

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית התקפה ג/10278. התכנית קובעת הוראות לשינוי קוי הבניין, מספר הקומות המותר לבניה והוראות בדבר עיצוב אדריכלי והוראות בדבר בינוי בנושא טיפוס הבניה במגרשים 221-222 בלבד. כל זאת ללא שינוי בשטחי הקרקע ובשטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר יונה רובע ג' - שינוי קוי בניין ומספר קומות לבניה
במגרשים 221-222

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

212-0566273 מספר התכנית

8.182 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	232988
קואורדינאטה Y	737269

1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה צפונית לעין מאהל; מזרחית לרחוב מעלה יצחק.
המגרשים ממוקמים באתר 2 בתכנית המתאר המאושרת ג/10278.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

הר יונה - רובע ג'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		29, 35-38, 91

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 10278	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10278 תחולנה על תכנית זו	4790	4997	01/08/1999
ג/ 12572	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12572 תחולנה על תכנית זו.	5070	2141	29/04/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר תורג'מן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר תורג'מן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10/01/2018	יאיר תורג'מן	10/01/2018	1	1: 500	רקע	קומפילציה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	מנדי רייך		עמירון חברה לבנין ולהשקעות בע"מ	נצרת עילית	(1)		072-3131673		mendy@ayil.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב עצמון 18.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנדי רייך		עמירון חב' לבנין והשקעות בע"מ	נצרת עילית	(1)		072-3131673		mendy@ayil.co.il

(1) כתובת : רחוב עצמון 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456136		a-tzafon@land.gov.il
חוכר		מנדי רייך		עמירון חברה לבנין ולהשקעות בע"מ	נצרת עילית	(2)		072-3131673		

(1) כתובת : רח' חרמון 2. ת.ד 580..

(2) כתובת : רחוב עצמון 18.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר תורגימן	3696785	י.ת אדריכלים	.	(1)		052-3951503		ytarchitects10@gmail.com
	מודד	איאד שנאוי	1101	איאד שנאוי הנדסה בע"מ	כפר מנדא	(2)		04-9864006		eiadeng@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הנורית 9, קדימה, ת.ד. 2903.

(2) כתובת: ת.ד. 1600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 נקודתי לתכנית התקפה ג/10278 במגרשים 222-221 כדלקמן:

1. שינוי קו בניין.
2. שינוי מספר הקומות המותר לבניה.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
4. שינוי הוראות בינוי בנושא טיפוס הבניה.

כל זאת מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
2. קביעת מספר הקומות המותר לבניה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי בנושא טיפוס הבניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	222, 221
שביל	823



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	7,856.07	96.01
שביל	326.5	3.99

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,182.57	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
96.01	7,856.03	מגורים
3.99	326.53	שביל
100	8,182.57	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. פרטי בניין :</p> <p>א. יותר ציפוי חזיתות המבנים עד 100% ציפוי אבן.</p> <p>ב. ניתן יהיה לצפות את המרפסות בטיח צבעוני ("שליכט") במקום ציפוי אבן, בתנאי שצבע הטיח יהיה בגוון תואם לשאר חזית המבנה.</p> <p>2. מרתפים :</p> <p>א. בכל אזורי הבניה ניתן לבנות קומת מרתף בנוסף למנין הקומות המוגדר בהוראות הבניה.</p> <p>ב. שטח המרתפים לא יחרוג מקונטור הבנין למגורים. גובהם בין הרצפה לתקרה, לא יפחת מ 2.30 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 1 מ' מפני קרקע סופי ו-1.75 מ' מפני קרקע סופי בכיוון המורד.</p> <p>ג. ניתן לבנות מרתפי חניה עד גבול המגרש בכל כיוון ועד 1.0 מ' מהמדרכה הציבורית הגובלת במגרש. לא ניתן לאוורר מרתף חניה אל תוך מגרש שכן.</p> <p>3. החניה לכל מגרש תהיה בתחום המגרש עם כניסות ויציאות במידת הצורך אל הדרך הגובלת.</p> <p>4. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפי תקן החניה של עיריית נצרת עילית או לפחות לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התקפות. החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1:500.</p> <p>בנוסף תינתן חניה ציבורית בהיקף של 0.3 מקומות לכל יחידת דיור. חניה זו תינתן ברחוב או או בתוך מגרשים במקומות המיועדים לכל.</p> <p>5. המגרשים שיחולקו חלוקת משנה על פי תשריט חלוקה, תובטח זכות מעבר לצמיתות לכל מגרש.</p> <p>6. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים.</p> <p>7. תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרשים. לא ניתן לאוורר חניה תת קרקעית לתוך מגרש שכן.</p> <p>8. מקומות חניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו על שם בעל הנכס בספרי המקרקעין.</p> <p>9. החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>10. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים, בהתאם לנספח החניה. הועדה המקומית רשאית לאשר סידור חניה אחר, בתנאי שיהיו בתחום המגרש ולא יפגעו בסידורי החניה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>11. כל החניות שכניסתן למגרשי המגורים היא מהחלק הנמוך של המגרש תהינה מקורות בשטח המהווה לפחות 30% משטח החניה וגג החניה יהיה מגונן. תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>12. טיפוסי הבניה ישונו ותתווסף האפשרות לבנין בודד מותאם לציבור הדתי.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים

שביל	4.2
מיועד למעברים להולכי רגל. תינתן דרכם אפשרות גישה של רכב פרטי אל החניות שבתחום מגרשיהם	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

שטח יח"ד (מ"ר)	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)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
										שרות	עיקרי					
142.6 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	4 (1)	4	19	27	50	3671	1421	2250	500	4110	221	מגורים
145.7 (3)	(2)	(2)	(2)	(2)	6 (1)	4	13	33	50	4605	1755	2850	500	3745	222	מגורים

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. שטחי הבניה הקבועים בטבלה הינם ללא שינוי מהתכנית התקפה ג/10278.

ב. שטחי השירות בטבלה לעיל אינם כוללים שטחי חניות מקורות או תת קרקעיות. ניתן יהי להוסיף שטחי שירות עבור חניות מקורות ותת קרקעיות בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

ג. גובה הבנין לא כולל עליית גג או גובה מעקה תיקני מעל גג שטוח, בליטה של מסד או מרתף מעל קו קרקע סופי.

ד. בבנין מתחת לכביש - הכניסה הקובעת נמדדת מקסי' 120 ס"מ מהמדרכה הגובלת מול מרכז הבנין.

ה. בבנין מעל הכביש - הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס ה- 0.00 מ"מ שמעל הכביש התחתון.

ו. בבניינים בין 2 כבישים עם 2 כניסות הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס 0.00 מ"מ שמעל הכביש התחתון.

ז. ניתן להעביר אחוזי בניה שמעל הקרקע לאחוזי בניה שמתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר הקומות מתחת לקומה הקובעת יהיה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים של השטח..

(2) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) מקסימום עיקרי ושרות ליח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>2. חניות תת קרקעיות - ניתן יהיה לבנות חניות תת קרקעיות על לקו המגרש, למעט בגבול המגרש הקדמי שם יש חובה של גיבון ברוחב של לפחות 1 מ' מקו המדרכה.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה לכל מגרש תהיה בתחום המגרש עם כניסות ויציאות במידת הצורך אל הדרך הגובלת.</p> <p>2. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפי תקן החניה של עיריית נצרת עילית או לפחות לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התקפות. החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1:500.</p> <p>3. בנוסף תינתן חניה ציבורית בהיקף של 0.3 מקומות לכל יחידת דיור. חניה זו תינתן ברחוב או בתוך מגרשים במקומות המיועדים לכל.</p> <p>4. המגרשים שיחולקו חלוקת משנה על פי תשריט חלוקה, תובטח זכות מעבר לצמיתות לכל מגרש.</p> <p>5. בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים.</p> <p>6. תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרשים. לא ניתן לאוורר חניה תת קרקעית לתוך מגרש שכן.</p> <p>7. מקומות חניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו על שם בעל הנכס בספרי המקרקעין.</p> <p>8. החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>9. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים, בהתאם לנספח החניה. הועדה המקומית רשאית לאשר סידור חניה אחר, בתנאי שיהיו בתחום המגרש ולא יפגעו בסידורי החניה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>10. כל החניות שכניסתן למגרשי המגורים היא מהחלק הנמוך של המגרש תהינה מקורות בשטח המהווה לפחות 30% משטח החניה וגג החניה יהיה מגונן. תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש.</p>
6.3	ביוב
	תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה חיבור המבנים למערכת ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות.
6.4	ניקוז
	תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי רשות הניקוז או מנהל אגף השירותים לתנועה בעיריית נצרת עילית.
6.5	תשתיות
	<p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור אשר יהווה חלק אורגני מהבנין ובצמוד למישור הגג בגג משופע, כך שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגג של הבית או המרפסת.</p> <p>2. בהדודים יוסתרו בתוך חלל הגג או יותקנו דודים עם צללית נמוכה אשר תוסתר ע"י המסתור של הקולטים.</p> <p>3. כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, והסקה) תהיה פנימית בלבד ויכללו בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.</p> <p>4. לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פתרונות למקום המזגנים</p>

6.5	תשתיות
	<p>יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה. 4. במידת הצורך, תותר זכות מעבר לקוי תשתיות לסוגיהם (ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') ממגרשים למגרשים שכנים בגבולותיהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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

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

זמן מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11