

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0707570

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 208-209 בשכונת הגליל-נצרת

צפון

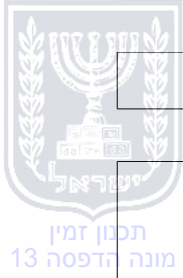
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו, שינוי בהוראות תכנית ג/4952 המאושרת בדבר הוספת שטחי שירות למטרת חניה, ותוספת 20% על השטח העיקרי במגרשים 208-209 בשכונת הגליל-נצרת. בבינוי המוצע מתוכנן בנין גבוה של 10 קומות בכדי לייצור דירוג בינוי ויצירת דירות מיוחדות בסביבה. יש צורך בתכנון חניון תת קרקעי לצורך מתן מענה לכמויות החניה הדרושים (2 מקומות חניה לכל דירה). הבינוי המוצע הינו מענה להקטנת התכסית ובניה לגובה לצורך שיפור הסביבה הבנויה.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 208-209 בשכונת הגליל-נצרת

מספר התכנית 211-0707570

1.2 שטח התכנית 3.877 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	227200
קואורדינאטה Y	736025

1.5.2 תיאור מקום

בצד הצפוני של 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 שכונת הגליל-נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17825	מוסדר	חלק	151-152	192-193

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/2000	384	4933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4952 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4952



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראגיב זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 51 30/05/2019	ראגיב זועבי	29/05/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		14: 43 28/05/2019	גסאן מזאוי	20/05/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	10: 57 06/12/2018	ראגיב זועבי	05/12/2018	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	תאופיק זידאן בע"מ תאופיק זידאן בע"מ			ריינה	(1)		04-6564477	04-6559078	office@tawfik.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 410.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תאופיק זידאן בע"מ תאופיק זידאן בע"מ			ריינה	(1)		04-6564477	04-6559078	office@tawfik.co.il

(1) כתובת: ת.ד 410.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		תאופיק זידאן בע"מ תאופיק זידאן בע"מ			ריינה	(1)		04-6564477	04-6559078	office@tawfik.co.il

(1) כתובת: ת.ד 410.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017 .net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)			04-6566475	mgassan@g mail.com
מודד	מודד	סאמר ספדי	912		נצרת	(2)		04-6080831		

(1) כתובת : נצרת.

(2) כתובת : נצרת 4036-8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מגדל מגורים.

איחוד שני מגרשים בבעלות אחת, הוספת שטחים שירות למטרת חניה, תוספת על שטח השירות, תוספת 20% לשטח העיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות הבינוי
תוספת בשטחי השירות
תוספת 20% לשטח העיקרי.
תוספת על שטח השירות.



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 ג'	1
דרך מאושרת	101, 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ה	2,327	100
סה"כ	2,327	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,548.42	39.95
מגורים ג'	2,327.25	60.05
סה"כ	3,875.67	100



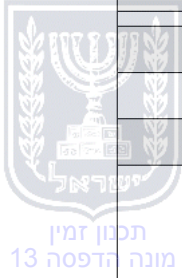
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם ליעוד מגורים ה' בתכנית ג/4952.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם ליעוד מגורים ה' בתכנית ג/4952.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם ליעוד דרך בתכנית ג/4952.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	בהתאם ליעוד דרך בתכנית ג/4952.



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3) 4	(4) 6	(3) 4	(3) 4	(2) 10	34	38	40	3060		(1) 1282	4189	2327	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

הערה ברמת הטבלה:

*תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך באישור הוועדה המקומית.

*שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הן לחניה .

*קווי בנין לקומת חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0.

*התכסית מתחת לכניסה הקובעת היא 70% מתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השירות כולל תוספת 5% לנגישות..

(2) בנוסף לקומת חניה מתחת למפלס הכניסה..

(3) *תותר בניית קירות פיתוח בין קו הבניין לבין גבול המגרש. *קווי בנין לקומת חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0..

(4) *קו בניין יהיה עפ"י הסימון בתשריט. *קווי בנין לקומת חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13




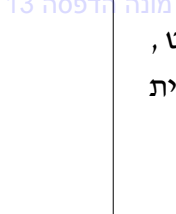


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>א. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע. ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קנ"מ 1: 250/1: 100) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. ג-תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד איגוד לאיכות הסביבה. ד- תנאי לתחילת עבודות פיתוח ולמתן היתר בנייה במגרש נשוא התכנית הינו סלילת אחת מהדרכים המאושרות עד למגרש. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת כל התשתיות ההכרחיות עד לשטח המגרש.</p>	
6.2	עתיקות
<p>* כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה, הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
6.4	חשמל
<p>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. תחנת השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>	

6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 00.5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 00.20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 5.0 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה וחוק הנגישות</p>
6.7	<p>פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש היתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון</p> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.</p> <p>- מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק</p> <p>- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>- פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.10 כתב שיפוי</p> <p>לוותר על כל דרישה ו/או פיצוי תביעה מהוועדה בגין אישור התכנית, לרבות על תשלומים המגיעים ליזם מאת בעל זכויות במגרשים האחרים שבתכנית לפי טבלאות האיזון, בגין החלוקה החדשה של המקרקעין לפי סעיף 122 (3) לחוק ולפי כל דין.</p> <p>ב. לפצות ולשפות את הוועדה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום (לרבות הוצאות משפט, ריבית ושכ"ט עו"ד) שתידרש לשלם, על פי כל דין, לכל אדם או גוף בקשר עם אישור התכנית כאמור.</p> <p>ג. מוסכם על הצדדים כי כתב שיפוי זה מוגבל בזמן.</p> <p>ד. כתב שיפוי זה היינו בלתי חוזר וזכויותיה של הוועדה תלויות בו.</p>	<p>6.10</p>

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
כל הוראות תכנית ג/4952(מלבד ההוראות בתכנית זו) חלות על תכנית זו.	

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

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 5 שנים.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13