

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 211-0730549**

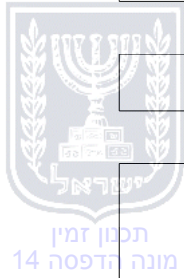
**ניוד זכויות בניה נמסאווי**

**מחוז צפון**

**מרחב תכנון מקומי נצרת**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לנייד שטחים (זכויות בניה) בין מגרשי בניה ולשנות מס' הוראות בינוי על מנת להקים פרויקט מגורים בהתאם לתכנית בינוי.  
מטרת התכנית הינה ניוד 1850 מ"ר 1-6 יח"ד אשר נותרו במגרש 50 (תא שטח 100) למגרש 51 (תא שטח 101) כמו כן הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש 51 (תא שטח 101) ב- 500 מ"ר המהווים 13% עפ"י סעיף 62 (א)(16) (א) (1).  
זכויות הבניה עבור משרדים במגרש 51 (תא שטח 101) מיועדות לניוד במסגרת מפורטת אחרת והן לא מיועדות לניצול.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|              |           |                          |
|--------------|-----------|--------------------------|
| שם התכנית    | שם התכנית | ניווד זכויות בניה נמסאוו |
| ומספר התכנית |           |                          |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 211-0730549 |
|-------------|-------------|

|            |             |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 10.295 דונם |
|------------|-------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

229440

קואורדינאטה Y

734348

**1.5.2 תיאור מקום**

נצרת שכונת נמסאוו

**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

נמסאוו

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16538    | מוסדר   | חלק           | 50-51               |                   |

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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/ 10630          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10630 ממשיכות לחול. | 5036               | 643                     | 28/11/2001 |



**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 |          |                     |             | נזמי שחאדה |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | נזמי שחאדה |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 26/02/2019  | נזמי שחאדה | 12: 11 16/03/2019 | מצב מאושר      | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 |    |            | ב.ס.ט ייזום בע"מ | יקום | (1)  |     | 09-7798308 | 09-9798323 | Danm@bst.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יקום.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל          |
|------|----|------------|------------------|------|------|-----|------------|------------|----------------|
| פרטי |    |            | ב.ס.ט ייזום בע"מ | יקום | (1)  |     | 09-7798308 | 09-9798323 | Danm@bst.co.il |

(1) כתובת: קיבוץ יקום.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל          |
|------|-------|----|------------|------------------|------|------|-----|------------|------------|----------------|
| חוכר |       |    |            | ב.ס.ט ייזום בע"מ | יקום | (1)  |     | 09-7798308 | 09-9798323 | Danm@bst.co.il |

(1) כתובת: קיבוץ יקום.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד   | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|-------------|-----------|------------|------------|------------|----------|----------|-----|------------|-----|----------------------|
|             | עורך ראשי | נזמי שחאדה |            | נזמי שחאדה | עין מאהל | עין מאהל |     | 04-6569210 |     | nazmi@nazm-i-arc.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|------|------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | מרואן זיבק | 563           |          | נצרת | (1)  |     | 04-6579022 | 04-6466830 | office.surv@<br>gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 81.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

ניוד זכויות בניה, ושינוי הוראות בינוי- במגרשים 50+51 שכונת נמסאוו.  
קביעת זיכת הנאה למעבר מחלקה 50 לחלקה 51

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1. ניווד זכויות בניה במגרשי המגורים בהתאם לטבלת זכויות מצב מוצע. (לפי סעיף 62(א)א-6 לחוק התו"ב).
2. שינוי הוראות בינוי לאזור מגורים ג' (לפי סעיף 62(א)א-5 לחוק התו"ב).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א)(16)(1)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד           | תאי שטח |
|----------------|---------|
| מגורים         | 100     |
| מגורים ומשרדים | 101     |

| סימון בתשריט | יעוד   | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------|----------------|
| זיקת הנאה    | מגורים | 100            |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר                    |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| יעוד                         | מ"ר    | אחוזים |
| פרוייקט מגורים               | 6,410  | 62.26  |
| פרוייקט מגורים ומשרדים מעורב | 3,885  | 37.74  |
| סה"כ                         | 10,295 | 100    |

| מצב מוצע       |           |              |
|----------------|-----------|--------------|
| יעוד           | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים         | 6,410.23  | 62.26        |
| מגורים ומשרדים | 3,885.66  | 37.74        |
| סה"כ           | 10,295.9  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים</b>                                                                                                                              |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                             |
|              | א. שטח מיועד לבנייני מגורים עד 6 קומות מעל קומת עמודים.<br>ב. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לחניה, למחסנים, ולמשחקי ילדים בנוסף לשש הקומות. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                              |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ומשרדים</b>                                                                                                                      |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                             |
|              | שטח מיועד לבניה מעורבת מגורים ומשרדים עד 6 קומות ותותר קומת עמודים מפולשת בנוסף,<br>לפי מה שנוכח בסעיף 4.1.1.ב'                            |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר)   | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח   | שימוש     | יעוד |     |                   |                   |
|--------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|----------|-----------------------|-----------|-----------|------|-----|-------------------|-------------------|
|                    |            |                |                                                   |                          |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |          |                       |           |           |      |     |                   |                   |
|                    |            |                |                                                   |                          |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות              | עיקרי    | גודל<br>מגרש<br>כללי  |           |           |      |     |                   |                   |
| קדמי נכס<br>מונה ה | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | (5) 22                         | (4) 84                   | 36    | (3) 424           | (2) 236  |                       | 51        | (1) 137   | 1000 | 100 |                   | מגורים            |
|                    |            |                |                                                   | (7) 3                    | (6) 7                   | (5) 22                         | (12) 52                  | 36    | ) 386.5<br>(11    | (10) 218 |                       | (9) 25.5  | (8) 143.5 | 500  | 101 | מגורים<br>ומשרדים |                   |
|                    |            |                |                                                   |                          | 6                       | (5) 22                         |                          | 36    | (17) 226          | (16) 118 |                       | (15) 25.5 | (14) 82.5 | 500  | 101 | משרדים            | מגורים<br>ומשרדים |

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:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין מעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי בניה נשמר

במגרשים שמותר בהן חניה תת קרקעית תותר בניית החניון התת קרקעי עם גבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 165%-28% = 137% לאחר ניוד.

(2) עבור שירות וחניה תת קרקעית.

(3) 452%-28% לניוד = 424%.

(4) לאחר ניוד 6 יח"ד (84=90-6).

(5) בנוסף 3 מ' לעליית גג ומדרגות.

(6) בנוסף לקומת עליית גג ומעלית.

(7) קומת עמודים המיועדת לכניסה, מחסנים וחניה בנוסף ל 2 קומות חניה תת קרקעית.

(8) 130.5% = 48% + 82.5% = 130.5% (1850 מ"ר) = 130.5%,

130.5% + 13% = 143.5%

13% = (500 מ"ר עפ"י סעיף 62א.(א)(16)(א)).

(9) 87%-36% (שירות מתחת לכניסה) = 51% / 2 = 25.5%.

(10) 218% = 36/2 + 200%

עבור שירות וחניה תת קרקעית.

(11) 385% = 218 + 25.5% + 141.5%

(12) 46 + 6 ניווד ממגרש 50.

(13) בנוסף לעליית גג עבור מדרגות ומתקנים טכניים.

(14) זכויות מיועדות לניוד.

(15) (2/51%) (זכויות מיועדות לניוד).

(16) 118% = 2 + 200% / 36% (זכויות מיועדות לניוד).

(17) זכויות מיועדות לניוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****כתב שיפוי**

א. לוותר על כל דרישה ו/או תביעה פחצוי מהוועדה בגין אישור התכנית. לרבות על תשלומים המגיעים ליזם מאת בעל זכויות במגרשים האחרים שבתכנית לפי טבלאות האיוון , בגין החלוקה החדשה של המקרקעין לפי סעיף 122 (3) לחוק ולפי כל דין.

ב. לפצות ולשפות את הוועדה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום (לרבות היצאות משפט , ריבית ושכ"ט עו"ד ) שתידרש לשלם על פי כל דין , לכל אדם או גוף , בקשר עם אישור תכנית כאמור.

ג. מוסכם על הצדים כי כתב שיפוי זה מוגבל בזמן.

ד. כתב שיפוי זה הינו בלתי חוזר וזכויותיה של הוועדה תלויות בו.

**6.2****הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכנית ג/10630 (מלבד ההוראות בתכנית זו ) חלות על תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | לייר     |        |

**7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.