

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1136472

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש מגורים - נצרת

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

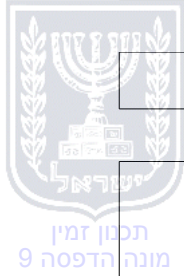
אישור תכנית מס' 211-1136472

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 14/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש למגורים מס' 17/1 בחלקה 17 גוש 16578 על דרך שירות שמקבילה לכביש "ספוריה" (700) אשר מוביל לנצרת מכביש 79 (מול מתחם דושי) בצפון מערב נצרת. מדובר בחלקה בנויה ומפותחת עפ"י היתרי בנייה לרבות דרכי גישה קיימים, על צלע ההר בשיפועים מעל 30%. מדובר על מגרש למגורים, בייעוד אזור בניה מוצע לפי תכנית ג/2634. השימושים המאושרים הם למגורים ושימושים נלווים אחרים כגון מוסכים, מועדוני נוער, מסחר, משרדים וכו'....

התכנית מציעה ייעול ומיצוי המקרקעין במגרש למגורים הקיים על ציר תנועה חשוב בכניסה המערבית-צפונית לנצרת, במרחק כ- 1.8 ק"מ מתחנת רק"ל חיפה נצרת.

להלן השינויים המבוקשים:

- 1- הגדלת אחוזי בניה
- 2- הגדלת מס' קומות וגובה מבנה
- 3- הסדרת קווי בניין תכנוניים
- 4- הגדלת תכסית קרקע
- 5- הקטנת גודל מגרש מינמלי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש מגורים - נצרת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

211-1136472

מספר התכנית

0.455 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 228236
 קואורדינאטה Y 735795

1.5.2 תיאור מקום

על דרך מס' 79 בצפון מערב 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 רח' מס' 7035, בית מס' 7 - שכונה צפונית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16578	מוסדר	חלק		17

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



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/ 16012	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16012 בתחומה של תכנית זו	5840	4409		18/08/2008
ג/ 2634	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2634 בתחומה של תכנית זו	3305	1454		27/02/1986
נצ/ מק/ 1146	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נצ/ מק/ 1146 בתחומה של תכנית זו	6161	1136		17/11/2010



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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/10/2022	מואנס ימין	13: 17 03/10/2022		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	סעיד נאייף ג'פאלי (1)			נצרת			050-8644175	153-52-8968210	fadwa.arch@gmail.com
	פרטי	עלי נאייף ג'פאלי (1)			נצרת			050-8644175	153-52-8968210	fadwa.arch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10780.

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
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	Moanes.y@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	(2)		052-3200298	04-6452746	rasemib@013.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ע"י המשביר 4076/11.

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**

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש למגורים והתאמתו לתוספת בנייה מעל מבנה קיים, בצפון מערב נצרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה
- הגדלת מס' קומות וגובה מבנה
- הסדרת קווי בניין
- הגדלת תכסית קרקע
- הקטנת גודל מגרש מינמלי
- קביעת תנאים למתן היתר בניה



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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה מוצע לפי ג/2634	455	100
סה"כ	455	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	456.07	100
סה"כ	456.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

4.1.1

שימושים

מסחר, משרדים

בתי מגורים

4.1.2

הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				268	80	188		1	מגורים	מגורים ג'
								58		58		1	מסחר ומשרדים	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	16.5 (2)	6	67	326 (1)	80	246	455		<סך הכל>	מגורים ג'

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:

- בנייה מחוץ לקונטור המבנה הקיים תותר רק בקווי בניין צדיים ורק עבור ממ"דים וחדרי מדרגות
- גובה המבנה יימדד ממפלס כביש השירות בחזית המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאת לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) ועוד 2.5 מ' עבור חדר מעליות ומדרגות ומתקנים טכניים.
- (3) לפי תשריט. קו בנין עילי הוא החל מהקומה שמעל קומת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה 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

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה		5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.2

חשמל

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

