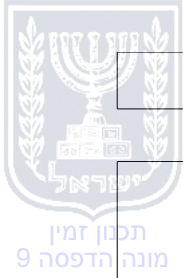


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-1202373

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 35,36 - שכונות הגליל-נצרת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת תכנית זו, שינוי בהוראות תכנית ג/4952 המאושרת בדבר הוספת שטחי שירות למטרת חניה, ועבור יחד שהוספו מכח תכנית זו ותוספת 500 מ"ר על השטח העיקרי במגרשים 35-36 בשכונת הגליל- נצרת. בבינוי המוצע מתוכנן בנין גבוה של 8 קומות בכדי לייצר דירוג בינוי ויצירת דירות מיוחדות בסביבה. יש צורך בתכנון חניון תת קרקעי לצורך מתן מענה לכמויות החניה הדרושים. הבינוי המוצע הינו מענה להקטנת התכסית ובניה לגובה לצורך שיפור הסביבה הבנויה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 35,36 -שכונת הגליל-נצרת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

211-1202373 מספר התכנית

2.550 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (14), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (13)ב 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
קואורדינאטה X	226525
קואורדינאטה Y	736425

1.5.2 תיאור מקום

בצד הצפוני מערבי של 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת			

שכונה שכונת הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17827	מוסדר	חלק	35-36	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11810 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 11810
16/11/2000		384	4933	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4952 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4952
24/12/2013		2250	6719	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20002 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 20002
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/מק/1146 ממשיכות לחול.	החלפה	נצ/ מק/ 1146
13/05/2013		4632	6591	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/מק/1173 ממשיכות לחול.	החלפה	נצ/ מק/ 1173
31/01/2017		2781	7435	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0238626 ממשיכות לחול.	החלפה	211-0238626



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימן טבעוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן טבעוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 21 15/03/2023	אימן טבעוני	14/03/2023	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא		13: 03 15/03/2023	פאתק שיבלי	14/03/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא		11: 12 02/08/2023	אימן טבעוני	01/08/2023	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
	פרטי	(1)		א. ג'ברין	נוף הגליל		3	04-6575384	04-6456666	info@jabari n.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1122.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. ג'ברין	נוף הגליל		(1)	04-6575384	04-6456666	info@jabarin.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1122.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אימן טבעוני	106833	לברס טבעוני אדריכלים בע"מ	נצרת	רח 1002				aimantabony @gmail.com
	מודד	מארון זיבק	563		נצרת		(1)	04-6579022	04-6466830	office.surv@ gmail.com
אדריכל	אדריכל	אימן טבעוני	106833		נצרת	רח 1008				aimantabony @gmail.com
	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	נג'אר את שיבלי הנדסה בע"מ	דבוריה		(2)	04-6702408		sh.nj2017@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 81.

(2) כתובת: ת.ד. 1027.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקמת בניין מגורים
איחוד שני מגרשים בבעלות אחת, ושינוי בזכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

תוספת 20% לשטחי הבניה

תוספת שטחי שירות תת קרקעיים

הגדלת מס' יחידות הדיור ותוספת שטחי שירות עבורן

שינוי קווי הבניין

הגדלת מס' הקומות וגובה המבנה

שינוי חלוקת שטחי הבניה המאושרים ושינוי הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

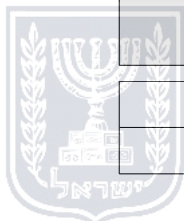


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,554.03	מגורים ג'
100	2,554.03	סה"כ



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים:</p> <p>יותרו בו בתי דירות ומבני שירות למגורים מעוני ילדים ומועדונים פרטיים</p> <p>חניה: באזורי מגורים המוגדרים בתבע, יש להתקין 1.3 חניה על כל יחידת דיור בשטח עד 120 מר, ו 1.5 חניה לכל יחידת דיור בשטח מעל 120 מר (לפי תכנית ג/4952, סעיף 13.3)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבנה מגורים וחניון מקורה מתחת לקרקע. חלק מגג החניון ישמש כגינה לדירות בקומת הכניסה. חניה/חניון. בין המבנים- יבנה חניון מקורה משותף בקו בניין 0.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מרתף	מפלס	מרתף	מפלס					
(4) 6	(4) 4	(4) 4	(4) 3	1	8	30	46	(3) 40	(2) 100	0	(1) 46	180	2557	100	מגורים ג'	מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחווי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הן לחניה.

קווי בניין לקומות חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0.

בנוסף לקומות חניה מתחת למפלס הכניסה, קומה זו היא קומה תת קרקעית.

תוצר בניית קירות פיתוח בין קו הבניין לבין גבול המגרש. קווי בניין לקומת חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0.

קו בנין יהיה ע"פ הסימון בתשריט. קווי בנין לקומת חניה מתחת למפלס כניסה הינו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר תוספת של 40% משטח המגרש לצורך שטחי שירות לחניה ע"פ תכנית 211-0138626 שבתוקף..

(2) לצורך חניה תת קרקעית..

(3) תכנית תת קרקעית לחניה 100%..

(4) קו חניון תת קרקעי 0.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ג. מרפסות: אין לסגור את המרפסות עם תריסים או חלונות ואין לשנות את השימוש כמרפסת לפונקציות אחרות.

ד. יש לבצע את הבניה של המרפסות בשלמות בו זמנית ובשלב אחד בלבד, בכל הקומות ובכל הדירות של אותה כניסה ובתחום התכנית המוצעת.

ה. חומרי גמר של המרפסות יהיו אחידים לכל היחידות ולכל השלבים, יש להגיש ע"ג בקשה להיתר פירוט חומרי הגמר לכל שלבי הבניה ל-כניסות הבנין כולל לשלב עתידי (כניסה שניה).

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר הבניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מטר
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מטר
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מטר
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מטר
- ה. קו מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20.00 מטר
- ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35.00 מטר
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מטר



חשמל	6.2
<p>3.00 מטר</p> <p>בתאום עם חברות חשמל</p> <p>1.00 מטר</p> <p>3.00 מטר</p>	<p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י.ארון רשת</p> <p>יא.שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבצוע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3.00 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10.00 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על או 3.00 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת חשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקי חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>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> <p>תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתון היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	פסולת בניין
	עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה, גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.5	פיקוד העורף
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 5 שנים

