

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-1218460

שינוי הוראות בניה - 16561/7 - נצרת



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נצרת  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005306582/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות בנייה בשכונת חלית אלדיר בנצרת.  
על המגרש מוצע להקים מבנה שמיועד למגורים בעיקר וזאת לאור מצוקת הדיור בישוב.  
החנייה מוצעת בקומת מרתף בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה - 16561/7 - נצרת

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

211-1218460

1.2 שטח התכנית

1.666 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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 227910  
 קואורדינאטה Y 732630

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום נצרת, ליד כביש עוקף 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 ח'לת אלדיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	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 13



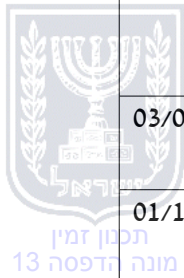
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 13

**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 כפופה להוראות תכנית ג/11810 המאושרת	כפיפות	<u>ג/11810</u>
01/12/2011		954	6329	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/18951 המאושרת	כפיפות	<u>ג/18951</u>
27/02/1986		1454	3305	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2634 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/2634</u>
11/09/2023		9350	11630	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 211- 1085539 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>211-1085539</u>
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נצ/ מק/1146 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>נצ/מק/1146</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמש הצפון - חברה בע"מ קאסם רנין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמש הצפון - חברה בע"מ קאסם רנין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 28 24/02/2024	שמש הצפון - חברה בע"מ קאסם רנין	23/02/2024		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 17 10/02/2024	סאמר זועבי	08/02/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 21 27/01/2024	רנין קאסם	27/01/2024	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	פארוק עבאס (1)			נוף הגליל			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נוף הגליל.

**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	שמש הצפון - חברה בע"מ קאסם רנין	12270704		נצרת	(1)		04-6567888		shemesh.haza fon@gmail.com
	מודד	נביה אשקר	1290		נצרת	(2)				ashkar20@gmail.com
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	1200		אכסאל	(3)				samer@same rzoabi.com

(1) כתובת: עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: נצרת.

(3) כתובת: אכסאל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 בנייה - נצרת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4)
- שינוי גובה הבניה ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) (4)
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (5)
- הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

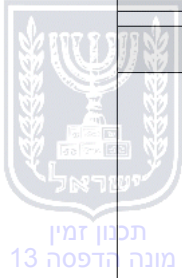
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,666.43	מגורים
100	1,666.43	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,666.44	מגורים ב'
100	1,666.44	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בנייני 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, אטליז, דגים וירקות.  בתי מרקחת, בתי קפה מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים.  חנויות ספרים, סנדלרים, חייטים, פרחים, צילום ומכבסות ומספרות.  דרכי מעבר ציבוריים, כבישים, שבילים ושטחים פתוחים.  ב. בנייני ציבור שלא נזכרו בסעיף א יותרו רק בהמלצת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>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</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש וזאת תוך הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות לשימושים האחרים.</p>



## 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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 2	6	(3) 20	12	(2) 45	336	(1) 160		40	136	1666	1	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

הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו ייבנו בתת הקרקע בלבד.
- (2) תכסית 100% בתת הקרקע.
- (3) גובה נמדד מכניסה קובעת.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13