

5394

תקן וס

מחוז הצפון

03-5628924

מרחב תכנון מקומי - עיריית נצרת

תוכנית מפורטת מס' ג/10630

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 365/42 ד, ג/2634, ג/9000

סה"כ יחידות דיור מקסימלי בתכנית : 313 יח"ד

1. שם וחלות :

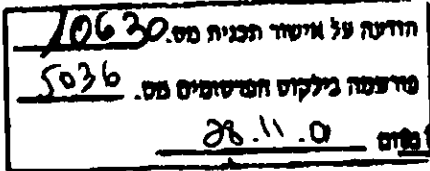
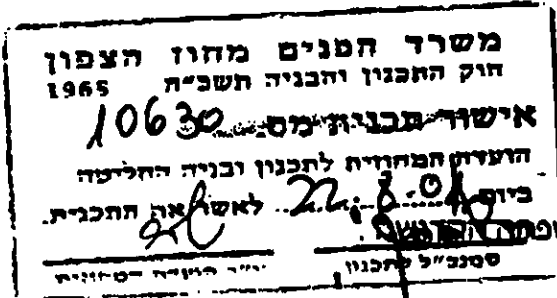
תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/10630, " מתחם בית חולים משפחה קדושה בנצרת " המהווה שינוי לתוכנית מתאר. 365/42 ד, מס' ג/2634, ג/9000, והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך : 10/03/1999

עידכון אחרון : 21/09/2000, 18/09/2000, 31/08/2000, 22/06/2000, 22/05/2000, 28/06/2001, 19/01/2001,

2. מקום התוכנית :

תחום שיפוט : עיריית נצרת
מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
המקום : נצרת - שכי' נמסאווי, מתחם בית חולים משפחה קדושה
גוש 16536 - חלקה : 1,2,3 בשלמות.
חלק מחלקות : 5,6,7
גוש 16538 - חלקה : 29,30 בשלמות.



3. יזמים, בעלי הקרקע, עורכי התוכנית, יועצים ומסמכים :

3.1 יוזמי התוכנית :

בית חולים המשפחה הקדושה - נצרת
(מסדר יוחנן הקדוש האלוהי הידוע בשם : מסדר פתה-בינה פרטילי)
ת.ד. 8, נצרת 16000.
טלפון : 04-6508900, פקס. 04-6576101

3.2 בעלי הקרקע :

3.2.1 בית חולים המשפחה הקדושה - נצרת
(יוחנן הקדוש האלוהי הידוע בשם : מסדר פתה-בינה פרטילי).
ת.ד. 8, נצרת 16000.
טלפון : 04/6508900, פקס. 04/6576101

3.2.2 מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה
ת.ד. 580 - נצרת עילית 17105
טלפון : 04/6558211

3.2.3 ואחרים.

3.3 עורכי התוכנית :

אנג' אניס ס. סרוגי - נצרת - רשיון מס' 3568
 אדריכל סמיר יוסף סרוגי - רשיון מס' 88385
 שד' תופיק זיאד 17
 ת.ד. 2486 / נצרת - 16124
 טלפון : 04/6563838
 פקס : 04/6552157

3.4 יועץ תנועה , כבישים וניקוז :

חדד ת. מהנדסים בע"מ
 שכונת הוורדים 284/1
 ת.ד. 293 / נצרת - 16102
 טלפון : 04/6555769
 פקס : 04/6552570

3.5 מסמכי התוכנית :

1. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
2. תשריט צבוע בקני"מ 1:1250 (מצב קיים ומוצע) - מסמך מחייב.
3. נספח בינוי בקני"מ 1:500 מורכב מתוכנית בינוי (מנחה - למעט מפלסי קומות כניסה אשר הינה מחייבת בהם) + תוכנית חתכים (שני גליונות) - (מנחה) .
 סה"כ 3 גליונות .
4. נספח תנועה המאושר ע"י משרד התחבורה (נספח מחייב) , המורכב מ- :
 - א. דו"ח תנועה - נפחי תנועה וחשובי קיבלות , כולל שתי תוכניות נלוות .
 - ב. תוכנית הכבישים והחנייה בקני"מ 1:500 .
 - ג. תוכנית התמרור בקני"מ 1:500 .
 - ד. תוכנית הכבישים - גבהים וניקוז עם חתכים רוחביים וטיפוסיים בקני"מ 1:500 .
 - ה. חתכים לאורך מערכת הכבישים בקני"מ 1:100/1000 (4 גליונות) .
 סה"כ 7 גליונות .
5. נספח מערכת ביוב המאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומים (נספח מנחה) הכולל :
 - א. תוכנית מערכת ביוב ואגני ניקוז על רקע תוכנית מתאר נצרת - קני"מ 1:7500 .
 - ב. תוכנית כללית למערכת הביוב - קני"מ 1:1000 . (מנחה) .
 - ג. פרשה טכנית . סה"כ 2 גליונות .
6. נספח מערכת אספקת מים המאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומים , הכולל תוכנית בקני"מ 1:500 (מנחה) + פרשה טכנית . סה"כ גליון אחד .

4. שטח התוכנית :

170.859 דונם .

5. מטרת התוכנית :

- * הסדרת שטח אורבני המסומן בתשריט תוך כדי :
 - קביעת ייעודים חדשים .
 - התוויית דרכים והסדרת מערכת הדרכים באיזור .
 - קביעת הוראות בנייה חדשות .

6. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר נצרת 365/42 ו/או לתוכנית מתאר נצרת מס' 2634 ו/או 9000 . הוראות תוכנית זו עדיפות על הוראות כל תוכנית אחרת .

7. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התוכנית	קו כחול רצוף
(2) שטח מסחרי	אפור מותחם באפור כהה
(3) שטח לבנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה
(4) שטח פרטי לבנייני ציבור, בעלות פרטית.	חום מותחם ומקווקו בחום כהה
(5) פרויקט מגורים (בניה רוויה)	כתום מותחם בחום בהיר
(6) אזור בנייה רגיל	צהוב
(7) אזור מגורים א'	כתום
(8) אזור מגורים ב'	תכלת
(9) שטח מגורים א ומסחרי מעורב	כתום מקווקו בפסי אפור אלכסוניים
(10) פרויקט מגורים מעורב	כתום מקווקו באפור ומותחם בחום בהיר
(11) אזור מלונאות ונופש	צהוב מותחם בחום כהה
(12) שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה
(13) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(14) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(15) דרך רשומה או מאושרת	חום
(16) דרך הולכי רגל	ירוק עם קיוקו בירוק כהה
(17) דרך לביטול	קווים אלכסוניים דקים בצבע אדום על הדרך.
(18) גבול גוש	קו שחור עם משולשים
(19) גבול חלקה	קו ירוק
(20) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(21) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
(22) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(23) שטח לספורט ונופש, בעלות פרטית	ירוק בהיר עם פסים משובצים בירוק כהה
(24) בית קברות קיים	צהוב משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק.
(25) קו אזור עתיקות	קו שחור מרוסק
(26) מבנים להריסה	צלבים אדומים קטנים על הבניין המיועד להריסה.
(27) גבול תכנית ג/9000	קו כחול מרוסק
(28) מסי חלקה	מספר בצבע שחור בתוך עיגול שחור
(29) מסי חלקה לביטול	מספר בצבע שחור בתוך עיגול שחור מרוסק.
(30) מסי מגרש מוצע	מספר בצבע ירוק בתוך אליפסה בצבע ירוק.
(31) מסי תת חלקה קיימת (במצב קיים)	מספר בצבע שחור בתוך אליפסה בצבע שחור.

8. תוכנית חלוקה

חלקות הקרקע הקיימות שגבולן שונה מגבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים.
יצירת המגרשים החדשים תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התו"ב.

9. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה לפי החוק והתקנות שעל פיו.

10. הגדרות :**10.1. כללי :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התו"ב.

11. הנראות :

11.1. באזור מגורים מותר להקים בניין אחד בלבד על כל מגרש. לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים :

א) גודל המגרש הוא מעל - 750 מ"ר במגורים א' ובמגורים ב', ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 6 מטר.

ב) בפרויקט מגורים, מותר להקים יותר מבניין אחד על המגרש, כפוף לתנאים הרשומים בטבלה המצ"ב בסעיף 24. יש לשמור על מרווח מינימלי של - 6 מטר בין כל שני בניינים.

11.2. דרך גישה לכל תת מגרש תחיה ברוחב - 4 מטר מינימלי.

11.3. כל החניות לרכב תהיינה בתחום המגרשים.

באזור " מגורים א " במגרשים 12-16, 10, 32-39, ובאזור " מגורים ב " במגרשים 51-56, 61-66, ובאזור "מגורים א' ומסחרי מעורב" במגרשים 17-20, תותר הקמת מבנה מקורה מקונסטרוקציה קלה לחניה לרכב פרטי, בחזית הקדמית של המגרש, במרחק 1 מ (אחד מטר) מגבול המגרש ובגובה מקסימלי 2.50 מטר נטו. שיפועי גג החניה יהיו לכוון המגרש.
החניה המקורה כלולה באחוזי הבניה של הטבלה בסעיף 24 - טבלת אחוזי בניה מותרים - .

11.4. כל תוכנית לקבלת היתר בניה תכלול תוכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100, ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים על פי תוכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו'.

- 11.5. במגורים א', ובמגורים ב', ובמגורים א' ומסחרי מעורב, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים : מחסן, חדר הסקה, חדר מכונות, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 11.3.
- 11.6. שטח מגרש מינימלי, אחוז בניה מרווחים וקווי בנייה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.
- 11.7. - במגרש 71 המיועד "שטח פרטי לבנין ציבורי" והמסומן באות b, תוגש תכנית בינוי וחניה לאישור הוועדה המקומית לפני אישור היתרי בנייה. לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר שתאושר תוכנית בינוי בוועדה המקומית.
- 11.8. במגרש 78 המיועד ל"פרויקט מגורים", תוגש תכנית בינוי וחניה לאישור הוועדה המקומית לפני אישור היתרי בנייה.
- 11.9. אין לשנות שימוש בקרקע או בבנין ואין לחקיס בנין חדש - או תוספת לבנין אלא בהתאם לשימושים המותרים ברשימת התכליות.
- 11.10. תנאי למתן היתרי בניה למגורים הוא התחלת עבודות ביצוע לשדרוג המתקן בתל עדשים.

12. רשימת תכליות :

12.1. שטח מסחרי - Commercial Area :

- השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון :
- (1) חנויות.
 - (2) מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - (3) משרדים, בנקים, מנהל, שירותים אישיים, תחזוקה, שרותי אוכל, בידור וכד' המתאימים להשתלב באיזור העירוני, כפוף לתנאי משרד איכות הסביבה ותנאי משרד התחבורה ומשרד הבריאות.
 - (4) בתי קפה ומסעדות.
 - (5) חניונים תת קרקעיים, ובקומות מעל הקרקע, הכל כפי שיקבע בתוכנית הבינוי.
 - (6) תותר קומת עמודים מפולשת.

12.2. בנייני ציבור - Public Buildings :

א. 12.2. - מגרש מספר 2 :

מיועד להקמת בנייני ציבור כגון : משרדי העירייה, מוסדות חינוך ותרבות, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור, חוף ממקומות לפולחן דתי.

ב. 12.2. - מגרש מספר 48 :

מיועד להקמת גני ילדים, מעוני יום לפעוטים, ו " טיפת חלב " .

12.3. שטח פרטי לבניין ציבורי : Private area for Public Building (a), (b), (c) :

- א. השטח במגרשי 5 A, 3 הינו מיועד להקמת מרכז דתי הכולל בניינים לפולחן דתי, כמו מנזר, כנסייה, חינוך ותרבות דתית, וכדומה.
- ב. השטח המסומן באות b - מגרש 71 - הינו מיועד לבנייני בית חולים המשפחה הקדושה כולל מגרשי חניה ובנייני עזר כולל מגורים לרופאים, מגורים לאחיות, מנזר, כנסייה, וכל השירותים הנלווים לבית החולים ולמנזר. תוגש תוכנית בינוי וחניה לאישור העירייה לפני אישור היתרי בנייה.

12.4. שטח לספורט ונופש : Health & Sport Center

מיועד להקמת מרכז ספורט אשר כולל בריכות שחיה, אולמות התעמלות, חדרי כושר, חדרי חוגים, והשירותים הנלווים למרכזי ספורט ונופש. השטח הזה הינו בבעלות פרטית.

12.5. איזור מלונאות ונופש : Tourism

12.5.1. בנייני מלונאות.

12.5.2. נופש ותיירות :

מתקנים לשרות מטיילים נופשים ותיירים ואטרקציה תיירותית ושטחים פתוחים לשימושי בריאות נופש ומרגוע כולל מזנונים, מסעדות, אכסניות, הכל כולל השירותים הכרוכים בהם, דרכים ושבילים, מגרשי חניה, מתקני משחק ונופש פעיל ומתקני ספורט אכסכלוסיבים לפי תכניות נפיות ותוכניות בינוי.

12.5.3. בית המלון יבנה בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

12.6. פרויקט מגורים : Residential Project (a)

12.6.1. שטח מיועד לבנייני מגורים עד 6 קומות מעל קומת העמודים.

12.6.2. בשטח זה יובטחו מקומות למשחקי ילדים, ומועדונים. הכל לפי תוכנית הבינוי.

12.6.3. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לחניה, למחסנים, ולמשחקי ילדים בנוסף לששת הקומות, בתנאי שגובהה נטו לא יעלה על 2.40 מ'.

12.6.4. פרויקט מגורים "א" - מגרש מס 78 : Residential Project "A" - Par. 78

שטח מיועד לבניית כ- 36 יח"ד בבעלות בית החולים, אשר ישמשו למגורים לרופאים, אחיות, ואורחים של בית החולים והמנזר. הבנייה תהיה רוויה וגם בתים נפרדים, הכל לפי תכנית בינוי וחנייה אשר תוגש לאישור תוועדה המקומית לפני קבלת היתרי בנייה. השימושים ואחוזי הבנייה, חינם לפי הגדרת "פרויקט מגורים" בטבלת הזכויות בסעיף 24 להלן.

12.7. שטח פרויקט מגורים ומשרדים מעורב - Mixed Residential & Offices (b)

שטח מיועד לבניה מעורבת מגורים ומשרדים עד 6 (שש) קומות ותותר קומת עמודים מפולשת בנוסף, לפי מה שנזכר בסעיף 12.6.3 לעיל.

12.8. מגורים 'א' : Residential area "A"

בתי מגורים, לפי התנאים הבאים :

12.8.1. מבנים חד ו/או דו משפחתיים בצפיפות של 2 יח"ד / מגרש.

12.8.2. בניין חניה נפרד (Outbuilding) מקונסטרוקציה קלה, בגובה מקסימאלי של 2.5 מטר, במגרשים המוזכרים בסעיף 11.3 לעיל, ואשר שטחו כולל באחוזי הבנייה בטבלה 24.

12.8.3. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת (פתוחה).

12.8.4. במגרש 11, מותר להקים קומה אחת מתחת למפלס הכניסה המסומן בתוכנית הבינוי, אשר תישמש כחניונים לרכב, שטח לשרות, ובתנאי שגובה נטו לא יעלה על 2.40 מ'.

12.8.5. במגרשים 13, 14, 15, 16, הבניינים לא יעלו מעל מפלס כביש 75, כך שלא יסתירו חנוף לנוסעים.

12.9. מגורים ב' : Residential Area "B"

12.9.1. במגרשים 51-56, 57-58, 61-66, 31 - 28, מותר להקים בנייני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד / מגרש.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת (פתוחה).

12.10. שטח פרטי פתוח : Private Green Area

12.10.1. שטח פתוח לא לבניה (בבעלות פרטית).
12.10.2. שטח מיועד לגינון וגדרות, משטחים מרוצפים, פרגולות.
הכל בבעלות פרטית.

12.11. שטח ציבורי פתוח : Public Green Area

השטחים מיועדים ל-:
12.11.1. כיכרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
12.11.2. מתקני משחקים לילדים.
12.11.3. מגרשי משחקים.
12.11.4. תחנות טרנספורמציה לרשת החשמל, מקלטים ציבוריים, בנייני עזר לתשתית תת-קרקעית.

12.12. דרכים : Roads

מיועדים לתנועת כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, חניה וגיטון.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- צומת חיבור כביש השרות לדרך 75 אושרה ע"י מ.ע.צ. בוועדת החינוכי מיום 25.5.2000.
תוכנית הביצוע לצומת זו תוגש למ.ע.צ. לאשור סופי לפני הביצוע.

12.13. דרכים להולכי רגל : Pedestrian Roads

מיועדת להולכי רגל ולרכב חירום.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

12.14. שטח מגורים "א" ומסחרי מעורב : Mixed Residential "A" & Commercial

שטח מיועד למגורים "א" ומסחרי מעורב. הקומה במפלס הכביש תשמש למסחר תיירותי כגון : מסעדה, קפה/בר, חנות ומזכורות וכ'... , ובקומות מעל קומת מפלס הכביש ומתחתיו יהיו מגורים. הצפיפות 2 יח"ד למגרש.

12.15. שטח לגית קברות - Cemetery

בית קברות קיים, אשר יישאר כפי שקיים.
השטח בבעלות פרטית, מיועד למנזר ולאנשי המוסד הדתי.

13. הפקעות ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי הציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190, לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש עיריית נצרת.
השטחים המיועדים ל"שטח פרטי לבנין ציבורי" לא יופקעו ויישארו בבעלות הקיימת.

14. החניה :

לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיוצטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרשים.
במגרשים שמותר בהם חניה תת קרקעית, תותר בניית החניון התת קרקעי עד גבול המגרש (קו בניין אפס).

15. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

15.1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט , ואו הקרוב ביותר של המבנה .

המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מטרים

הערה :

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים .

15.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- :

3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל .

15.3. המרחקים האנכים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

16. מים :

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נצרת , ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית .

פתרון המים יהיה בהתאם לתוכנית מים מאושרת ע"י וועדת משנה לביוב ומים של הוועדה המחוזית , והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית - שינוי בתכנית המים המאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומים יהיה באישור משרד הבריאות .

17. ביוב :

פתרון הביוב יהיה בהתאם לתוכניות ביוב ומים המאושרות ע"י ועדת המשנה לביוב ומים של הוועדה המחוזית , וחמחווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .

הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל מגרש לפי שיקולי תכנון . הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים , במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול . שינויי בתכנית הביוב המאושרת ע"י וועדת המשנה לביוב ומים, תהיה באישור משרד הבריאות .

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר .

תנאי למתן היתרי בניה למגורים הוא התחלת עבודות ביצוע לשדרוג המתקן בתל עדשים .

18. אשפה :

לא יתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הרשות המקומית.

19. ניקוז :

רשת הניקוז תתוכנן ותבוצע כך שתעבור בכבישים ובמעברי הולכי רגל ובשטחים הירוקים. כמו כן, תוגש תוכנית אשר תבטיח מעבר לקווי הניקוז של המגרשים העיליים, בגרביטציה, דרך או ע"י המגרשים שמתחתם, כך שיתחברו לקווים העירוניים בכבישים. התכנית טעונה אישור רשות הניקוז האזורית.

20. טלפון :

התקנת הטלפון לפי תקנות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" בע"מ.

21. איכות הסביבה :

רישוי עסק מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להוראות חוק רישוי עסקים.

22. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה, ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

23. עבודות הפיתוח והתשתית :

עבודות הפיתוח והתשתית השונות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י הייזם ו/או הבעלים של הקרקע ועל חשבונם ובכפוף להוראות והנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר.

24. טבלת השימושים ואחוזי הבנייה המתורים :

(ראה טבלה בעמוד 10 להלן).

25. טבלת השטחים :

(ראה טבלה בעמוד 11 להלן).

26. חתימות יוזמי ועורכי התוכנית :

(ראה בדף האחרון - עמוד מס' 12).

טבלת השימוש והחזיק הבנאי המותר

24. טבלת השימוש והחזיק הבנייה המותרת:

אחוז		סל' ירושלים	סל' לוד	סל' תל אביב	מסל' תל אביב	גובה בנין מקסימלי	מקסימלי טו"כ	מקסימלי (% משטח מגורש)			אחוז				קנין בנייה (מטר)				גובה מנעד	שיטת האומדן
מגורים	מסחר							ליסינג	שטח שינוע	שימוש עיקרי	מרחק מפלס כניסה	נופל מפלס מכניסה	קדמני	אחורי	צדדי	לינייה	מסל' תל אביב	מסל' לוד		
4	4	4	2	2	7	1 קומות מעל מפלס הכניסה, 1 קומות מתחת למפלס נניס לא חוזר במיידת קומת עמרים פחותות	100	36	25	75	40	60	4	3	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר
8	8	8	4	4	7	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	60	4	3	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר
8	8	8	4	4	10	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר
4	4	4	2	2	16	1 קומות מעל מפלס הכניסה, 1 קומות מתחת למפלס נניס לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	100	36	25	75	40	60	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	10	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	60	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	
8	8	8	4	4	16	2 קומות מעל מפלס הכניסה לא חוזר בנייה קומת עמרים פחותות	120	42	30	90	60	120	4	3	3	3	3	500 מ"ר	מגורים ו-15% מסחר	

סל' ירושלים, סל' לוד, סל' תל אביב, מסל' תל אביב, גובה בנין מקסימלי, מקסימלי טו"כ, מקסימלי (% משטח מגורש), אחוז, שימוש עיקרי, שטח שינוע, ליסינג, מרחק מפלס כניסה, נופל מפלס מכניסה, קדמני, אחורי, צדדי, לינייה, גובה מנעד, שיטת האומדן

25. טבלת השטחים :

Proposed Area Calculation

טבלת שטחי ושימושי קרקע - מצב מוצע

אחוז % Percentage	שטח בארבע Area	מס מנזר Plot #	Zone יעוד
	4.388	1	אזור מסחרי Commercial Area
	1.081	70	
	2.265	73	
8.82%	13.704	Total	סה"כ אזור מסחרי
	4.381	2	שטח ציבורי נופש Public Buildings
	1.482	41	
3.42%	5.843	Total	סה"כ שטח לבנין ציבור
	4.776	3	שטח פרטי לבנין ציבור Private Area for Public Buildings
	1.381	5A	
	48.828	71	
32.05%	54.756	Total	סה"כ שטח פרטי לבנין ציבור
	2.418	8	אזור תיירות ונופש Tourism
	4.987	5A	
4.89%	8.36	Total	סה"כ אזור תחומות נופש
	1.385	6	שטח ציבורי פתוח Public Green Area
	1.133	48	
	0.288	80	
	1.388	88	
	0.267	72	
3.01%	5.146	Total	סה"כ שטח ציבורי פתוח
	0.888	80	שטח פרטי פתוח Private Green Area
	0.764	88	
	2.228	67	
	1.282	78	
	0.288	78	
	0.276	78A	
	0.487	81	
3.78%	6.458	Total	סה"כ שטח פרטי פתוח
	2.495	7	מסודר מסחרי ונופש Health Center
1.46%	2.495	Total	סה"כ שטח ספורט ונופש
	1.414	88	בית קברות Cemetery
0.83%	1.414	Total	סה"כ בית קברות
	0.277	100	דרך קיימת / קיימת Existing Road
	0.245	100B	
0.42%	0.722	Total	סה"כ דרך קיימת / מאושרת
	0.880	100C	דרך מוצעת או הרחבת דרך Proposed Road
	28.708	901	
	0.187	101A	
	1.915	101B	
	1.282	101F	
	0.182	101G	
	0.146	101G	
	0.070	101H	
	0.088	100GA	
17.58%	30.057	Total	סה"כ דרך מוצעת או הרחבת דרך
	0.212	102	דרך להולכי רגל Pedestrian Road
	0.232	102B	
	0.322	102C	
	0.178	102D	
0.55%	0.941	Total	סה"כ דרך להולכי רגל
100%	170.859		סה"כ שטח Sub Total Area

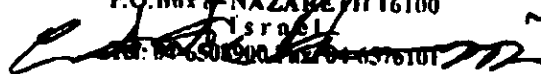
אחוז % Percentage	שטח בארבע Area	מס מנזר Plot #	Zone יעוד
	0.028	9	אזור מגורים א Residential Area A
	0.028	10	
	0.028	11	
	0.028	12	
	0.027	13	
	0.028	14	
	0.028	15	
	0.028	16	
	0.028	21	
	0.027	22	
	0.027	23	
	0.028	24	
	0.028	25	
	0.028	26	
	0.028	27	
	0.028	27	
	0.028	32	
	0.028	33	
	0.028	34	
	0.028	35	
	0.028	36	
	0.028	37	
	0.028	38	
	0.028	39	
	0.028	39	
	0.028	40	
	0.028	41	
	0.028	42	
	0.028	43	
	0.028	44	
	0.028	45	
	0.028	46	
	0.028	47	
9.82%	16.768	Total	סה"כ אזור מגורים א
	0.028	28	אזור מגורים ב Residential Area B
	0.028	29	
	0.028	30	
	0.028	31	
	0.028	31	
	0.028	32	
	0.028	33	
	0.028	34	
	0.028	35	
	0.028	36	
	0.028	37	
	0.028	38	
	0.028	39	
	0.028	40	
5.40%	9.217	Total	סה"כ אזור מגורים ב
	0.028	17	אזור מסחרי א ומסחרי מעורב Mixed Residential A & Commercial
	0.027	18	
	0.022	19	
	0.021	20	
1.245%	2.128	Total	סה"כ אזור מגורים א ומסחרי מעורב
	0.028	75	אזור לפרויקט מגורים Residential Projects
	2.388	78	
8.26%	8.99	Total	סה"כ אזור לפרויקט מגורים
	2.881	78	פרויקט מגורים ומסחרי מעורב Mixed Resid. & Offices Area
2.26%	3.861	Total	סה"כ אזור לפרויקט מגורים ומסחרי מעורב

מספר יחידות דיוור מקסימלי בתוכנית 313 יח"ד

26. חתימות יחמי ועורכי התוכנית :**א חתימת היוזמים :**

HOLY FAMILY HOSPITAL
Fatebenefratelli
P.O.Box 8-NAZARETH 16100
Israel

טל: 04-6576101 פקס: 04-6576100



בית חולים " המשפחה הקדושה" - נצרת

28/06/2001

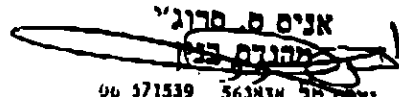
התאריך

ב. חתימות עורכי התוכנית :

אניס ס. סרוגי

מהנדס בנין

נציג טל 563833 571539 טל



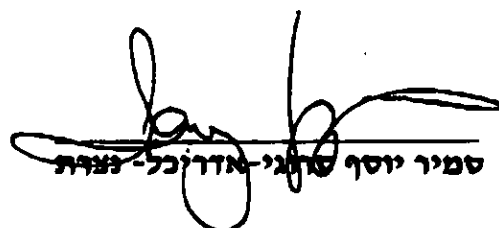
אניס ס. סרוגי- מהנדס בניין - נצרת

28/06/2001

התאריך

28/06/2001

התאריך



סמיר יוסף סרוגי-אדריכל- נצרת

ג. חתימת יועץ כנישים :

חוד ה. מהנדסים בע"מ

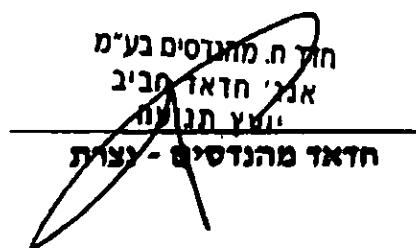
אנני חדאד חביב

יועץ תכנון

חדאד מהנדסים - נצרת

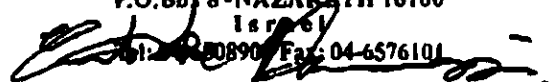
28/06/2001

התאריך


ד. חתימות בעלי הקרקע :

HOLY FAMILY HOSPITAL
Fatebenefratelli
P.O.Box 8-NAZARETH 16100
Israel

טל: 04-6576101 פקס: 04-6576100



בית חולים " המשפחה הקדושה" - נצרת

28/06/2001

התאריך