

הוראות התכנית

תכנית מס' 1202399-211

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 157,155 שכונות הגליל-נצרת

צפון

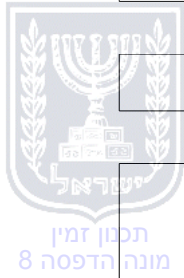
מחוז

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 408 מ"ר על השטח העיקרי במגרשים 155-157 בשכונת הגליל- נצרת. בבינוי המוצע מתוכנן בנין גבוה של 9 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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

שינוי בהוראות תכנית ג-4952, מגרשים 157,155 שכונות הגליל-נצרת

מספר התכנית 211-1202399

שטח התכנית	1.2
------------	-----

2.050 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 14, 62 א (א) 15, 62 א (א) 4, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8, 62 א (א) 13 (ב) 62 א (א) 4, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8, 62 א (א) 13 (ב)

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

226881

קואורדינאטה Y

736041

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

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	155, 157	

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

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

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				אימן טבעוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אימן טבעוני		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	14/03/2023	אימן טבעוני	12: 13 11/04/2023		לא
חניה	רקע	1: 250	1	14/03/2023	פאתק שיבלי	13: 45 15/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2023	אימן טבעוני	11: 16 02/08/2023		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	(1)		א. ג'ברין בע"מ	נוף הגליל	מעלה יצחק		04-6575384	04-6456666	info@jabarin.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 בע"מ	נוף הגליל	מעלה יצחק (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		נצרת	רח 1002				aimantabony@gmail.com
	מודד	מארו זיבק	563		נצרת	(1)		04-6579022	04-6466830	office.surv@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אימן טבעוני	106833		חיפה	שד קיש	8	054-6791910		aimantabony@gmail.com
	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	נג'אר את שיבלי הנדסה בע"מ	דבוריה	(2)		04-6702408		sh.nj2017@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 81.

(2) כתובת: ת.ד. 1027.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,040.32	100
סה"כ	2,040.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים: יותרו בו בתי דירות ומבני שירות למגורים מעוני ילדים ומועדונים פרטיים 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)	
הוראות	4.1.2
אדריכלות 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.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	32	36	40 (3)	100 (2)	0	47 (1)	180	2042	100	מגורים ג'
4 (4)	4 (4)	4 (4)	3 (4)	1	9										

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 אחוזי בניה ממפלס 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) תכסית תת קרקעית לחניה 100%..
(4) קו חניון תת קרקעי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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, ככלל 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

6.2

חשמל

ח.כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מטר
ט.כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברות חשמל
י.ארון רשת	1.00 מטר
יא.שנאי על עמוד	3.00 מטר

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

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 גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת חשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקי חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אלא לאחר שיובטט 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 לתחילת ביצוע התכנית הינו 5 שנים

