

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1123561

בניין הריש ודוח'אן



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 211-1123561

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005246314/310>

דברי הסבר לתכנית

הקרקע נשוא תכנית זו נמצאת באזור התעשייה הדרומי של העיר נצרת מערבית לכניסה הראשית לעיר מדרך מס' 60, קומת הקרקע והקומה הראשונה נבנו בהתאם להיתרי בניה קודמים מכוח תכנית מס' ג/ 5590 שבוטלה ע"י הועדה המחוזית לפני מספר שנים. מטרת תכנית זו תוספת זכויות בניה להכשרת תוספת בניה שבוצעה לאחרונה והתאמת היעודים ליעודים המוגדרים בתכנית מתאר נצרת ג/11810.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בניין הריש ודוח'אן	ומספר התכנית	

מספר התכנית	211-1123561
-------------	-------------

שטח התכנית	0.856 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	228325
קואורדינאטה Y	733110

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הדרומי של העיר נצרת מערבית לכניסה הראשית לעיר מדרך מס' 60.

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
	2	רח 2002	נצרת

שכונה אזור תעשייה (דרומי) נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	מוסדר	חלק		67

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 35 18/10/2023	סמיר סעד	18/10/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		09: 45 13/10/2022	סמיר סעד	13/10/2022	1	1: 500	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	סוהיב דוח'אן (1)			נצרת			052-2373435		thaer.d02@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב 4031 בית 16.

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	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	(1)		04-6452746		rasemib@013 .net.il

(1) כתובת: רחוב 4076 גית 11 ליד המשביר..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קביעת ייעוד קרקע וזכויות בניה על מנת לתת לגיטימציה לבנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט ליעוד מסחר ותעסוקה.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	855	100
סה"כ	855	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	855.83	100
סה"כ	855.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ומשרדים, תעסוקה שאינה מטילה מגבלות מעבר לגבול המגרש ושיכולה להתקיים עם שימושי המסחר והמשרדים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		430	430				1	חניון	מסחר ותעסוקה		
							350		50	300		1	מסחר	מסחר ותעסוקה		
							1500		300	1200		1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4 (2)	12.5 (1)	65	2280	430		350	1500	800	1	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל חדר מדרגות, פיר מעלית ויציאה לגג.
- (2) קומת כניסה, גלריה ושתי קומות.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר שילוב סוגי המסחר והתעסוקה המבוקשים במגרש וכן בדבר עמידה במרחקי הפרדה ביחס לשימושים הקיימים בסמיכות למגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 7 שנים מיום אישורה.

