיף א) יותרו רק בהמלצת הועדה המקומית ואשרור הועדה המחוזית. ג) בנייני תעשייה ומלכה יותרו רק ע"פ תכנית מפורטת.
4.1.2	הוראות
א	דרכים א- לא תותר בנייה על פני דרכים קיימות. ב- בכל היתר בניה יידרש לשמור על מרחק של 5 מ' לפחות מקצה דרך קיימת, ויסומן שטח המיועד להרחבת הדרך ל-11 מ' באיזון בין שני צדי הדרך ככל הניתן



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
													עיקרי	שרות	שרות
צידו תכנון מונה	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13	12	50 (2)	336	160 (1)	40	136	400	1 - 9	מגורים	מגורים ב'
3 (5)	4 (4)	3	2 (3)	4											

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:

בסמכות הועדה המקומית לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
בכל מקרה בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת היא גוברת על הוראות תכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו ייבנו בתת הקרקע בלבד.

(2) 80% במרתפים.

(3) במרתפים בלבד.

(4) או לפי הרוזטה בכביש, 0 במרתפים.

(5) במידה וקיים בנין על המגרש עם מרווחים קטנים מאלה שנקבעו בתכנית זו, תותר תוספת בניה בהתאם לקו הבניה הקיים, ובתנאי שאין חדירה לשטח ציבורי קיים או מתוכנן. במידה והבניין קיים בקו

בנין אפס, התוספת באותו קו בנין תהיה כפופה להסכמת השכן. במרתפים יהיה 1מ' או 0 בהסכמת השכן.

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

הוראות בנושא חשמל

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 בניה 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, תעשיה ומלאכה, תיירות 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 אווירי 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'

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'

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.

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 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

6.1

חשמל

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)

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.3

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית, ולא סומנו להריסה בה.
ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

א) לא יינתן היתר בניה בחלקה שגודלה עד 5 דונם, אלא לאחר שיאושר על ידי הועדה המקומית תשריט חלוקה לכל החלקה הרשומה המבטיחה חלוקה למגרשים לפי גודל מגרש מנמלי ואשר דרכי הגישה לכל תת חלקה לא יפחת מ-6 מ'.
ב) עלה שטח החלקה על 5 דונם, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שתוגש לוועדה מקומית/מחוזית, לפי הענין, תכנית מפורטת המבטיחה הפרשות לצרכי ציבור וחלוקת הקרקע למגרשי בניה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא מייד עם אישורה