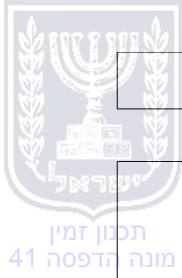


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1121342

שינוי ייעוד למגורים אלחאנוק (חלקה 31-17511)



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/10/2024

לאשר את התוכנית

04/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005244744/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא צפונית לצומת אלח'אנוק בין כבישים סאפוריה (700) לכביש כפר כנא (754).
אין תכנון מפורט בשטח התכנית, ע"פ תכנית מס' ג/11810 התכנית מיועדת למגורים בהתאם למתחם מס' 13.
מטרת התכנית היא הסדרת השטח למגורים בדומה לתכנית מס' ג/5507 (אזור מגורים א) אשר חלה על החלק
הצפוני של חלקה 31, ובהתחשב במצב הקיים ובהתחשב בצרכים של המגרשים הפנויים, והתווית המשך דרכים
14+17 המאושרות בתכנית מס' ג/9202 בהתאם לתוואי הקיים בחלקה 27 והתחברות לדרך מנדטורית חלקה
מס' 27.

הבניה הקיימת בשטח התכנית היא ע"י היתרים מכח תכנית ג/3971 (הוראות זמניות)
זיקת הנאה תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות קיימות ומתוכננות
תכנית זו איננה פוגעת בהיתרים מאושרים בתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי ייעוד למגורים אלחאנוק (חלקה 31-17511)		
מספר התכנית	211-1121342	
שטח התכנית	11.074 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	228841
קואורדינאטה Y	735280

1.5.2 תיאור מקום

חלק משכונת אלח'אנוק בחיבור עם כפר ריינה עם כביש דרב א-נסארה

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 8003	נצרת

שכונה חלק משכ' אלח'אנוק, צפונית לכביש ספוריה 700

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק		27, 31

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

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
<u>11810 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	5960	4194		03/06/2009
<u>16012 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 16012 בתחומה של תכנית זו בלבד	5840	4409		18/08/2008
<u>2634 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 2634 בתחומה של תכנית זו בלבד	3305	1454		27/02/1986
<u>9202 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 9202 בתחומה של תכנית זו בלבד	5927	74		23/10/2000
<u>נצ/מק/ 1146</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' נצ/מק/ 1146 בתחומה של תכנית זו בלבד	6161	1136		17/11/2010

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהיתרים המאושרים בתחומה.



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: 500	1		נסרי חוסיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	01/12/2024	נסרי חוסיין	20: 19 02/12/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500		16/02/2024	מען כבד אלראזק	12: 01 17/02/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	19/02/2024	נסרי חוסיין	09: 04 17/04/2024	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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית נצרת	נצרת	תופיק זיאד	53	04-6459200	ahmed.h@nazareth.mun i.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	דוא"ל
	עורך ראשי	נסרי חוסיין		חוסיין נסרי תכנון ועיצוב	נצרת	אל-כורום		046562689	nasre.h@gmail.com
	מודד	תאופיק בקלי	843		נצרת	רואוס אל- גיבאל		04-6462839	rmt_eng@yahoo.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מען עבד אל ראזק	112996		נצרת	רח 3002	49	04-8126333	office@bisaneng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

הסדרת ייעוד קרקע ללא תכנון מפורט למגורים ושימושים מעורבים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט למגורים ולמגורים ומסחר

קביעת הוראות וזכויות בניה לכל תא שטח

הסדרת דרך גישה לשכונה

קביעת זיקת מעבר לתשתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	13, 15 - 20, 26 - 28
דרך מאושרת	36, 37
דרך מוצעת	271, 38
שביל	35
מגורים ומסחר	23, 24
מגורים מסחר ותעסוקה	29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ב'	15 - 19
להריסה	דרך מאושרת	36, 37
להריסה	דרך מוצעת	271, 38
להריסה	מגורים ב'	13, 16, 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בניה קיים ומוכרז	2,570	23.21
אזור ללא ייעוד מפורט	7,235	65.33
אזור מגורים א'	213	1.92
דרך מאושרת	1,056	9.54
סה"כ	11,074	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,056.44	9.54
דרך מוצעת	3,034	27.40
מגורים ב'	5,297.52	47.84
מגורים ומסחר	1,004.72	9.07
מגורים מסחר ותעסוקה	564.82	5.10
שביל	116.45	1.05
סה"כ	11,073.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר רכבים, תשתיות והולכי רגל. אסורה כל בניה בשטח הדרכים למעט: דרכים, תשתיות ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר רכבים, תשתיות והולכי רגל. אסורה כל בניה בשטח הדרכים למעט: דרכים, תשתיות ומתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר תשתיות והולכי רגל. אסורה כל בניה בשטח שביל למעט: שבילים, תשתיות ומתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת הכניסה
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	מגורים מסחר ומשרדים
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	3		(1) 4	(1) 13	8	50	180	(1) 4		36	144	400	13	מגורים ב'		
3	3	3	3		(1) 4	(1) 13	4	50	180			36	144	400	17, 15, 27, 20	מגורים ב'		
3	3	3	3		(1) 4	(1) 13	8	50	180			36	144	400	16	מגורים ב'		
3	3	3	3		(1) 5	(1) 16	5	50	180			36	144	400	28, 26	מגורים ב'		
									180			36	144		24, 23	מגורים ומסחר		
									50			10	40		24, 23	מסחר ומגורים		
3	3	3	3		(1) 4	(1) 14	6	50	230			46	184	400	24, 23	מגורים ומסחר >סך הכל<		
									330			50	280		29	מגורים מסחר ותעסוקה		
									75			10	65		29	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3	(4) 3	3	(3) 2	(1) 6	(1) 20	9	(2) 75	605	200		60	345	400	29	מגורים מסחר ותעסוקה >סך הכל<		

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:

*סכ"ח 71 יח"ד בשטח התכנית.

**קווי בנין לבנייה קיימת ע"פ קונטור המבנה הקיים ובהתאם לסעיף מבנים קיימים, בניה חדשה ע"פ הרשום בטבלה.

***מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפלס הכביש הגובל המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל עליית גג ומערכות טכניות.

(2) 85% במרתפים.

(3) עבור חניה מתחת למפלס הכניסה.

(4) ו-7מי עבור קומה אחרונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. 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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

תאי שטח מס' 35,38,37,36,271 ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.3 זכות מעבר

תשמש למעבר הולכי רגל תשתיות (קיימות ומתוכננות) מדרכות שבילים ומדרגות. לצורך הבטחת זיקות ההנאה תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011

6.4 תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 29, הוא הריסת מבנים לרבות גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, מיד עם אישורה

