

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0372169

שינוי לתכנית "גבעת הארמון" נצרת

צפון

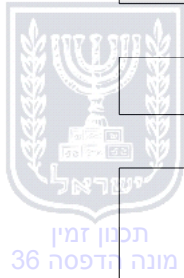
מחוז

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

חברת ארמון ההגמון בע"מ מגישה תכנית לשינוי תכנית מאושרת מס' ג/14169 - שכונת גבעת הארמון - נצרת. התכנית המאושרת מציעה הקמת שכונת מגורים בת 432 יחידות דיור בבניינים בני 3 ו-4 קומות. בעת התכנון המפורט של השכונה התברר כי קווי הבניין שאושרו אינם מאפשרים הקמת בניינים סבירים. מטרת התכנית היא להקטין את קווי הבניין הקדמיים של 6 מטר ל-5 מטר ואחוריים של 5 מטר ל-3 מטר. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיפים 62א(א)(4)(7)(9) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי לתכנית "גבעת הארמון" נצרת
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	211-0372169
-------------	-------------

שטח התכנית	179.219 דונם
------------	--------------

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) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

X קואורדינאטה

228613

Y קואורדינאטה

733030

1.5.2 תיאור מקום

שכונת "גבעת הארמון" נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות : נצרת

נפה יזרעאל - נצרת**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

גבעת הארמון, נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16557	מוסדר	חלק	12	10, 20, 24, 37

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

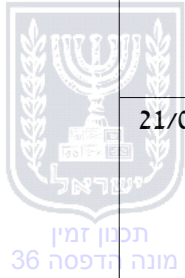
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14169	שינוי	שינוי בקווי הבניין. כפיפות לנספח התנועה ולעקרונות נספח הבינוי של תכנית ג/14169.	5833	4013	21/07/2008
ג/ 20940	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20940 ממשיכות לחול.	7381	867	17/11/2016
ג/ 19875	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19875. הוראות תכנית ג/ 19875 תחולנה על תכנית זו.	6839	6834	17/07/2014



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/12/2015	יעקב מאור	18/12/2017		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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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		חברת ארמון ההגמון	נצרת עילית	חרמון	1	04-6410426	04-6410418	

תכנון זמין
מונה הדפסה 36**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת ארמון ההגמון	נצרת עילית	חרמון	1	04-6410426	04-6410418	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				הפאטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים	ירושלים	(1)		02-6289117	02-6286652	

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(1) כתובת: כיכר עימר כתב, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד		000	זיבק את סבאג	נצרת	(1)		04-6579022		

(1) כתובת: כיכר המעין, נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בקווי הבניין והגדלת התכסית המותרת, בהתאמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קטנת קווי בניין קדמיים מ 6 מטר ל- 5 מטר וקווי בניין אחוריים מ- 5 מטר ל 3 מטר, ללא הגדלת שטחי הבניה ומספר יחידות הדירה, עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.ב. הגדלת התכסית המותרת מ-35% ל- 60%, עפ"י סעיפים 62א(7)(9) לחוק.

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

תאי שטח	יעוד
201,200	דרך מאושרת
101,100	דרך מוצעת
600	מבנים ומוסדות ציבור
1108 - 1001	מגורים א'
2018 - 2001	מגורים ב'
800	מתקנים הנדסיים
502 - 500	שביל
311 - 300	שטח פרטי פתוח
411 - 400	שטח ציבורי פתוח
700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	100
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	600
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1055 - 1053, 1050 - 1047
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	309 - 305
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	1091
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2010
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	304 ,303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35,231	19.67
דרך מוצעת	42,457	23.70
מבנים ומוסדות ציבור	2,193	1.22
מגורים א'	45,371	25.33
מגורים ב'	11,713	6.54
מתקנים הנדסיים	973.27	0.54
שביל	552	0.31
שטח פרטי פתוח	21,044	11.75
שטח ציבורי פתוח	10,335	5.77
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,267	5.17
סה"כ	179,136.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,146.19	19.62
דרך מוצעת	42,457.39	23.70
מבנים ומוסדות ציבור	2,192.9	1.22
מגורים א'	45,371.21	25.33
מגורים ב'	11,711.81	6.54
מתקנים הנדסיים	973.27	0.54
שביל	552	0.31
שטח פרטי פתוח	21,044.93	11.75
שטח ציבורי פתוח	10,334.99	5.77
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,352.08	5.22
סה"כ	179,136.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים בגובה של עד 4 קומות בצפיפות של 3 יח"ד מקסימום למגרש, בכפוף לתוכנית ג/14169 המאושרת.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים משותפים בגובה של עד 4 קומות בצפיפות של 6 יח"ד מקסימום במבנה אחד.
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	ישמש להקמת מתקנים הנדסיים עירוניים, כגון: בריכות מים, בית-משאבות וכדומה.
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות ציבור לצורכי חינוך ותרבות.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	ישמשו לגינון, למתקני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה ולמתקני משחק לרווחת הציבור. בתא שטח 411 יחולו "הנחיות מיוחדות" והוא ישמש לפיתוח אקסטנסיבי במורדות ולמעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	ישמש לפיתוח אקסטנסיבי במורדות, לחדרי טרנספורמציה ולמעבר תשתיות.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	ישמשו לגינון, גני משחקים, שבילים, חדרי טרנספורמציה ותשתיות ותהייה בהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.
4.6.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	בתאי שטח 303, 304 תהייה בהם זכות מעבר לציבור לצמיתות.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל, חניות ותשתיות.

4.7	דרך מאושרת
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל, חניות ותשתיות.
4.8.2	הוראות
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	ישמשו למעבר הולכי רגל, תשתיות, ורכב חירום.
4.9.2	הוראות
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	ייועד להקמת מוסדות ציבור ודת משולבים בשטחים ירוקים פתוחים ולשבילי הולכי רגל ותשתיות.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי : תותר הקמה של יותר ממבנה אחד ובתנאי שישארו שטחים פתוחים מסביב למבנה הכנסיה. רישום שטחים ציבוריים : השטחים הציבוריים שבגבולות התכנית ישארו בבעלותם המקורית ולא יופקעו. תנאים למתן היתרי בניה : תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית לתו"ב. הבינוי ישתלב בטופוגרפיה הקיימת והקומה הרביעית תהייה חלקית, כך שיווצר דירוג של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש מזערי			
1	5	3	3	3	0	4	14	3	60	0	0	60	420	(1) 400	- 1014 ,1026 ,1037 ,1043 ,1061 ,1077 ,1090 ,1108 ,1012 ,1013	מגורים א'	מגורים א'
1	5	3	3	3	1	3	11	3	60	15	115	45	305	(1) 400	- 1078 ,1089 ,1027 ,1001 ,1011	מגורים א'	מגורים א'
1	5	3	3	3	2	2	8	3	60	33	227	27	193	(1) 400	- 1028 ,1036 ,1044 ,1060	מגורים א'	מגורים א'
1	5	3	3	3	0	4	14	6	60	0	0	120	720	600	- 2001 ,2011 ,2013 ,2018	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	2	2	8	6	60	35	215	85	505	600	2012	מגורים ב'	מגורים ב'
1	0	3	3	3		2	6		60	0	0	0	600	950	800	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	6	10	10	3	1	2	6		50	7	7	7%	27%	2100	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5	5	5	5	2	2	12		20	7	7	4	27%	9300	700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

א, הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

ב. קווי הבניין אחורי או צידי, לפי העניין, של מגרשים: 2001, 1001, 1014, 1056 עד 1060 לכיוון השפ"פ שגובל בהם, יהיה אפס.

ג. תותר הקטנת קו בניין קדמי במגרשים "יורדים" לקו אפס עבור משטח חניה ומעבר רגלי במפלס הכביש.

ד. תותר הקטנת קו בניין קדמי עד 3.0 מ' במפלס +3.0 מעל לכביש.

ה. בתחום המירווחים מדרכים 60, 75 תאסר כל בניה וחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש יחד עם השפ"פ הגובל לא יקטן מ-400 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

טרם הוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח הכוללת את מפלסי הבניה הסופיים ומספר הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בכל מגרש ומגרש.

נספח הבינוי יהיה מחייב בנוגע למספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

6.2 חניה

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, למעט תא שטח 700 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.