

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מס' 03-05-2011

מחוז הצפון ועדה מקומית

03-05-2011

נ ז ק צ נ  
נצרת עילית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18490

שם תוכנית: מלון מרכז העיר – 210 חדרי מלון עירוני, נצרת

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 18490 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20/3/2011 לאשר את התוכנית</p> <p>יוסוף ברון סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18490 מרטמה בלקוט חמסות מס' 627 מיום 21.7.11</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

הגדלת שטח תוכנית מאושרת מס' ג/10030 להקמת פרויקט מרכז העיר – 210 חדרי מלון עירוני  
ע"י שינוי יעוד ואיחוד וחלוקה חלק מחלקה 15 לשטח המאושר בתוכנית ג/10030.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מלון מרכז העיר – 210 חדרי מלון, נצרת	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
18490/ג	מספר התוכנית		
7598 מ"ר		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
• מתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
4	מספר מהדורה בשלב		
20.04.2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• כולל איחוד וחלוקה ללא הסכמה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
: ל.ג.	לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
 עמוד 3 מתוך 18  
 30/04/2011

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת  
 קואורדינטה X 228300  
 קואורדינטה Y 734050
- 1.5.2 תיאור מקום במרכז העיר ליד בנק הפועלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נצרת  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נצרת  
 שכונה מרכז העיר  
 רחוב פאולוס השישי  
 מספר בית ל.ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16524	• מוסדר	• חלק מהגוש	14,15,17	4,11,12,13,119,120
16571	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10030/ג	2000

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
10030/ג	• שינוי	התוכנית משנה את תוכנית 10030/ג בגבולות תוכנית זו	4871	11/04/2000
9000/ג	• שינוי	שינוי יעוד והוראות תוכנית	4702	24/11/98
11810/ג	• כפיפות	אין שינוי	5960	03/06/2009

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	שוג המסמך
	ועדה מחוזית	חסנין אבנן סיף	15.01.2009	18	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חסנין אבנן סיף	15.01.2009	1	1	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חסנין אבנן סיף	15.01.2009	1	1	1:250	• מנחה	תשריט בנין
	ועדה מחוזית	חביב חדאד	07.05.2009	1	1	1:500	• מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	סאמר ספדי	05.08.2010	1	1	1:250	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה
	ועדה מחוזית	נחום פרמינגר	22.04.2010	9	9	ל"ר	• מחייב	טבלאות איזון והקצאה

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גש' / חקתני	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
16524/17	Ahmad@affi-group.com	04-6467188	ל.ר.	04-6080005	ת.ד. 86 נצרת 16100	511705493	אפסלון דלתא	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם במועל									
זוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל.ר.
Ahmad@affi-group.com	511705493	ת.ד. 86 נצרת 16100	511705493	אפסלון דלתא	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	73003	ככר המעיין, ת.ד. 31 נצרת	73003	עיריית נצרת	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל.ר.
ל.ר.	73003	ככר המעיין, ת.ד. 31 נצרת	73003	עיריית נצרת	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
Ahmad@affi-group.com	511705493	ת.ד. 86 נצרת 16100	511705493	אפסלון דלתא ואחרים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ל.ר.
hseef@zahav.net.il	04-6021234	נצרת רחי' 111-16495	ל.ר.	ל.ר.	111289	029153723	חסניו אבו סייף	אדריכל	ל.ר.
Safady@nervision.net.il	04-6080831	נצרת רחי' 704-16100	ל.ר.	ל.ר.	912	028172997	סאמר ספדי	מודד	ל.ר.
Haddad-h@zahav.net.il	04-6552570	שכ' הוורדים ת.ד. 293 נצרת 16102	ל.ר.	ל.ר.	21091	02107875	חביב ח'דאר	תחבורה	ל.ר.

**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
מסחר ומלונאות ונופש	שטח המיועד לבית מלון ומסחר

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 יעוד מאזור בניה רגיל למסחר ותיירות (מלונאות, נופש ומסחר) איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור בניה רגיל למסחר ותיירות.
- קביעת הוראות פיתוח ובינוי.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- תכנון מקומות חניה וחנוון ציבורי.
- איחוד וחלוקה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.598 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מלונאות	8,109		+929	7180 מ"ר	מ"ר	
	210+		--	210 חדריים		
ומסחר	2000		0	2,000		
מגורים ב'3	1273		-419	1,692	מ"ר	
	11		-4	15	יחיד	

**3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית****3.1 טבלת תאי שטח**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותיירות	2000	

מגורים ב'3	10		
דרך מאושרת	20		

### 3 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
13.00	936	אזור בניה רגיל	17.00	1244	אזור בניה רגיל
34.00	2698	דרך מאושרת	34.00	2698	דרך מאושרת
53.00	3964	מסחר ותיירות	49.00	3656	מסחר ותיירות
100	7,598	סה"כ	100	7,598	סה"כ

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: שטח מסחר ותיירות</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. מלון עירוני הכולל עד - 210 חדרי מלון, אולם כניסה, חדרי אוכל ומטבחים, משרדי הנהלת מלון, שירותי בריאות, אולמות כינוסים, חדרי ישיבות, חנויות ומסחר, בר, מועדון, חדרי משחקים, אולמות תפילה, מבני ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה מקורות ופתוחות- הכל כנדרש ע"י משרד התיירות.	
ב. שטח מסחר קמעוני בנוסף לשימושים הכלולים בשטח המלון כאמור לעיל - חנויות, מסעדות, בתי קפה, ומשרדים, בשטח כולל של מקסימום 2000 מ"ר - כפי שאושר בתוכנית ג/10030.	
ג. 5 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה כאשר יכלול חניה לפרויקט וחניון ציבורי שטח חניה במגרש 2001 (ע"פ קודם) כמסומן בתשריט במפלס הדרך תותר חניה לאוטובוס תיירות.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
תשריט הביטוי המצורף חינו מנחה בלבד,	

<b>4.2 שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. מעבר לכלי רכב ממונעים	
ב. מדרכות להולכי רגל	
ג. חנויות לרכב פרטי ולאוטובוסים.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
תותר הקמת 5 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה כאשר יכלול חניה לפרויקט וחניון ציבורי שטח חניה במגרש 2001 (ע"פ קודם) כמסומן בתשריט במפלס הדרך תותר חניה לאוטובוס תיירות.	

<b>4.3 שם ייעוד: מגורים ב'3</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
ע"פ יעוד מגורים בבניה רגילה בתוכנית מתאר מאושרת מס' ג/ 9000	
<b>4.2.2</b>	ע"פ יעוד מגורים רגיל בתוכנית מתאר מאושרת מס' ג/ 9000



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קוי בנין (מטר)	קוי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיח (מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (מ"ר)	שטח בניה ב- מ"ר + %				גודל מגרש/ מזרע/ מזרע (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקומות	מעל לקומות		שטח שטחי בניה	שטח עיקרי						שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי			
3.0	3.0	0	7	0	5	7	מ'25	---	---	3766 (2)	28,938	17,640 (445%)	0 (6)	1,190 (30%)	10,109 (255%)	3964	2000	מסחר ותירות
קו בנין לקומות חניה יחידה 0		קומות		0	קומות	קומות	פאולוס רח'	---	---	3766 (2) (95%)	28,938	17,640 (445%)	0 (6)	1,190 (30%)	10,109 (255%)	3964	2000	מסחר ותירות
<p align="center"><b>ע"פ מגורים בבניה רגילה בתוכנית מתאר מאושרת מס' א/ 9000</b></p>																		
<p>מסומן בקו אדום מקוקו בתשריט</p>																		
<p>מגורים בי 3 10</p>																		

- הערות:
1. מפלס הכניסה יחשב כמפלס הכניסה לבנין מרחי' פאולוס הגובה ימדד ממפלס הכניסה.
  2. התכנית אינה כוללת את החניונים התת-קרקעיים שהתכנית שלהם נקבעת ל-100%.
  3. שטח המסחר והמשרדים כפי שהוגדרו בסעיף 4.1.1 עד 2000 מ"ר
  4. פונקציות נלוות למלונאות ( מסחר ומשרדים) נכללות בסה"כ זכויות הבניה עבור שימוש המלונאות.
  5. תותר הקמת מתקנים/חדרים המסיים וטכניים במפלסי קומות החניה.
  6. תותר הקמת שטחי מסחר/משרדים עד 250 מ"ר בקומות החניה לאורך רח' 704.

**6. הוראות נוספות****6.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית

**6.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז

**6.3 ביוב**

תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

**6.4 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>1</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>2</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

#### 6.5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

#### 6.6. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

#### 6.7. הוראות הג"א

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר קבלת אישור מהנדס פיקוד העורף " אישור הג"א".

#### 6.8. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

#### 6.9. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 6.10. מרווחים

1. קו בניין קדמי לכיוון הרחובות פאולוס ה-6, רח' 704 ורח' 703 יהיה עד אפס .
2. קו בניין מתחת למפלס הכניסה יהיה עד אפס.
3. קו בניין צידי לכיוון חלקות 15,16,27 יהיה עד אפס לחניונים, מעל קומות החניה יהיה 3 מ'.
4. הכל כמתואר ומסומן בתוכנית לרבות תוכנית הבינוי.

**6.11 גובה הבניין**

1. במגרש תותר בניית מבנה בן 7 קומות מעל לכניסה ברח' פאולוס ועוד 5 קומות מתחת למפלס הכניסה מרח' פאולוס משמשות בעיקר לחניה ומתקנים הנדסיים וטכניים. תותר הקמת פונקציות מסחריות/משרדים ע"פ סעיף 4.1.1 (ב) בחזית רח' 704 ורח' 703. תותר הקמת מתקנים טכניים מעל הגג האחרון.
2. שטח קומה אחרונה לא יעלה על 40% מהתכסית המקסימלית. גובה הבניין המקסימלי המותר יהיה 25 מ' מעל פני הכניסה מרח' פאולוס.
3. בנוסף לאמור בסעיף 2 תותר בניית מבני עזר על רצפת הגג הנמצא בגובה של 25 מ' מעל מפלס הכניסה ברח' פאולוס כגון: חדרי מכוונות, מתקנים טכניים, קולטי שמש, חדרי מדרגות ויציאות הולכי רגל לגג, אנטנות מרכזיות, רכיבי תאורה, צינורות/תעלות ופירי אוורור, פרגולות ומעקות.
4. שטחי מבני העזר כלולים באחוזי הבנייה המפורטים בטבלה.

**6.12 תנאים להיתר בניה**

1. לפני ביצוע תתואם התחלת הביצוע עם עיריית נצרת במטרה למנוע הפרעות תחבורתיות בזמן הבנייה ולמתן הסדרי תנועה חדשים אם נדרש.
2. המלון יתוכנן בהתאם לתקן משרד התיירות.
3. תשריט בינוי יאושר ע"י הועדה המקומית
4. תיאום חזיתות עם מהנדס הרשות המקומית.
5. תנאי למתן היתר בניה פינני פסולת בניה לאתר פסולת בניה מאושר ע"פ דין.
6. א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת. בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
  1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה להיתר בניה יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
  - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.13 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.14 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965.

**6.15 חלוקה**

התוכנית כוללת תשריט חלוקה ומלווה בטבלאות איזון והקצאה

**6.16. רישום**

ע"פ סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.17. נגישות לנכים**

אישור יועץ נגישות לנכים יהיה כתנאי למתן היתר בניה במסגרת הבקשה להיתר בניה לוועדה המקומית.

**6.18. חומרי חפירה ומילו**

תנאי למתן היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
המסמך יפרט את היקף החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה בתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה - מנחה המבטא את המשמעות הנופית - סביבתית - תחבורית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים, והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה. ביצוע כל העבודות לרבות עבודות החפירה והמילוי יבוצעו בכפוף לאישור רשות העתיקות.

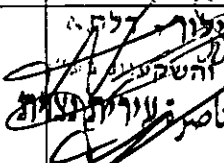
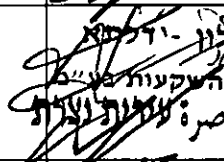
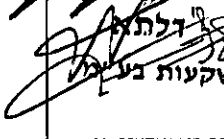
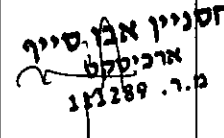
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תוכנית בינוי	אישור תוכנית מפורטת
2	הוצאת היתר בניה	אישור תוכנית בינוי

**7.2 מימוש התוכנית**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		אפסילון דלתא אחזקות והסקעות בע"מ עיריית נצרת بلدية الناصرة للايرادات			מגיש התוכנית
		אפסילון דלתא אחזקות והסקעות בע"מ עיריית נצרת بلدية الناصرة للايرادات			יזם בפועל (שם רלבנטי)
		אפסילון דלתא אחזקות והסקעות בע"מ עיריית נצרת بلدية الناصرة للايرادات			בעלי עניין בקרע
		עיריית נצרת بلدية الناصرة			
11/5/11		חסנין אבו סייף ארכיטקט מ.ר. 1289	029153723	חסנין אבו סייף	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום חבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט לחודאות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: חבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יישוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית (3)</b>
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה (5)</b>
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
X		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים (5)</b>
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש לחתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".



<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **חסניין אבו סייף**, מספר זהות 029153723, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **18490/ג** ששמה "מלון מרכז העיר - 210 חדרי מלון עירוני - נצרת" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 111289.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א.

---

ב.

---

ג.

---

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חסניין אבו סייף  
ארכיטקט  
מ.ב. 18490  
חתימת המצהיר

11/5/11  
תאריך

### תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חביב חדאד (שם), מספר זהות 02107875, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18490/ג ששמה מלון מרכז העיר – 210 חדרי מלון עירוני – נצרת. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21091.  
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום תחבורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה מנחה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חדד ה. מהנדסים בע"מ  
אנג' חדאד חביב  
ועץ תל אביב  
חתימת המצהיר

2-5-11  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית: 18490/ג

(בעת המדידה המקורית)

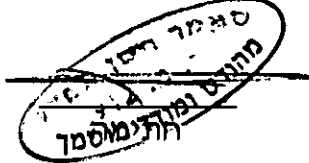
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.11.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



<u>912</u>	<u>ספדי סאמר</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.11.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



<u>912</u>	<u>ספדי סאמר</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 25.11.2005 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



<u>912</u>	<u>ספדי סאמר</u>
מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• תוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.