

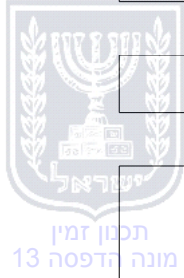
הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0321729

מגרש 181-180 - שכ' הגליל נצרת ג/23038

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נצרת
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרשים 180-181 נמצאים בשכונת הגליל בנצרת במסגרת פיתוח ושיווק השכונה ע"י משרד השיכון הם מגרשים אשר מיועדים לאיחוד לצורך הקמת דירות בצפיפות נמוכה. של כ- 6 יח"ד במגרש מגרש 180-180 הינו אחד משלושת המגרשים אשר שווקו ע"י משרד השיכון לצורך מתן אפשרות לדירות שונות מכל שאר 700 היחידות אשר שוקי ליזמים

בבניה הרוויה מתוכננות דירות קטנות יחסית עם צפיפות גבוהה מאוד.

רק בשלושה מגרשים קיימת האפשרות לתכנן דירות בצפיפות נמוכה בכדי לגוון את הדירות המוצעות.

במגרשים הנ"ל של צפיפות נמוכה אחוזי הבניה המותרים אינם תואמים ו/או מספיקים לקונספט התכנוני של תכנון זמין מונה הדפסה 13

במהלך ליווי התכנון עם משרד השיכון והעיריה, התברר שטבלת הזכויות אינה תואמת גם לטופוגרפיה הקשה מאוד עם הפרש גובה בין חזית קדמית לאחורית כ- 13 מ',

ומאחר שלא ניתן לתכנן קירות בגובה מעל 6 מ' עפ"י הנחיות של העיריה ומשרד השיכון, נוצר מצב ששתי הקומות של הבנין היו מתחת למפלס הכניסה.

בכדי לתת פתרון לנתונים הקשים במגרש, הוחלט לתכנן בשני שלבים שלב ראשון לבנות עם הזכויות הקיימות שתי קומות מתחת למפלס הכביש ולהתחשב שבעתיד תהיה קומה נוספת במפלס הכניסה של הכביש עם שתי יח"ד. ואכן תוכננו 12 מקומות חניה בחזית בכדי לתת מענה ל 6 יח"ד ה- 4 המאושרות ושתי היחידות אשר יאושרו לאחר הגשת תכנית מפורטת להגדלת אחוזי הבניה. וכך גם כן אושר ליווי התכנון במשרד השיכון בשיתוף העיריה.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 180-181-שכ' הגליל נצרת ג/23038

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

211-0321729

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

1.041 דונם

סיווג התכנית

1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	227186
קואורדינאטה Y	735903

1.5.2 תיאור מקום

נצרת שכונת הגליל

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 הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17825	מוסדר	חלק	209	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/4952	92 - 93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שחאדה נזמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שחאדה נזמי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/11/2015	שחאדה נזמי	01/08/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		09/11/2015	שחאדה נזמי	07/07/2017	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



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			סלים לחאם יזמות ובניה בע"מ	נצרת	תופיק זיאד	40	04-6554289	04-6560223	saleem@salemlahham.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נזמי		נזמי שחאדה	עין מאהיל	עין מאהל		04-656920		nazmis@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מרואן זיבק	583		נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	

(1) כתובת: נצרת.

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

תוספת קומת מגורים ושינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה

שינוי בהוראות בניה

שינוי קווי בנין תחתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.041
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+1	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	833		+311	522	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק ביטול	מגורים א'	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,041	100
סה"כ	1,041	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,041.55	100
סה"כ	1,041.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יותר בו בתי מגורים ומבני שירות למגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	3	3 (2)	3 (2)	3 (2)	1 (1)	5	6	60	30	50	10	30	1041	100	מגורים אי'

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 באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשתי קומות מתחת למפלס הכניסה.

(2) יותר קו בניין תחתי אפס, קדמי וצדדי בלבד, כמסומן בתשריט, עבור קירות תמך, גרם מדרגות ומחסנים במפלס 3.40-.






תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>																
<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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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>																	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>																
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה, הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר..</p>																	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>																
<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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <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> <table border="0" data-bbox="339 1736 1257 2110"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.</td> <td>- 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.	- 20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו																
א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'																	
ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'																	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'																	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.	- 20.00 מ'																
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -	35.00 מ'																
ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																	

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל / י. ארון רשת 1 מ' / 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 העניין. 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.5
	<p>קבלת היתרי בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה וחוק הנגישות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	פסולת בניין	6.6
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) 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>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר 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 הועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הועדה 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>	

6.6

פסולת בניין

- קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון
 מבנה ציבורי לפחות 10 טון
 מגורים ומסחר לפחות 10 טון
 6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.
 7. הוראות נוספות למתקני אשפה:
 - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש מונה הדפסה 13
 בגומחה מיועדת למטרה זו.
 - מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק
 - מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.
 - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.
 - בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.
 - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.
 - פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

6.7

פיקוד העורף

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.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 5 שנים