

200023807S-1

תכנית מס' ג/20205

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
29-05-2014
נתקבל
משרד הפנים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20205

שם תוכנית: תכנון קטע אורבני במערב העיר נצרת

מחוז: צפון.

מרחב תכנון מקומי: נצרת.

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="246 1001 773 1216" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20205 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 29.5.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טפול, אדרי מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="328 1563 760 1724" data-label="Text"> <p>2014 הודעה על אישור תכנית מס' זוסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לפרט תכנית מתאר נצרת ג/11810 שיעדה את השטח ליעוד משולב מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנון קטע אורבני במערב העיר נצרת.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

20205/ג

מספר התוכנית

39571.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 2 .

תאריך עדכון המהדורה 7/5/2014

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

• תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

226000 קואורדינטה X
735125 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה בצפון העיר משקיפה לעבר ציפורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית נצרת.

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל
יישוב נצרת
שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16582	• מוסדר	• חלק מהגוש	14	8,10,15,50,100

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	
ל.ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/5/07	5666	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/10701	• כפיפות	ג/10701
23/9/04	5330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/13194	• כפיפות	ג/13194
12/12/06	5604	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/15446	• כפיפות	ג/15446
3/6/09	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/11810	• כפיפות	ג/11810
1/12/11	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/18951	• כפיפות	ג/18951
7/10/08	5856	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי נצ/מק/1102	• כפיפות	נצ/מק/1102
27/11/05	5474	מרקם עירוני, רגישות נופית סביבתית גבוהה	• כפיפות	תמ"א 35
30/7/07	5696	יעוד עירוני	• כפיפות	תמ"מ 9/2
16/8/07	5704	פגיעות מי תהום בינונית ב'	•	תמ"א 4/ב34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חדאד סימון	7/5/14		17		• מחויב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חדאד סימון	7/5/14	1		1:1250	• מחויב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חדאד ח.מהנדסים		1		1:500	מנחה	נספח כבישים ותחבורה
	ועדה מחוזית	אבו תאיה אבראהים		1	6	1:1250	מנחה	נספח ביוב ואספקת מים
	ועדה מחוזית	אבו תאיה אבראהים				1:1250	מנחה	נספח ניהול מי נגר עילי
	ועדה מחוזית	חדאד ח.מהנדסים	17/2/11	2	3	1:2500 1:1000	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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	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**

תכנון קטע אורבני במערב העיר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- פירוט תכנית מתאר נצרת ג/11810 שיעדה את השטח ליעוד משולב מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- הגדרת יעוד למתקנים הנדסיים בשטח ללא תכנון מפורט מאושר.
- הסדרת מערכת דרכים.
- הקצאת שטח למבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	39.571
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		29322.0	+29322.0	אין	מ"ר	מגורים ב'2
		170	+170	אין	מסי יח"ד	
		1532.0	+1532.0	אין	מ"ר	מבני ציבור

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	4b, 4a, 1, 2, 3	מגורים ב'2
	10, 11	דרך מוצעת
	20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	דרך מאושרת
	30, 31	שטח ציבורי פתוח
	40	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	50	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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	מ"ר	אחוזים
50.8%	20084.0	209.0	0.5%
32.3%	12787.0	12787.0	32.3%
6.5%	2552.0	26575.0	67.2%
6.7%	2662.0		
3.2%	1277.0		
0.5%	209.0		
100%	39571.0	39571.0	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'2	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים	
ב.	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ומהווים חלק ממבנה במגורים.	
4.1.2	הוראות	
א.	תכנית חלוקה	הכנה ואישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית, על פי חוק, כתנאי להכנת תכנית פיתוח ולהוצאת היתר בניה.
	הוראות בינוי	הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב'2 מותנת באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול העמדת בניינים, הסדר חניה.
	תשתיות	הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב'2 מותנת בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין.
	הוראות פיתוח	כתנאי לתחילת פיתוח השטח עפ"י תכנית זו יש לקבל אישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים להקמת מודול טיפול מתקדם שני (מתקן מסוג MBR) בעל כושר טיפול של 3500 מק"י במתקן הטיפול מט"ש רנ"י הסוללים ולו"ז מחייב להפעלתו. תחילת ביצוע העבודות לשידרוג המאסף ממקום חיבור שפכי עילוט (המקבלים את שפכי השכונה) ועד למט"ש הנ"ל. הודעה בכתב של תאגיד "הרי נצרת" לוועדה המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות בדבר מילוי הדרישות לעיל תאפשר תחילת עבודות פיתוח השכונה.

4.2	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א	שטח זה מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 כפי שקבעה הוועדה המקומית.	

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.	
ב	בתא שטח 30 לאורך הגבול עם בית עלמין ינטעו עיצים.	

4.4	שם ייעוד: דרך	
4.4.1	שימושים	
א	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

4.5	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.	
4.6.1	שימושים	
א	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון ואו חדרי טראנספורמציה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכפית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/נפו)	מספר בתכנית	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה/אחוזים		שטחי בניה/אחוזים		מסל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
3	3	3	3	3	16.5	45%	(3) 8	170	170%		(2)6%	(2)36%	(1)24%	(1)146%	370	1,2,3,4A,4B	מגורים כ"ז
3	3	3	-	3	12.0	50%	-	-	150%		-	-	30%	120%	1277.0	40	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

1- במגרשים שמעל למפלס הכביש.

2- במגרשים שמתחת למפלס הכביש.

3- בתא שטח 4a – במגרשים מעל דונם בחלוקה העתידית תותר צפיפות של עד 10 יח"ד לדונם. ולא יותר מ 46 יח"ד בתא.

4- בתא שטח 4a – במגרשים מעל דונם, תתאפשר תוספת קומה – סך הכל 5 קומות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה.**

- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאים מוקדמים למתן היתרי בניה יהיה:
1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית נצרת לתכנית חלוקה כחוק.
 2. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית והדרכים הגובלות בתכנית, ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס העיר נצרת.
 3. קיומה של תכנית ביוב מאושרת לפי נספח המים והביוב שבתוכנית.
 4. אישור תכנית שידרוג למט"ש רנ"י הסוללים ואישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים להקמת מודול טיפול מתקדם שני (מתקן מסוג MBR) בעל כושר טיפול של 3500 מק"י במתקן הטיפול מט"ש רנ"י הסוללים ולו"ז מחייב להפעלתו. לרבות תחילת ביצוע העבודות לשידורג המאסף ממקום חיבור שיפכי עילוט ועד למט"ש הנ"ל.
 5. תנאי למתן היתרי בניה מכח התכנית המפורטת ג/20205 יהיה הגשת לוח זמנים לביצוע עבודות ביוב – ע"י תאגיד ביוב אזורי " הרי נצרת" בהתאם למפורט בנספח הביוב ובתאום עם משרד הבריאות.
 6. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה חיבור מערכת האיסוף השכונתית לקו ביוב מאסף אזורי.

6.2 הוראות נציבות המים.

אספקת מים תהיה מהרשת הראשית של עיריית נצרת. ובאישור משרד הבריאות.

6.3 ניקוז.

מערכת הניקוז במגרש וההתחברות למערכת העירונית תתוכנן ותתואם עם מחלקת תכנון בעיריית נצרת ובהתאם לדרישות רשות הניקוז. כל מוצאי הניקוז מתחום התכנית יהיו למערכת הניקוז העירונית. לא יתוכנן מוצא ניקוז לתחום השטח הפתוח ללא תיאום ואישור רשות הניקוז האזורית. תנאי למתן היתר בניה, אישור רשות ניקוז לפרטי מוצא הניקוז מתחום התכנית.

6.4 ביוב.

פתרון למערכת הביוב יתואם עם מחלקת התברואה של עיריית נצרת. ובהתאם לדרישות משרד הבריאות. מערכת הולכת השפכים תמוגן כך שיובטח מניעת זיהום מי תהום ומים עיליים. יובטח ביצועה של המערכת בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

6.5 אשפה.

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 מוסדר.

6.6 חלוקה ורישום.

לאחר אישור תכנית זו ואישור תכנית חלוקה בוועדה המקומית, תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הוועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מדרישות הקצאת החניה בסעיף 4.3.4.2 במתאר העיר נצרת ג/11810.

6.8 הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות החשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 החשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / ק"ו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארזן רשת	1 מ'

שנאי על עמוד	3 מ'
<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 תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן חיתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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 חיתר 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/גמוך 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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינת (תנאי חיתרי קרינה) הבלתי מיינת 2006)</p>	

6.9 היטל השבחה

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

6.10 מים.

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

6.11 פיתוח תשתית

- בתנאים למתן חיתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- תנאי למתן חיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.12 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 שתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי 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%.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.14 סיכונים סיסמיים

תנאי למתן היתר בניה – חו"ד מקצועית בעניין שברים קטקוניים פעילים בתחום התכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון – יוני '09 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת. המלצות חו"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.

6.15 חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 1. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 - א. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.16 שימור וניצול מי נגר עילי.

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיך למים (חצץ, טוף, חלוקים וכיו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
 - ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
 - ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 סידורים לנכים.

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.18 פיקוד העורף.

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

6.19 עיצוב אדריכלי.

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.

6.20 קולטי שמש.

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.

6.21 שירותי כבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.22 עודפי עפר ופסולת בניה.

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.23 פיתוח: קירות תומכים וגדרות

- א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות.
- ב. חיפוי גדרות וקירות תומכים באבן יהיה עפ"י פרטים מנחים והנחיות מהנדס העיר ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.
- ג. קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
- ד. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של מבנים יחופו.
- ה. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ו. לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 150 ס"מ. בהפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של עד 150 ס"מ וביניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו.
- ז. הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יהיו בגובה 110 ס"מ מפני המדרכה. במקרים מיוחדים יותרו גדרות בגובה של עד 2.00 מ'.
- ח. המעקות (הגדרות הקלות והאווריריות) יעשו ממתכת מפורזלת או מעץ ואו עפ"י מפרט של העיריה.
- ט. בן מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך, יותרו גדרות מפרופילי מתכת מגולוונים. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות. לא ייבנו גדרות מרשת קלה או מחומרים פלסטיים.
- י. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה הגדולים מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית רחוב.
- יא. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לכל הרחוב ע"י העיריה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית זו.	
2	תכנון מערך הדרכים והתשתיות	אישור שלב 1
3	אישור תשריט חלוקה	אישור שלב 2
4	תחילת פיתוח השטח	אישור של משרד הבריאות
5	אישור בקשות להיתרי בניה	אישור שלב 4. בכפוף לקיומה של תכנית ביוב מאושרת למתחם.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 12 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הבעלים הפרטיים מיוצגים ע"י מהנדס חביב חדאד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: חדאד סימון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: הבעלים הפרטיים מיוצגים ע"י מהנדס חביב חדאד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הבעלים הפרטיים מיוצגים ע"י מהנדס חביב חדאד	חתימה:	תאריך:
	רשות מקומית: עיריית נצרת.		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר 20205/ג
עורך התוכנית: חדאד סימון
תאריך: 7/5/14
חתימה:

תוכנית מספר: ג/20205
 עורך התוכנית: חדאד סימון

שם התוכנית: תכנון קטע אורבני במערב העיב נצרת
 תאריך: 7/5/14
 חתימה:

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.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – 'הנהיגות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ראו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לזק הת"כ - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20205

שם התוכנית: תכנון קטע אורבני במערב העיר נצרת.

~~חידוד סימון~~
~~חתימה: ד"ר ריכל עמיה ערים~~

עורך התוכנית: חידוד סימון _____

תאריך: 7/5/14 _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.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 מתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חדאד סימון _____ (שם), מספר זהות 5480131 _____,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי _____ ששמה תכנון קטע אורבני במערב העיר נצרת. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות _____ מספר רשיון 38455 _____.
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.

חדאד סימון
אדריכל ומונה ערים

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חדאד חביב (שם), מספר זהות, 21027875
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20205 ששמה, תכנון קטע אורבני במערב העיר נצרת. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון כבישים ויש בידי תעודה מטעם (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים .
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 ח. מהנדסים בע"מ
אבנ' חדאד חביב
ד"ר תנועה

חתימת המצהיר

29.5.14

תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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 : 20205/ג

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: _____ 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).

29-5-2014
תאריך

~~ג'וינפון את חדאז
משרד המשפטים
רשיון מס' 806/2014
050/3115171~~

806
מספר רשיון

ז'ה'י'ס' ג'י'
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: _____ שבתוקף.

29-5-2014
תאריך

~~ג'וינפון את חדאז
משרד המשפטים
רשיון מס' 806/2014
050/3115171~~
חתימה

806
מספר רשיון

ז'ה'י'ס' ג'י'
שם המודד