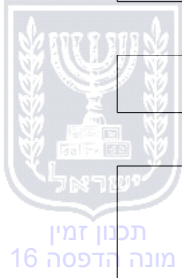


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0496893

הגדלת זכויות בניה במתחם חב"ד - נצרת עילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2018

להפקיד את התכנית

22/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם חב"ד ממוקם דרומית לשכונת לוי אשכול, בכניסה לשכונת מגורים גבעת ברק. במתחם קיימים מספר בניינים בבעלותה של עיריית נצרת-עילית, העירייה מפעילה שימושים שונים המתאימים לתכנית שבתוקף ג/2575. עקב חוסר בשטחים מבקשת עיריית נצרת עילית להגדיל את זכויות הבנייה במתחם הכולל מבני ציבור, מוסדות חינוך, אולם ספורט ושרותי דת. בנוסף, להסדיר תיקוני גבול לצורך ניצול שטחים לא מנוצלים עקב פרופורציה לא נכונה, ותשתיות קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה במתחם חב"ד - נצרת עילית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
212-0496893	מספר התכנית	
8.717 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת עילית
קואורדינאטה X	229552
קואורדינאטה Y	732758

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם דרומית לשכונת לוי אשכול, בכניסה לשכונת מגורים גבעת ברק ובקרבת האצטדיון לכדורגל ע"ש גרין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41	יזרעאל	נצרת עילית

לוי אשכול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16555	מוסדר	חלק		156

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

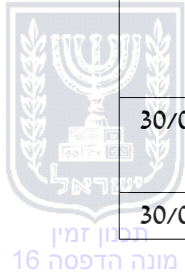
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1978	1494	2426	הגדלת אחוזי בנייה (מתחם חב"ד)	החלפה	ג/ 2575
30/03/1978	1494	2426	שינויי יעודי קרקע	שינוי	ג/ 3057



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי פיליפ כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי פיליפ כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/09/2017	צביקה נוה	14/03/2013	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		14/11/2017	אורי פיליפ כהן	14/11/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	german@nallit.org.il

1.8.2 יזם

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	חרמון	2	04-6558211		
חוכר				עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	german@nallit.org.il

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	אורי פיליפ כהן		אורי כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	אלפסי	32	03-5181913		uri@uricohen.com
מודד מוסמך	מודד	כאמל זועבי	879		נצרת עילית	(1)	20	04-6013680		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	צביקה נוה		צבי נוה - הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com

(1) כתובת : ת.ד. 4306.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הגדלת זכויות בניה במתחם בית ספר חב"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים.
- ג. קביעת התכליות והשימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,000	91.77
שטח ספורט לתכנון מפורט	717.19	8.23
סה"כ	8,717.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,717.2	100
סה"כ	8,717.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים לפי סעיף 188ב' לחוק תו"ב כגון: חינוך, מבנה ציבור, תרבות ופנאי, אולמות ספורט, בריאות, דת, חירום והצלה וכו'.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	0	0	4	16	40	160			48	112	8717	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים 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:

בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד, ובתנאי שאין שינוי בסך כל הזכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>														
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח כולל שלבים לבניית המבנים, לאשור ועדה מקומית.</p>														
<p>6.2</p>	<p>תשתיות</p>														
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית מונה הדפסה 16 ותנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית. באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית. גז - לכל בניין, בו יידרש, ייקבע פתרון מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית. לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבניין, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.</p>														
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>														
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלל. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יעברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ובמשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומו שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>														
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>														
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל: ולא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: right;">מהתיל הקיצוני/ מציר הקו</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">מהכבל / מהמתקן</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">5 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/ מציר הקו		מהכבל / מהמתקן		3 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף	2 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד	5 מ'	ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?		תיל חשוף או מצופה		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?
מהתיל הקיצוני/ מציר הקו															
מהכבל / מהמתקן															
3 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף														
2 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד														
5 מ'	ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?														
	תיל חשוף או מצופה														
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?														



חשמל	6.4
<p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מ' מקווה חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1 מ' מקווה חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה אום פרטני בין בעל התשתית ולבין חברת החשמל.</p>	
חניה	6.5
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה בכפוף להוראות ותקנות התכנון והבניה תשע"ו 2016, או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, ולא יפחת ממספר מקומות החניה אשר צויין בנספח תנועה וחניה.</p>	
תקשורת	6.6
<p>מתקני התקשורת בניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה, כבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת, כל שינוי ש קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	
פסולת בניין	6.8
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

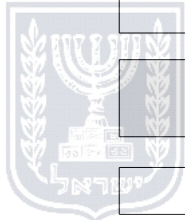
6.8	פסולת בניין
	<p>בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם יכלול תכנית למקלט או חדר מוגן בהתאם לתקנון הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבניין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות יועץ הג"א.</p>
6.10	פיתוח סביבתי
	<p>פיתוח החצרות יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית שתוגש לבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון, ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.11	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>לא יינתן היתרי בניה למבנים זמניים בתחום המתחם, וכל הבניה תהיה בניה קבועה.</p>
6.13	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הבנויים מכוח תכניות קודמות ושאינם עומדים בהוראות תכנית זאת לא יחשבו מבנים חורגים.</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספות בניה למבנים הקיימים בקונטור המבנה הקיים למרות שאינם עומד במגבלות קוויה בניין של תכנית זאת.</p>
6.14	מעליות
	<p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>
7	ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>הקמת אגף בנים יסודי - 6 כיתות</td> <td>הריסת בית ספר קיים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>הקמת אגף בנות חטיבה - 8 כיתות</td> <td>הריסת בית ספר קיים</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	הקמת אגף בנים יסודי - 6 כיתות	הריסת בית ספר קיים	2	הקמת אגף בנות חטיבה - 8 כיתות	הריסת בית ספר קיים
מספר שלב	תאור שלב	התנייה								
1	הקמת אגף בנים יסודי - 6 כיתות	הריסת בית ספר קיים								
2	הקמת אגף בנות חטיבה - 8 כיתות	הריסת בית ספר קיים								

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	הקמת אגף בנות יסודי - 8 כיתות	הריסת בית ספר קיים
4	הקמת אגף חדש כולל אולם ספורט	הריסת אולם ספורט קיים
5	הקמת אגף חדש מבנה ציבור וכיתות גן	הריסת מבנה ציבור (בית כנסת) קיים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16