

18-12-2013

ג ת ק ב ל
מצות מילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20817

שם תוכנית: שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה
והוספת זכויות בניה-נצרת

מחוז: חצפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת

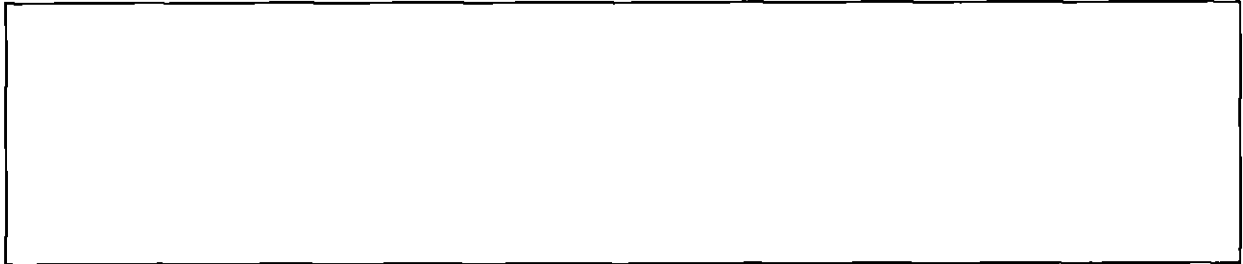
רשות מקומית: עיריית נצרת

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד המניס מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/20817 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 23.10.13 לאשר את התוכנית מנהל בינהל התכנון אלכס שפירא, אדריכל יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/20817 פורסמה בלקחי הפרסומים מס' 6754 מיום 11.2.14 מ' 3761</p>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה והוספת זכויות
בניה-נצרת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

20817/ג

מספר התוכנית

4,982.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

12/12/2013

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לי"ר

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 עריית נצרת

קואורדינטה X 232,350
קואורדינטה Y 177,650

1.5.2 תיאור מקום נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נצרת בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות יזרעאל

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב נצרת

יפורסם ברשימות

שכונה
רחוב
מספר בית
לייך
לייך
לייך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16564	מוסדר	חלק מהגוש	---	12,34,36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לייך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/3559	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/3559 ממשיכות לחול	2739	29/6/1981
ג/4070	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4070 ממשיכות לחול	4193	17/02/1994
ג/5194	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5915 ממשיכות לחול	3674	29/06/1989
ג/15164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15164 ממשיכות לחול	5391	17/04/2005
ג/11810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11810 ממשיכות לחול	5960	03/06/2009
ג/18951	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18951 הוראות תכנית ג/18951 תחולנה על תכנית זו	6329	11/12/2011

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	18	ל"ר	10/11/2013	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	10/11/2013	שאדי אבוריש	ו.מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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.

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לי"ר	ג'ורגי דור הנרי דור	020504361 020504379	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נצרת 1616302 תי"ד 50564	04-6085555	לי"ר	04-6085515		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ג'ורגי דור הנרי דור	020504361 020504379	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נצרת 1616302 תי"ד 50564	04-6085555	לי"ר	04-6085515	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ג'ורגי דור הנרי דור - פרטיים	020504361 020504379	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נצרת 1616302 תי"ד 50564	04-6085555	לי"ר	04-6085555	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אבו ריש פואד	059932426	40758	פ.א.א.ר יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ		כפר ירכא 24967 807 תי"ד	049560130	0577510776	049564792	Faarl@bezeqint.net
מו"ד	אבו ריש פואד	059932426	811	פ.א.א.ר יעץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ		כפר ירכא 24967 807 תי"ד	049560130	0577510776	049564792	Faarl@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	

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 מגורים, משפ"פ ומאזור לשירותי דרך ליעוד מסחר ותעסוקה, הגדלת אחוזי הבניה, הגדלת תכסית הקרקע, הגדלת מספר הקומות ושינוי בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת שטחי המסחרותעסוקה והקטנת אזור המגורים.
- הגדלת אחוזי הבניה.
- הגדלת תכסית הקרקע.
- הגדלת מספר הקומות.
- שינוי בקווי הבניין.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.982
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,189.1		+ 2,913.1	2,276.0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			101,102	מסחר ותעסוקה
			201	דרך מאושרת
			301	דרך מוצעת

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
				29.8	1487.0	מגורים א'
				1.9	95.0	שטח פרטי פתוח
3.0	148.0	דרך מאושרת		3.0	148.0	דרך מאושרת
1.5	76.0	דרך מוצעת				
				65.3	3252.0	שטח לשרותי רכב
95.5	4758.0	מסחר ותעסוקה				
100.0	4982.0	סה"כ		100.0	4982.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>יותרו שימושים לתעסוקה ומסחר שאינם מהווים מטריד סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. (חנויות להלבשה, למוון להנעלה, דברי בית, רהיטים תכשיטים, משרדים ואולמות לתצוגה, מכירה וטיפול ברכבים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט)</p> <p>משרדים לשירותים, וכו'. תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, (תא שטח 101 ע"פ תכנית מאושרת ג/15164 - התכנית אינה מוסיפה זכויות לתחנה התדלוק הקיימת ואשר בנויה בהתאם להיתר מספר 59 אשר ניתן ביום 06/06/1971).</p>	
הוראות	4.1.2
אין	

4.2 דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>כהגדרתם בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט תוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים - ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. לא תותר בניה בתחום הדרך למעט העברת תשתיות ומתקני דרך.</p>	
הוראות	4.2.2
אין	

4.3 דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>כהגדרתם בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט תוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים - ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. לא תותר בניה בתחום הדרך למעט העברת תשתיות ומתקני דרך.</p>	
הוראות	4.3.2
אין	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותעסוקה	101	3,321.0	(1) 100	(1) 50	(2)	(2)	150	לייר	לייר	70	17.5	4	(1)	0	0	0	3
	102	1,437.0	(2)	(2)	(2)	(2)	320	לייר	לייר	80	(3) 17.5	3	2	1	3	3	0

הערה:

- (1) ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית זו בתא שטח 101, כפוף למתן פתרון חניה בהתאם לתקנות חוק התכנון הבניה.
- (2) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (3) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) קיימות תחנת תדלוק מאושרת בתא שטח 102 בשטח 200 מ"ר לא תותר תוספת זכויות בניה לתחנת תדלוק מעבר למאושר בהיתר בניה

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאי למתן היתר בניה
	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - הכנת תכנית הסדרי תנועה וחניה שתחול בגבולות הקו הכחול של התכנית. כמו כן, הכניסות לרכב למבנה המוצע בתא שטח 102 יהיו מתחנת הדלק הקיימת בתא שטח 101.
6.2	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה
6.2.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.2.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.2.3	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.3	פיתוח תשתיות
6.3.1	בעל היתר הבניה יממן, כתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.3.2	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב / או קו ניקוז / תא ביוב, ו/או דרך, / או עמוד תאורה, / או קוי תאורה, / או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנילוכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין וסמוך למקרקעין. כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.3.3	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת, צינורות, ביוב, ומים ראשיים תהיינה תת-קרקיות.
6.3.4	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתוך נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.
6.3.5	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.4	אשפה
	סידורי אשפה 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.5	רישום
	בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.8	חניה
	החניה 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.
6.9	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 לתקנות התגוננות האזרחית.

6.10	הוראות בנושא חשמל																								
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול גרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. <u>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</u> לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1089 638 1301 672">מציר הקו</th> <th data-bbox="791 638 1081 672">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1089 683 1301 716"></td> <td data-bbox="791 683 1081 716">קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 728 1301 761"></td> <td data-bbox="791 728 1081 761">קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 772 1301 806"></td> <td data-bbox="791 772 1081 806">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 817 1301 851"></td> <td data-bbox="791 817 1081 851">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 862 1301 896">20.0 מ'</td> <td data-bbox="791 862 1081 896">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 907 1301 940">35.0 מ'</td> <td data-bbox="791 907 1081 940">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 952 1301 985">0.5 מ'</td> <td data-bbox="791 952 1081 985">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 996 1301 1030">3 מ'</td> <td data-bbox="791 996 1081 1030">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 1041 1301 1075"></td> <td data-bbox="791 1041 1081 1075">בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 1086 1301 1120">1 מ'</td> <td data-bbox="791 1086 1081 1120">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1089 1131 1301 1164">3 מ'</td> <td data-bbox="791 1131 1081 1164">שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		בתיאום עם חברת חשמל	1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																								
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																								
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																								
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)																								
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																								
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																								
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																								
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																								
	בתיאום עם חברת חשמל																								
1 מ'	ארון רשת																								
3 מ'	שנאי על עמוד																								
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p><u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u></p>																									

6.11	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

6.12	כיבוי אש
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.13	חלוקה
	תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.14	עיצוב אדריכלי
6.14.1	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
6.14.2	מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.14.3	במסגרת הבקשה להיתר בניה יש לפרט את החזית הפונה לכוון הרחוב המזרחי בדגש לשתי קומות החניה התחתונות ולעצבן כך שישתלבו בחזית הרחוב בייחס לבנייני המגורים מצפון לדרום וזאת מבחנת חיפוי הקירות גודל הפתחים, חומרי הגמר, וכו' - לאישור הוועדה מקומית

6.15	מי נגר עילי
	מי נגר יועברו מתחום התכנית למערכת הנקוז העירונית.

6.16	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
6.16.1	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה לפי הוראות תקן ישראל 413.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

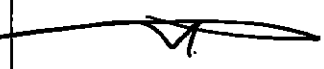
7.2 מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 12/12/2013	חתימה:	שם: הנרי דור	מגיש התוכנית
		ג'ורג' דור	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 12/12/2013	חתימה:	שם: אבו ריש מואד	עורך התוכנית
			
מספר תאגיד:		תאגיד:	
<p>פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בע"מ פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בע"מ מס' חברה 512916373</p>			

תאריך: 12/12/2013	חתימה:	שם: הנרי דור	יזם בפועל
		ג'ורג' דור	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 12/12/2013	חתימה:	שם: הנרי דור	בעל עניין בקרקע
		ג'ורג' דור	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אביריש פואד מספר זהות 059932426 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 20817 ששמה שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה והוספת זכויות בניה-נצרת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 40758.
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 שכלולו 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.

אביריש פואד
 מחנולס בנין
 רשיון מס' 40758
 חתימת המצהיר

12/12/2013
 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 עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20817

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: **20/05/2013** והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

12/12/2013

תאריך

אבו ריש פואד
 מהנדס מדידה אנליטית
 מס' 811
 חתימה 9466204

811

מספר רשיון

אבו ריש פואד

שם המודד

2. עדכניות המדידה

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

_____ תאריך

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

אבנר דיגש פואד
 מהנדס בניין
 דש"מ מס' 40758

עורך התוכנית: אבנר דיגש פואד תאריך: 12/12/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נצ/מק/1040	מופקדת	לי"ר	22/7/2003

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק			
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה	תאריך האישור
סעיף 109 (א)	לי"ר		לי"ר
סעיף 109 (ב)	לי"ר		לי"ר

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

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