

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20726
שינוי בהוראות וזכויות בניה - נצרת

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה המחוזית
 13-01-2014
 בית שמש
 נצרת עלית

מחוז **מרחב תכנון מקומי**
 סוג תוכנית **סוג תוכנית**
 הצפון ועדה מקומית- נצרת
 מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>20726</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>25/12/13</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טמפל אדר' מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p> </div> <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המקומית</p>	<p style="text-align: center;">חותמת הועדה המקומית</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20726</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div> <p style="text-align: center;">חותמת הועדה המחוזית</p>	<p style="text-align: center;">חותמת הועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה להוסיף 4 יח"ד חדשות מעל בית קיים בהיתר ע"י הגדלת אחוזי בניה מותרים (100% סה"כ בניה לפי תוכנית ג/4070 המאושרת) ל-180%. התוכנית משנה את זכויות והוראות התוכנית ג/4070 המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - נצרת
1.1	מספר התוכנית	20726/ג
1.2	שטח התוכנית	710 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף שלב
1.4	סיווג התוכנית	• מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 • תאריך עדכון המהדורה 05/01/2014 • סוג התוכנית • תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ^ט בחוק	• ל.ר.
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת

קואורדינטה Y $y = 732625$ קואורדינטה X $x = 227675$

בחלק הדרומי של נצרת סמוך דרך 60 הישנה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נצרת בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב

נצרת

שכונה

דרומית

רחוב

רח' 2005

מספר בית

בית מס' 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4070/ג	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/4070 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/4070 ממשיכות לחול.	4193	17/02/1994
11810/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/11810 המאושרת. הוראות תוכנית ג/11810 תחולנה על תוכנית זו.	5960	14/06/2009
18951/ג	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/18951 המאושרת. הוראות תוכנית ג/18951 תחולנה על תוכנית זו.	6329	01/12/2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי' עואודה אסעד	2010612013	7.5	16	7.7	• מחייב	הוראות התכנית
	ו.מחוזית	אדרי' עואודה אסעד	2010612013	1	7.5	1:250	• מחייב	תשריט התכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	0543423403	----	---	רח' 1137/7 2005 נצרת מיקוד 16000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	052550852	דניאל נביל	*

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	0543423403	---	---	רח' 51/3002 נצרת מיקוד 16000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	300295011	דניאל שאדי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלים
---	-----	---	0543423403	---	רח' 1137/7 2005 נצרת מיקוד 16000	052550852	דניאל נביל ואחריים	*

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Asad_Awawda@yahoo.com	---	052/4311393 0526224000	---	6898101-04	ת.ד. 793 כפר-כנא 16930 ת.ד. 358 כפר-כנא מיקוד 16930	105538	026630798	אדרי עואודה +מוקארי מהנדסים	אדריכל רשום
Kamal576@bezeqint.net	----	0545252093	046453206	16940	ריינה מיקוד 16940 ת.ד. 439	590	053749776	נאטחה כמאל	מודד מוסמך

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

❖ שינוי בהוראות וזכויות בניה ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי בניה מ-100% , ל-180% .
- שינוי בהוראות בניה , הגדלת תכסית קרקע, הגדלת מסי קומות , הגדלת גובה מבנה והגדלת צפיפות .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.710 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
---	760		210+	550	מ"ר	מגורים
	7		4+	3	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		90	אזור מגורים ב'
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתימה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		←	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
77.47%	550	מגורים ב'		550	מגורים א'
22.53%	160	דרך מאושרת		160	דרך מאושרת
100%	710			710	

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

• השימושים יהיו עפ"י אזור מגורים א' בתכנית מס' ג/4070 המאושרת.

4.1.2 הוראות

א. כל הוראות תכנית ג/4070 על נספחיה חלות בתחום התכנית, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.

ב. תותר הקמת מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומת מרתף או בקומות, במסגרת שטחי השרות המותרים.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

א. תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

4.2.2 הוראות

אסורה כל בניה בתוואי דרך מאושרת פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר		שטח בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-מני	קדמי	מתוחות						מעל לבניסה	מתחת לבניסה	הקובעת	הקובעת			
ע"פי המסומן בתשריט			1	4	13.27 מ' לא כולל עליית גג	13	7	43%	180.0 %	990	148	73	82	550	90	מגורים ב"

6. הוראות נוספות**6.1 - תשתיות:**

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

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

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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

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

6.4 הוראות הג"א

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

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 כיבוי אש

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

6.8.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8 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 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 תחנת השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	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	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.
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 חשמל.

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 עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי בניה) הבלתי מייננת 2006)

6.9 אשפה

סידור סילוק האשפה 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 מוסדר.

6.10 הריסות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הקירות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינה 5 שנים מיום אישורה.

8.0 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	
8-1-14	דניאל נביל	דניאל נביל	מגיש התוכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	
05.01.2014	<p>עואודה אסעד אזורי רישוי ומתכננים מ.ר. 00105538</p> <p>מוקארי מהנדסים יועצים מ.ע.מ. 032859217</p>	אדר' עואודה אסעד + מוקארי מהנדסים	עורך התוכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	
8-1-14	דניאל שאדי	דניאל שאדי	יזם בפועל

תאריך:	חתימה:	שם:	
8-1-14	דניאל נביל ואחרים	דניאל נביל ואחרים	בעל עניין בקרקע

בשם דניאל