

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0730549

ניוד זכויות בניה נמסאווי

צפון

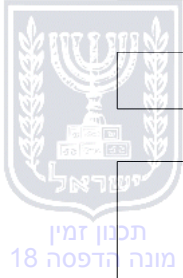
מחוז

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

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 ניווד 1850 מ"ר 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 בניוד במסגרת מפורטת אחרת והן לא מיועדות לניצול.  
הוספת 6 יח"ד במגרש 51.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ניווד זכויות בניה נמסאווי

מספר התכנית 211-0730549

1.2 שטח התכנית 10.295 דונם

1.4 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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**

נצרת	מרחב תכנון מקומי
229440	קואורדינאטה X
734348	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

נצרת שכונת נמסאוי

**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**

נמסאוי

**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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2001		643	5036	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10630 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	ג/ 10630
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
18/08/2008		4409	5840	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16012 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	ג/ 16012
01/12/2011		954	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נצ/מק/1146 בתחומה של תכנית זו בלבד .	החלפה	נצ/מק/ 1146

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/10630 מלבד נספח הבינוי



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נזמי שחאדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נזמי שחאדה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:19 18/05/2022	נזמי שחאדה	18/05/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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 מאהיל	עין מאהל		04-6569210		nazmi@nazm i-arc.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

(1) כתובת : ת.ד. 81.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 51+50 שכונת נמסאוי.  
קביעת זיקת הנאה למעבר מחלקה 50 לחלקה 51

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 לפי סעיף 62(א)-א-5 לחוק התו"ב).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א)(16)(א)(1)
4. תוספת שטחי שירות תת"ק לפי סעיף 62 א (א) 15
5. קביעת הוראות לענין זיקת הנאה .
6. הגדלת מס' יח"ד.
7. העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס כניסה .
8. תוספת גובה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
<b>סה"כ</b>	<b>10,295</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	6,410.23	62.26
מגורים ומשרדים	3,885.66	37.74
<b>סה"כ</b>	<b>10,295.9</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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. ב. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לחניה, למחסנים, ולמשחקי ילדים בנוסף לשש הקומות. ג. יובטחו מקומות למשחקי ילדים, ומועדונים, הכל לפי תכנית הבינוי
<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, לפי מה שנוכר בסעיף 4.1.1ב'
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	4	4	3 (6)	7 (5)	22 (4)	90	36	424 (3)	236 (2)		51	137 (1)	1000	100		מגורים
5	3	4	4	3 (6)	7 (11)	22 (4)	52 (10)	36	386.5 (9)	218 (2)		25.5 (8)	143.5 (7)	500	101	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
5	3	4	4		7 (11)	22 (4)		36	226 (15)	118 (14)		25.5 (13)	82.5 (12)	500	101	משרדים	מגורים 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 שסה"כ אחוזי בניה נשמר

במגרשים שמותר בהן חניה תת קרקעית תותר בניית החניון התת קרקעי בקוו בנין אפס.

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) בנוסף 3 מ' לעליית גג ומדרגות.

(5) בנוסף לקומת עליית גג ומעלית.

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

(7) 165% = 2/82.5% + 48% (=1850 מ"ר) = 130.5%.

143.5% = 13% + 130.5%

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

(8) 87%-36% (שירות מתחת לכניסה) = 51% = 2/25.5%.

(9) 385% = 218 + 25.5% + 141.5%

(10) 46 מאושר + 6 תוספת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

(11) בנוסף לעליית גג עבור מדרגות ומתקנים טכניים.

(12) זכויות מיועדות לניוד בתכנית עתידית.

(13) (2/51%) זכויות מיועדות לניוד בתכנית עתידית.

(14) עבור שירות וחנייה תת קרקעית מיועדות לניוד בתכנית עתידית.

(15) זכויות מיועדות לניוד בתכנית עתידית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה, ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרשים. במגרשים שמותר בהם חניה תת קרקעית, תותר בניית החניון התת קרקעי עד גבול המגרש(קו בניין אפס).</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p><b>ביוב :</b> פתרון הביוב יהיה בהתאם לתוכניות ביוב ומים המאושרות ע"י ועדת המשנה לביוב ומים של הוועדה המחוזית, והמהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל מגרש לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול שינוי בתכנית הביוב המאושרת ע"י ועדת המשנה לביוב ומים, תהיה באישור משרד הבריאות. לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.</p> <p><b>ניקוז :</b> רשת הניקוז תתוכנן ותבוצע כך שתעבור בכבישים ובמעברי הולכי רגל ובשטחים הירוקים כמו כן תוגש תוכנית אשר תבטיח מעבר לקווי הניקוז של המגרשים העיליים בגרביטציה, דרך או ע"י המגרשים שמתחתם, כך שיתחברו לקווים העירוניים בכבישים התכנית טעונה אישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים :</b> אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית נצרת, ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון המים יהיה בהתאם לתוכנית מים מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומים של הוועדה המחוזית, והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית - שינוי בתכנית המים המאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומים יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p><b>אשפה :</b> לא ינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה להיתר בניה ובכפוף להוראות הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
<p>עבודות הפיתוח והתשתית השונות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י היזם ו/או הבעלים של הקרקע ועל חשבונם ובכפוף להוראות והנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר.</p>	



6.5

**תנאים למתן היתרי בניה**

כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים על פי תכנית מודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכלי גז, חניה וכו' - דרך גישה לכל תת מגרש תהיה ברוחב - 4 מטר מינימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18