

דברי הסבר לתכנית

התכנית המצועת משנה את קו הבניין , על מנת לתת אפשרות להוצאת היתרי בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי בקווי בניה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	211-0535336
-------------	-------------

שטח התכנית	13.918 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	227600
קואורדינאטה Y	732000

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הדרומית לנצרת ע"י הר הקפצים נצרת . רחוב 2015

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	רח 2015	3	

שכונה שכונת הר הקפיצה נצרת רחוב 2015

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16564	מוסדר	חלק		13-14

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2007	2213	5647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11456 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11456



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נאשד בשאראת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נאשד בשאראת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/09/2017	נאשד בשאראת	12/09/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12/09/2017	נאשד בשאראת	12/09/2017	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		גולדן קראון תיירות בע"מ	נצרת	רח 2015) (1	2	04-6508021		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בכניסה הדרומית לנצרת ע"י הר הקפיצה
רחוב 2015.**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		גולדן קראון תיירות בע"מ	נצרת	רח 2015) (1	2	04-6508021		

(1) כתובת: בכניסה הדרומית לנצרת ע"י הר הקפיצה
רחוב 2015.**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל	נצרת	(1		04-6552798		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל " נצרת עילית " מלון פלזה
(1) כתובת: נצרת עילית מלון בלזה.**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	נאשד בשאראת	35607	בניה כפרית מודרנית	יפיע	יפיע		04-6021030		arch.ndb1@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מהנדס	בשיר עבדאלראזק	554		נצרת	רח 2015		04-6508021		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מלונאות (אכסון מלונאי)	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונות	13,918	100
סה"כ	13,918	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	13,918.01	100
סה"כ	13,918.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>שטח שנועד להקמת מלונות נופש עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון מלונות, הכולל מבני ארוח, מסעדות, ברכת שחיה, מתקני ספורט ונופש, חנויות קמעונאיות לשימוש אורחי המלון, אולמות כנסים, שרותים לוגיסטיים להפעלת המלון וחניה. שטחי המסחר לא יעלו על 10% מזכויות הבניה הכוללות. מרתפים ישמשו כשטחי שרות למיקום מתקנים טכניים, אחסנה, מרחב מוגן, וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>דודי שמש, מזגנים, מתקנים טכניים, ישולבו בעיצוב הגג והחזיתות, חומר גמר יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מידות המבנים הבנין יפורק לאגפים במידות להלן: אורכו של גוש במבנה לא יעלה על 40.0 מ'. עומק המבנה לא יעלה על 22.0 מ'. גובה המבנה לא יעלה על 17.0 מ' או 5 קומות. (כולל גג רעפים) מדוד ממפגש החזית הגבוהה עם הקרקע הטבעית. בחזית לאורך הדרך ההיקפית כביש מס' 1 במגרשים הפונים למורדות, גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות (כולל גג רעפים), ולא יעלה 12 מ' מעל פני המדרכה הצמודה.</p> <p>2. בניה במרווחים לא תותר כל בניה במרווחים הצדדים והחורים למעט המרווח בקו בנין קדמי שתשמש לכניסות, גינון, פרגולות מעץ או מתכת מעל עמודים מאבן בחדך 60/60 ס"מ וריצוף עד קו הרחוב. מרווח שבקו בנין הצדדי מיועד לאפשר תצפית נופית להולכי רגל. תיאסר בניית קירות ונטיעות צמחיה מסתירה.</p> <p>3. גג הבנין יותר גג רעפים מחופה רעפים הרס, פח נחושת או אלומיניום בגוון ירוק. יותר גג שטוח מרוצף באבן. בשני סוגי גגות נדרשת בקומה העליונה נסיגה היקפית של 2.50 מ' ויצירת אכסדרה לאורך החזיתות? מרפסת פתוחה. גג במבנה קל יחבר את אזור הכניסה לחניית הרכב בחזית הבנין. קמרונות, כיפות, פירמידות מקומיות בציפוי אבן או מתכת יותרו עפ"י אישור מוקדם של מהנדס העיר.</p>
ג	קווי בנין



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
קווי בניה לפי נספח הבינוי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(5)	5	(5)	(5)	(4)	(3)	17 (2)	20 (1)	50	160	25	מ"ר	15	120	13918	נצרת	10	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (מלונאי)		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

20 חדר לדונם.

(2)

17 מטר מעל +0.00.

(3) 3 קומות מעל לכניסה הראשית מפלס (-+0.00).

(4) 5 קומות מתחת לכניסה הראשית מפלס (-+0.00)

(5) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח של המגרש בקני"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש וכלפי מעברים ציבוריים ושצ"פים

הגובלים במגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות

תומכים בגבול המגרש ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וכן ינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תוכנית לשיקום מדרונות

חפירה, הציבה ומילוי כולל תכנון צמחיה.

6.2**סביבה ונוף**

תכנון פתוח השטח יכלול שילוב גינות ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רוחב, לפחות במדרכה אחת ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 10 מ'. לכל יחידת דיור חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד(קוטר גזעו 2") בתחום השטח הפרטי. מערכת ההשקיה בשטחים ציבוריים ומשותפים תתוכנן בתאום עם מחלקת הגינון של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בנין או מבנין בו שטח המגרש אינו תפוס ע"י המבנה(הגינה), השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף, בבעלות יותר מדייר אחד, תוגש למחלקת מהנדס העיר תכנית גנון והשקיה לבצוע. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה המבנין.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות העת הוצאת היתר הבניה.

תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.5**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (ותנאי היתר הקרינה) הבלתי מייננת 2006 אבקשכם להכליל בתקנוני התב"עות החדשות את סעיף מגבלות הבניה מרשתות חשמל, שלהלן, במקום הסעיף הסטנדרטי הקיים בתכניות בנין עיר:

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר



<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>תוכנית נוף ופיתוח של כל יחידת תכנון שתוכן בשיתוף אדריכל נוף תוגש לוועדת כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבינוי והמבנים למתחמים מגורים, מסחר, ומלונאות..... התוכנית תהיה בקני"מ של 1:250 או 1:100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות השערים והמעקות, את מסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גובהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק. התוכנית הכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת ולמסתורי כביסה תוך ציון גבהים, חומרים ואופי עיצובי. כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים המדרכות, ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>תכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ, יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	

6.12	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.13	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות

6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו-3 שנים מיום אישורה
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5