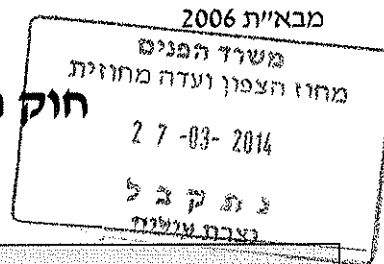


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' נצ/מק/1200

שנלר A – חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בניה במגרשים 123,124

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: נצרת
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתייחסת למגרשים 123 ו 124 בחלקה 1 בגוש 16531, על מגרשים אלה חלות הוראות תכנית מס' ג/במ/202, מטרת תכנית זו היא איחוד המגרשים 123,124 וחלוקתם מחדש למגרשים המיועדים לבניית בתים פרטיים למגורים, התכנית משנה את הבינוי כדי להתאימו לחלוקה החדשה, זכויות הבנייה הקבועות בתכנית גובמו 202 חולקו בין המגרשים באופן יחסי ובהתאם לשטח נטו של כל מגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותשנלר A – חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בניה
במגרשים 123,124.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

נצ/מק/1200.

מספר התוכנית

6214 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

.4

מספר מהדורה בשלב

24/02/14.

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א.1, 5, 7.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בחסכמת כל הבעלים בכל
תחום התכנית.סוג איחוד
וחלוקה

• לא.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת.**

קואורדינטה X 227500
קואורדינטה Y 734000

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שנלר A בצד המערבי לעיר, מערבית לדרך פאולוס השישי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית עיריית נצרת.
התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות יזרעאל.

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יישוב נצרת.
שכונה לי"ר.
רחוב לי"ר.
מספר בית לי"ר.

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16531	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2893/ג	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 2893/ג.	2899	3/3/83
202/במ	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 202/במ.	4413	25/5/96
11810/ג	• תואמת	תכנית זו תואמת את תכנית 11810/ג.	5960	3/06/09
תמ"א 35	• כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 35.	5474	27/12/05
תמ"מ 9/2	• כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות תמ"מ 9/2.		16/08/05

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	24/02/14	סמיר סעד	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	24/02/14	סמיר סעד	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב*	1:200	ל"ר	1	24/02/14	סמיר סעד	ועדה מקומית	
נספח איחוד וחלוקה	מחייב	1:500	ל"ר	1	24/02/14	סוהיל זידאן	ועדה מקומית	
נספח ניקוז	מחייב	1:1250	לא רלבנטי	1	24/02/14	אברהם אבו תאיה	ועדה מקומית	

• נספח הבינוי מחייב במפלסי הכניסה לכל אחד מהמגרשים ומחייב במפלס קומת המרתף ובגובה הכללי של כל בניין (הגובה של הרבסיים במידה ויתוכננו גגות משופעים)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	תאופיק אבו נסאר	023475965	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 50644 נצרת מיקוד 16000	04-6013031	052-8500869	לי"ר	לי"ר	16531/1

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תאופיק אבו נסאר	023475965	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 50644 נצרת מיקוד 16000	04-6013031	052-8500869		לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י.	לי"ר	נ. עילית ת.ד. 580 מיקוד 17105	04-6558221	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	055752455	35141	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 2500 נצרת ת.ד. 16124	04-6565530	054-5596822	04-6467066	samir@samirsaad.info
מודד	לי"ר	2102666	508	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 2496 נצרת	04-6565079	לי"ר	04-6556446	zidansrv@netvision.net.il
ייעץ ניקוז	מהנדס	05254039	25051	לי"ר	לי"ר	נצרת ת.ד. 9537	04-6551217	לי"ר	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בהוראות ג/במ/202 ללא שינוי בזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה :-
איחוד וחלוקה של מגרשים.
שינוי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
שינוי גודל מגרש מינימאלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.214
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	4666.5	---	4666.5		
	מס' יחיד	58	---	58		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים, יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
תאי שטח צמודים המהווים במשותף כניסה ולהולכי רגל לתאי שטח 209+211.	209B, 211B	תאי שטח צמודים המהווים במשותף כניסה לרכב ולחולכי רגל לתאי שטח 205+207.	205B, 207B	מגורים 'א'
- לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו זה מזה ע"י קירות ואו גדרות ואו חייץ כלשהו.		- לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו זה מזה ע"י בניית קירות ואו גדרות ואו חייץ כלשהו.		
- תאי שטח אלו מהווים מעבר פרטי לתאי שטח 211 בלבד ולא תותר גישה לרכב ואו להולכי רגל דרך תאי שטח אלו לתאי שטח 208+210.		- תאי שטח אלו מהווים מעבר פרטי לתאי שטח 205 ו 207 בלבד ולא תותר גישה לרכב ואו להולכי רגל דרך תאי שטח אלו לתאי שטח 204+206.		
-שמשו כחניה למגורים 'א' עבור תאי שטח 206+207, למניעת ספק חניית האורחים תחנכו במוסף למקומות החניה שיוותקנו בתוך תחום המגרש בהתאם לתקנות.	206a-207a	-שמשו כחניה למגורים 'א' עבור תאי שטח 202.	202a	חניה למגורים 'א'
-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		
-שמשו כחניה למגורים 'א' עבור תאי שטח 208+209, למניעת ספק חניית האורחים תחנכו במוסף למקומות החניה שיוותקנו בתוך תחום המגרש בהתאם לתקנות.	208a-209a	-שמשו כחניה למגורים 'א' עבור תאי שטח 203.	203a	
-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		
-שמשו כחניה למגורים 'א' עבור תאי שטח 210+211, למניעת ספק חניית האורחים תחנכו במוסף למקומות החניה שיוותקנו בתוך תחום המגרש בהתאם לתקנות.	210a-211a	-שמשו כחניית אורחים למגורים 'א' עבור תאי שטח 204+205, למניעת ספק חניית האורחים תחנכו במוסף למקומות החניה שיוותקנו בתוך תחום המגרש בהתאם לתקנות.	204a-205a	
-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		-לא תותר בנייה כלשהי בתאי שטח אלו.		
		זיקות הנאה למעבר ברכב לטובת תאי שטח 201.	202-202a	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
88.34%	5490	מגורים א'	88.34%	5490	אזור מגורים ג'
11.66%	724	חניה למגורים א'	11.66%	724	חניה למגורים ג'
100%	6214	סה"כ	100%	6214	סה"כ



יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	שטח המיועד להקמת מבני מגורים, חד ודו משפחתיים, שתי קומות מעל קומת מרתף. במבנה עם גג רעפים וואו גג משופע ניתן לנצל את נפח הגג למגורים כקומה נוספת מבלי לחרוג מהגובה שנקבע בנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א.	

4.2	שם ייעוד: חניה למגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	תשמש כחניה פרטית לרכבים עבור המגרשים הצמודים.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום השטח המיועד לחניה מלבד מדרכות, נטיעות וגינון בהתאם לנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			יעוד
			מתחת לכניסה		מעל לכניסה		מתחת לכניסה	מעל לכניסה						קדמי	צידי- צדדי- שמאלי	אחורי			
			עיקרי שירות	עיקרי שירות	הקובעת	הקובעת													
	201	435	74	123	39	482	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	202	537	92	152	48	596	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	203	663	114	189	58	735	ל"ר	40%	6	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	204	407	70	115	35	450	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	205+205B	495	86	140	43	549	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	206	489	84	139	43	542	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	207+207B	546	94	156	47	605	ל"ר	40%	6	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	208	428	74	121	37	474	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	209+209B	546	94	156	47	605	ל"ר	40%	6	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	210	409	70	115	36	453	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	
	211+211B	535	92	152	47	593	ל"ר	40%	5	---	12 מ'	2	1	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובנספח הבינוי	

6.2 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3 חניה
החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4 עיצוב אדריכלי
הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן: בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה. במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה באבן. קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.
6.5 פיתוח תשתיות
6.5.1 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה.
6.5.2 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
6.5.3 אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.6 מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.
6.7 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר.
6.8 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.9 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.10 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
6.11 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.12 רישום
בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 24/02/14 מספר תאגיד:	חתימה: תאופיק אבו נסאר Advocate & Notary Licence number: 22946 Tel: +972-4-6013031 Nazareth Israel	שם: תאופיק אבו נסאר תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 24/02/14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: סמיר סעד תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 24/02/14 מספר תאגיד:	חתימה: תאופיק אבו נסאר Advocate & Notary Licence number: 22946 Tel: +972-4-6013031 Nazareth Israel	שם: תאופיק אבו נסאר תאגיד:	יום בפועל
תאריך: 24/02/14 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מ.מ.י.	בעל עניין בקרקע