

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19633

שם תוכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה – מתחם תיירות נצרת

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
28.12.2011
בית דין
נצרת עילית

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/19633 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28/12/11 לאשר את התכנית יוסף ברק סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	
--	--

הודעה על אישור תכנית מס' ג/19633 פורסמה בלשון הפרסומים מס' ... מיום ...	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בכדי שבית המלון המתוכנן יעמוד בכל דרישות התפעול הנדרשות ע"י הרשות המוסמכת של משרד התיירות ודרישות כל החוקים והתקנות הנדרשות עפ"י כל דין, יש צורך בהגדלת זכויות הבניה ושינוי בצורת הבינוי.

עפ"י הדרישות הבסיסיות למשרד התיירות **'תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מלונות'**, מקדם שטח נטו לחדר למכסות שטחים ציבוריים הינו כ- 8.35 מ"ר/חדר ולשטחים שירותיים הינו 10.16 מ"ר/חדר ויעודים מיוחדים 8.49 מ"ר/חדר סה"כ כ- 27 מ"ר / חדר, דהיינו ל- 180 חדרים צריך 4860 מ"ר בנוסף לשטחי ממ"ק+שטחי שירות ומלתחות לבריכה כ- 900 מ"ר, בסה"כ צריך כ- 5760 מ"ר.

שטח החדרים לפי התקנים הפיזיים לתכנון מלונות הינו כ- 30 מ"ר סה"כ חדרים = $30 \times 150 = 5400$ מ"ר.

עפ"י החישוב הנ"ל יש צורך בכ- 10620 מ"ר ($5760 + 4860$) נטו להקמת בית מלון 180 חדרים, יש להוסיף טרה (שטח קירות, מעברים, ממ"ק, שטח קירות), כ- 30% = 3186 מ"ר.

לסיכום השטח הנדרש להקמת פרוייקט מלונאי עפ"י כל התקנים הינו כ- 13,806 מ"ר.

מאחר וקיים מחסור גדול מאוד בחדרי אכסון בנצרת יש צורך להקים המבנה על כל מרכיביו בצורה הכלכלית והטובה ביותר. לכן נערך הבינוי המתאים למתחם התיירות המתוכנן אשר מבוסס על השטחים המחושבים לעיל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

**שינוי בהוראות זכויות בניה –
מתחם תיירות נצרת**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

ג/19633

מספר התוכנית

6.955 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

27/12/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

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 229500
 קואורדינטה Y 734300

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית נצרת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה יזרעאל
 יישוב נצרת
 שכונה נמסאוי
 רחוב 75
 מספר בית ל"ר

יפורסם
 ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16539	מוסדר	חלק מהגוש	--	5

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
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נצרת עילית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/8266	שינוי		5040	20-12-2001
נצ/מק/1167	שינוי		6276	04/08/2011

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-561670	---	04-6561411	נפרד ת.ד. 2289	514110048	זיאד אלעומרי להשקעות בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר
									חבר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nazmis@netvision.net.il	6467278	05443066590	04-6569210	17902 יפו מאתל ת.ד. 132	ל"ר	ל"ר	37503	נזמי שחאדה	אדריכל
	04-6080552	0505257812	04-6457174	16920 אכסאל	ל"ר	ל"ר		סאמר זועבי	מהנדס תנועה
		6015777	6568886	16955 נגרות ת.ד. 307	ל"ר	ל"ר		איהאב זועבי	מודד

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
ל"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 וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה.
- שינויים בתכנית הבינוי.
- הוספת חניה תת קרקעית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.955 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תיירות / מלונאות	חדרים	150	+30	180		
	מ"ר	4,853	+4,928	9,781		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח
מלונאות ונופש	100	לי"ר	
שטח פרטי פתוח	200	לי"ר	

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 מאושר		מצב מוצע	
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
מלונאות ונופש	3,865	55.57%	מלונאות ונופש
שטח פרטי פתוח	3,090	44.43%	שטח פרטי פתוח
סה"כ	6,955	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות ונופש	
4.1.1	שימושים	
	ישמש להקמת בית מלון הכולל 180 חדרים והפונקציות המשרתות ותומכות בו, משרדים, חניה, אולמות לאסיפות ואירועים, מסחר, חנויות למזכרות, מסעדות, מתקני ספורט בריכת שחייה ומועדונים, הצללות אשר לא יחולשו באחוזי בניה.	
4.1.2	הוראות	
	המבנה יתוכנן בצורה שתאפשר יצירת חצרות המשקיפות על הנוף, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. מימדי המבנים וגובהם יהיה בהתאם לנספח בינוי. קומת הכניסה תיצור מצבים שקופים ומבטים דרך החללים הציבוריים אל העיר נצרת ע"י תכנון חלונות רחבים בהתאם לנספח הבינוי. הבניה תבוצע באבן טבעית מסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. סוג הסיתות יהיה, טובזה, טלטיש או מוטבה, יותר שילוב שיש עם עיבודי האבן השונים. יותר שילוב זכוכית ומתכת כאלמנטים ארכיטקטוניים במעטפת הבנין. הגגות יותרו שני חתכי גגות, שטוח ומשופע מצופה רעפים ו/או נחושת או אלומיניום. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, מערכת מיזוג ומכונות בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	בינוי
	ציפוי קשיח, אבן מקומית בעיבודים שונים, יותר שילוב אבן, זכוכית ומתכת	חזיתות
	ישולבו בתכנון הכולל ויהיו חלק אנטגרלי מהבנין	מתקנים ומערכות שירות

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים	
	ישמש לגינון ונטיעות כרחוב משולב לחניה והולכי רגל, מדרכות, פיתוח, מתקני רחוב, ביתן שומר, אספלט, העברת תשתיות ניקוז ותשתיות הנדסיות ציבוריות, הצללה, קירוי קל אל חניית האוטובוסים.	
4.2.2	הוראות	
	ל"ר	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	תכנית משטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעות						מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
מלונאות ונופש	100	3,865	7,971	2,157	1,810	2,176 + חניון 3248	17,362	180 חדרים	ל"ר	68%	מפלס 20.40 מעל הכניסה בנוסף למתקנים סכנויים+מדרגות גבוהה של 3 מ' המגדל לטובה של 30.4 מ' מעל 2 קומות מעל 457.4 מעל פני הים	6 מעל מפלס הכניסה כולל קומות ביניים כולל קומות ביניים	3	לפי תשריט		

- תותר חניה בקו 0 מדרך 75
- בנוסף לשטחים המותרים הנ"ל תותר סגירת חוף במרפסות וחצריות פתוחות (ללא חישוב בסה"כ שטחי בניה).
- מידות תכנית המגדל לא יעלו על ריבוע במידות 16*16 מ'
- יותרו גלריות ואו קומות ביניים בתוך חלל הקומות הגבוהות .

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בנושא 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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחזיתל הקיצוני /מחזיתל/ מהמתקן	מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
-	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ז. כבל חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
בתאום עם חברת החשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן חיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא חיתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולו בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות חיבטי הניקוז, חיבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. ביצוע כל העבודות לרבות עבודות החפירה והמילוי יבוצעו בכפוף לאישור רשות העתיקות.

6.6 פיתוח תשתיות

6.6.1 בתנאים למתן חיתר 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 הועדה המקומית.
6.6.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית למעט קווי החשמל ומתקנים סלולריים תהיינה תת-קרקעיות.
קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.

6.6.3 אישור אגף המים בתאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8 המקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.9 מים

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

6.10 ניקוז

תנאי לקבלת חיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.11 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.12 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לחוצאת היתר בניה.

6.13 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה וחוק הנגישות.

6.14 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.

6.15 שיפוי
היום מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היום בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

6.16 חלחול מי נגר
יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, או חלוקים וכד') הכל עפ"י תמ"א 34 ב'.

6.17 תנאים למתן היתר בניה
- תנאי למתן היתר בניה, קבלת חו"ד גורם מקצועי לעניין סיכונים סיסמיים. - האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרת פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. - האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1.	היתר לבנינים המוצעים הכוללים בנין A + כל הבניה מתחת למפלס הכניסה מתחת לשני המבנים (B+A) והשלמת הפיתוח והחניה בהתאם לנספח בינוי	ל"ר
2.	בניית בנין B החלק מעל מפלס הכניסה. ניתן להשלים כל הבניה בשלב אחד או לשנות שלביות בהתאם לתכנון תקציב הפרוייקט ובתאום עם הוועדה המקומית.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו 3 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: זיאד אלעומרי	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	לחשקעות בי"מ	מספר תאגיד:
	זיאד אלעומרי להשקעות בע"מ	ה.ג. 514110048	514110048

עורך התוכנית	שם:	חתימה: נומי שחאדה - אדריכל	תאריך:
	תאגיד:	רשמי - אדריכל	מספר תאגיד:
		רשמי - אדריכל 37503	22/11/11

יזם בפועל	שם:	חתימה: זיאד אלעומרי	תאריך:
	תאגיד:	לחשקעות בי"מ	מספר תאגיד:
	זיאד אלעומרי להשקעות בע"מ	ה.ג. 514110048	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: זיאד אלעומרי	תאריך:
	תאגיד:	לחשקעות בי"מ	מספר תאגיד:
	זיאד אלעומרי להשקעות בע"מ	ה.ג. 514110048	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

נזמי שחאדה – אדריכל

עורך התוכנית: נזמי שחאדה תאריך: 20/02/11 חתימה: רשיון נזמי 37503

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנחה	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנחה מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח תנועה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוחל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנחה מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימה ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנחה מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' בנחה מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: נצרת עילית		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים (7)		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "חנניות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום/מטה נזמי שחאדה (שם), מספר זהות 056958671, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19633 ששמה שינוי בהוראות וזכויות בניה – מתחם

תיירות נצרת (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום בינוי ערים

מספר רשיון 37503.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. סאמר זועבי – מהנדס תנועה

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

נזמי שחאדה - מדריכל
רשיון מס' 37503

חתימת המצהיר

27/11/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נזמי שחאדה (שם), מספר זהות 056958671,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19633 ששמה שינוי בהוראות וזכויות בניה – מתחם תיירות נצרת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר): _____
3. אני מומחה בתחום בינוי ערים שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בינוי_בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. 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.

נזמי שחאדה - אדריכל

רישיון מס' 37574

חתימת המצהיר

28/12/11

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכנות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכנות למפה הטופוגרפית/המצבית לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19633

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☒ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת חמפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/10/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קמחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

20/4/2011

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

2. עדכנות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 18/12/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

18/12/2011

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: נזמי שהאדה תאריך: 20/02/11 חתימה: נזמי שהאדה - אהוד
 שיון מס' 3847

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

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 מוסד התכנון המאשר	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	• התוספת אינה חלה.		