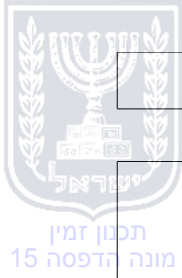


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0970384

תכנית איחוד וחלוקה, לפי סעיף 62(א) כולל פיתוח השטח וחלוקה למגרשים



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
צפון
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

לאחר אישור התכנית המפורטת מס' 18574, נעשתה בדיקה מפורטת של מערכת הדרכים המאושרת.

חלוקה חדשה של מגרשים בייעודי קרקע שונים חייבה להתאים את מערכת הדרכים לצורך מתן נגישות מוטורית לכל המגרשים, לאור הנ"ל ובהתייחס לשיפוע של קרקע טבעית נתקל היזם בצורך לשנות מערכת הדרכים המאושרת וזאת תוך שמירה קפדנית לסה"כ שטח ייעודי הקרקע.

תכנית זו היא תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62(א)(1) לחוק התכנון והבנייה. כמוכן תכנית זו כוללת נספחים של תנועה, בינוי עקרוני, פיתוח ועבודות עפר ותשריט חלוקה אין בתכנית זו שינו של זכויות הבניה המאושרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית איחוד וחלוקה, לפי סעיף 62(א) כולל פיתוח השטח וחלוקה למגרשים

מספר התכנית 211-0970384

304.068 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	226900
קואורדינאטה Y	735700

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלק הצפוני של העיר נצרת מחברת בין שכונת סלזיאן לשכונת הגליל החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		סלזיאן	נצרת

שכונה סלזיאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16580	מוסדר	חלק	2	
17827	מוסדר	חלק	7	

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
11/01/2018	4178	7670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0294975 ממשיכות לחול.	שינוי	211-0294975
03/03/2020	4685	8719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0534362 ממשיכות לחול.	שינוי	211-0534362
21/05/2007	2840	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10701 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10701
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11810
27/12/2017	3655	7655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18574 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18574
01/12/2011	954	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18951 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18951
27/02/1986	1454	3305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2634 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2634
16/11/2000	384	4933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4952 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4952
06/12/1999	1552	4829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7348 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7348



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 8954	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8954 ממשיכות לחול.	5593	457	08/11/2006
ג/ 9000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	4702	735	24/11/1998
211-0238626	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0238626 ממשיכות לחול.	7435	2781	31/01/2017
ג/ 16328	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16328 ממשיכות לחול.	6068	2179	07/03/2010



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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	08/12/2021	סמיר סעד	10: 30 08/12/2021		לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 1250	1	06/12/2021	איאד פאהום	08: 14 06/12/2021	נספח חלוקה.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	02/12/2021	איהאב פאהום	12: 57 02/12/2021	חתכים טיפוסיים. נספח 4 מתוך 4.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	02/12/2021	איהאב פאהום	12: 14 02/12/2021	חתכים, נספח 2 מתוך 4.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	02/12/2021	איהאב פאהום	12: 15 02/12/2021	חתכים, נספח 3 מתוך 4.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/12/2021	איהאב פאהום	12: 14 02/12/2021	תנוחה, נספח 1 מתוך 4.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	16/07/2021	סמיר סעד	10: 32 16/07/2021		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	מדיאן אסלאן			מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מדיאן אסלאן			מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.פ.א מדיאן נכסים בע"מ	מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איאד פאהום	983		חיפה	הבנקים (1)	14	04-8140700	04-8513054	Eyad@kfahoum.co.il
	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	(1)	14	04-8140700	04-8513054	Eihab@kfahoum.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 33717.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מערך הדרכים והתאמתו למצב הקיים כולל התאמת החיבורים לדרכים הממשיכות בסביבת התכנית, שינוי מיקום השטח המיועד למסחר והצמדתו לאזור המיועד למסחר ותעסוקה, ריכוז השטחים הפתוחים לצרכי ציבור בשלושה תאי שטח עיקריים (אקסטנסיביים) בחלק המזרחי, בחלק המערבי ובמרכז התכנית תוך שמירה על איזון הייעודים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- 1- שמירה על סה"כ שטחים של ייעודי הקרקע השונים המאושרים.
- 2- עדכון מערכת דרכים לצורך מתן נגישות למגרשים המתוכננים.
- 3- חלוקת השטחים המיועדים לבנייה למגרשים תוך שמירה על זכויות הבנייה המאושרים.
- 4- ריכוז השטח הציבורי הפתוח כולל השטח הפתוח במרכז דרך מס' 5 (בתכנית המאושרת מס' ג/18574) במגרש אקסטנסיבי נגיש ופעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	420 - 301
מסחר	101
מבנים ומוסדות ציבור	509 - 501
שטח ציבורי פתוח	612 - 608, 606 - 601
שטח פרטי פתוח	708 - 701
דרך מאושרת	13 - 1
דרך מוצעת	33 - 20
שביל	801
מסחר ותעסוקה	224 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	13, 7, 6, 3
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	32
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	505, 502
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	378, 360, 359, 352 - 349, 307 381, 383 - 388, 386 - 391, 393 395, 397, 399, 401, 403, 404, 412, 414 416, 419, 420
דרך / מסילה לביטול	מסחר	101
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	224 - 221, 216 - 202
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	705, 704
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	611, 608, 606 - 603
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	13, 12, 8
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	30
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	509 - 502
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	706
זיקת הנאה	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה	דרך מוצעת	25
זיקת הנאה	מגורים א'	302, 306, 309 - 312, 316, 318, 324 326, 327, 329 - 359, 356 - 362, 364 366 - 368, 369, 381, 382, 384 387, 392, 394 - 396, 398, 400 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	419
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	703
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	609, 606 - 604
חזית מסחרית	דרך מאושרת	5, 4
חזית מסחרית	מגורים א'	328 - 317, 315 - 312, 310 - 301
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	609

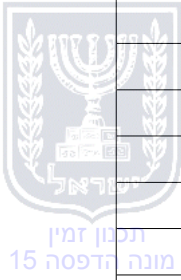
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.07	76,353	דרך מאושרת
11.89	36,222	מבנים ומוסדות ציבור
20.71	63,075	מגורים א'
4	12,186	מסחר
25.28	76,984	מסחר ותעסוקה
1.21	3,669	שביל
3.35	10,203	שטח פרטי פתוח
8.49	25,868	שטח ציבורי פתוח
100	304,560	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.70	50,876.46	דרך מאושרת
8.31	25,309.95	דרך מוצעת
11.89	36,213.44	מבנים ומוסדות ציבור
20.71	63,067.55	מגורים א'
4.01	12,199.48	מסחר
25.27	76,958.25	מסחר ותעסוקה
1.21	3,672.31	שביל
3.34	10,177.22	שטח פרטי פתוח
8.57	26,087.83	שטח ציבורי פתוח
100	304,562.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	המפלסים שנקבעו בנספח הבינוי לאזור המגורים יהיו מפלסים מחייבים. תותר גמישות של עד +/- 0.5 מ' בלבד מהמפלס המאושר בתכנית הבינוי.
ב	זיקת הנאה
	תחום זיקת ההנאה מיועד להנחת תשתיות, ביוב, ניקוז וכדו' וטיפול בהם.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שביל	4.8
בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.	
הוראות	4.8.2
מסחר ותעסוקה	4.9
שימושים	4.9.1
בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	1 (2)	3	13	40	40 (1)		30	90	800	509 - 502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
5	3	3	3	1	2	10	40	3	30 (3)	7	60	400	328 - 301	מגורים א'	מגורים א'			
3	3	3	3	1	2	10	40	30		10	60	400	420 - 329	מגורים א'	מגורים א'			
5	3	3	3	3	4	16	50	140 (1)		40	160	1000	101	מסחר	מסחר			
5	3	3	3	3 (5)	4	16	30 (4)	90 (1)		5	25	1000	224 - 201	מסחר	מסחר ותעסוקה			

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת לבנין אל מתחת לכניסה הקובעת לבנין באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחנייה תת-קרקעית.

(2) מרתף חנייה.

(3) לשימוש חזית מסחרית בעומק עד 20 מ'.

(4) לחנייה תת-קרקעית תהיה 100%.

(5) מרתפי חנייה.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.2

חניה

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.3

חשמל

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.5

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.6

חיזוק מבנים, תמא / 38

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.8

פסולת בניין

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.9

שרותי כבאות

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.11

תשתיות

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

6.12

גגות

בהתאם לתכנית מס' ג/18574 המאושרת.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.