

2007049

מבא"ת 2006

תכנית מס'

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

נצ/מק/1079

תכנית מס'

בולוס יזמות והשקעות בע"מ, שגלר C

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אריאל אלגז

דברי הסבר לתכנית**הרקע לתכנון**

חברת בולוס יזמות והשקעות בע"מ, יוזמת פרויקט מגורים חדש באזור "שנלר C" הדירות המתוכננות שונות באופי מהתכנון המקורי המוצע בתכנית מס' גבמ2021, תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה לפרויקט המגורים המוצע ע"י חברת בולוס יזמות והשקעות בע"מ.

תכנית זו מאפשרת אחוד המגרשים 118, 119, 120 וחלוקתם מחדש למגרשים קטנים המיועדים לבניית בתים זו משפחתיים ומדורגים ותאפשר בניית חנייה מקורה לרכב פרטי בקו בניין קדמי אפס, התכנית לא משנה את זכויות הבנייה המאושרים בתכנית מס' גבמ2021 ומאפשרת את ממוש מלוא הזכויות בשלבים הכל בהתאם לנספחים ולמסמכי התכנית.

מחוז_צפון

תכנית מס' נצ/מק/1079

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בולוס השקעות ויזמות, שנלר C
1.2	שטח התכנית	4941 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה
		מספר מהדורה
		לא רלבנטי
		תאריך עדכון
		לא רלבנטי
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מפורטת .
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל תבעלים בכל תחום התכנית /בחלק מתחום התכנית.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת
- קואורדינאטה מערב מזרח - Y
קואורדינאטה דרום צפון - X
234000
177450
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת שנלר C בצד המערבי לעיר, מערבית לדרך פאולוס השישי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ע. נצרת
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הראשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שבונה רחוב מספר בית נצרת שנלר
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16531	מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלבנטי	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערת ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		תכנית זו משנה חלקית את תכנית גובמ/202, משנה את קו חבניין הקדמי לקומת החנייה בלבד, משנה גודל מגרש מינימאלי וקובעת איחוד וחלוקה חדשה למגרשים שבתחומה.	• שינוי	ג/במ/202

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		לא רלבנטי

1.6.4 ערך על התכנית	
לא רלבנטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	סמיר סעד	סמיר סעד	4/04/06	לי"ך	21	לי"ך	• מחייב	תקנון
	ועדה מקומית	סמיר סעד	סמיר סעד	3/04/06	1	לי"ך	1:250	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	סמיר סעד	סמיר סעד	3/04/06	1	לי"ך	1:250	• מנחה	נספח בנינו
	ועדה מקומית	סוהיל סאבא	סוהיל סאבא	3/04/06	1	לי"ך	1:500	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה

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 התוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9911981		04-9558055	בן עמי 21 עכו	רשות מקומית בולוס יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513453761	לי"ך	לי"ך	לי"ך	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9911981		04-9558055	בן עמי 21 עכו	בולוס יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513453761	לי"ך	לי"ך	לי"ך	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	04-9911981		04-9558055	בן עמי 21 עבר	רשות מקומית בולוס יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 513453761	לי"ר	02103987	אבראחם בולוס	לי"ר	• חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
samir@samirsaad.info	6467066	0545596822	6565530	נצרת ת.ד. 2500	לי"ר	35141	055752455	סמיר טעד	אדריכל
sabas@zahav.net.il		0505399369	6565535	נצרת בנין החזרות		673	055833719	סוחיל סאבא	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן המרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה נצרת

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 בחוראות ג/במ/202 ללא שינוי זכויות בנייה על זכויות הבניה החלות לפיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בניה :-
- . שינוי מרווחי בניה .
- . שינוי גודל מגרש מינימאלי .
- . איחוד וחלוקה למגרשים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		4941	שטח התכנית – מ"ר
		4359	מגורים ב
		582	חניה למגורים ב

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר		
		400,401,402,403,404,405,406 412,411,410,409,408,407 413	מגורים ב
		100,101,102,103,104,105,106 112,111,110,109,108,107 113	חניה למגורים ב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

כפוף להוראות תכנית מס' ג/במ/202

4.1.2 הוראות

בכפוף להוראות תכנית מס' ג/במ/202

.א

4.2 חניה למגורים ב

4.2.1 שימושים

בכפוף להוראות תכנית מס' ג/במ/202

4.2.2 הוראות

בכפוף להוראות תכנית מס' ג/במ/202

.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צווי- שטחלי	צווי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורשי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד
				מתחת לקומת הקובעת	מעל לקומת הקובעת							שדות	עיקרי	שדות			
3	3	3	3	3	3	9.5 *								250	400,401,402,403 404,405,406 409,408,407 412,411,410 413	מגורים ב	
3	3	3	3	3	3	9.5 *								250	100,101,102,103 104,105,106 109,108,107 113,112,110	תניה למגורים ב	

**בכפוף להוראות תכנית מס'
202/במ/ג**

* הערה : קו הבנין הקדמלי לקומת החניה (המרתף) בלבד יהיה 4.5 מ' ומגבול הדרך תמאזושתו.
ג. החניה יהיה שטוח מבפניו וישמש כחצר ראו לניגון.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר תקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק חקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

חחניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון וחבניה.

6.5 עיצוב אדריכלי

בהתאם לנספח הבינוי ולהנחיות מהנדס העיר.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 פיתוח תשתית

6.7.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

6.7.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.7.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את חתשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.7.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8 פיצויים

במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית, לפי סעיף 197 לחוק התכנון וחבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה בכל סכום שתחויב בו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

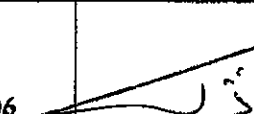
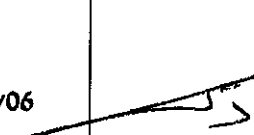

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית נצרת הפקדת תכנית מסי 1079/מק/ב הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מסי 5/06 ביום 22/6/06 יו"ר הועדה</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/04/06		בולוס יזמות והשקעות בע"מ ח.פ.:- 513453761	ח.פ.:-513453761	בולוס יזמות והשקעות בע"מ	מגיש התכנית
4/04/06		בולוס יזמות והשקעות בע"מ ח.פ.:- 513453761	ח.פ.:-513453761	בולוס יזמות והשקעות בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
4/04/06		ל"ר	ל"ר	מ.מ.ג	בעלי עניין בקרקע
4/04/06		ל"ר	05575245	סמיר סעד	עורך התכנית
4/04/06		ל"ר	055833719	סוחיל סאבא	מודד מוסמך

אין על זכויות עירוניות הקיימת...
 רישום היזמות...
 תאריך: 19/9/06

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 עיריית נצרת
 אישור תכנית מס' 1079/ת/06
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8/06 בתאריך 5/12/06
 הממונה על המחוז
 יו"ר הועדה