

2000252365-1

תכנית מס' ג/20523

שינוי בהוראות וזכויות בניה למגרש 28/1 נצרת

מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-02-2016
נ ת ק ג ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20523

" שינוי בהוראות וזכויות בניה למגרש 28/1-נצרת "

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
הצפון
נצרת
מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הסגל מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20523 הועדה המחוזית לתכנון ומבן החליטה ביום 22.1.14 לאשר את ההצעה מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר' יו"ר הועדה המחוזית	
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
הודעה על אישור תכנית מס' 20523 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....	
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מתן ליגיטימציה לבניה קיימת שנבנתה לא בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ג/5194
החלה על שטח התוכנית .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה למגרש 28/1 נצרת

מספר התוכנית ג/20523

1.110 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה 03/02/2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת**

1.5.2 תיאור מקום

קואורדינטה X X- 732450
קואורדינטה Y Y- 228100
בחלק הדרומי של נצרת סמוך לאזור המחצבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית עיריית נצרת
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב נצרת
שכונה שכונת עמל
רחוב 3002
מספר בית 51

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5194	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/5194 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/5194 ממשיכות לחול.	3674	29/06/1989
ג/11810	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/11810 המאושרת. הוראות תוכנית ג/11810 תחולנה על תוכנית זו.	5960	14/06/2009
ג/18951	• 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	20/08/2013	7	16	ל.ר.	• מחייב	הוראות התכנית
	ו.מחוזית	אדרי' עואודה אסעד	20/08/2013	1	7	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

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
*	עדנאן פאהום	03545490	--	---	--	רח' 51/3002 נצרת מיקוד 16000	04/6021270	0502337441	--	--

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
--	עדנאן פאהום	03545490	--	---	--	רח' 51/3002 נצרת מיקוד 16000	04/6021270	0502337441	0502337441	--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	עדנאן פאהום	03545490	רח' 51/3002 נצרת מיקוד 16000	04/6021270	0502337441	---
אחרים	--	--	--	--	--	--

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל רשום	אדרי עואודה אסעד	026630798	105538	ת.ד. 793 כפר-כנא 16930	04/6516578	052/4311393	Asad_Awawda@yahoo.com
• מודד	מודד מוסמך	סאמר ספדי	028172997	912	נצרת רח' 704 מיקוד 16100	04/6080831	050/7892894	Safady@netvision.net.il

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 למגרש 28/1 נצרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי בניה ל- 132%.
- הגדלה של מס' הקומות ל-4 קומות.
- הגדלת מס' היחיד במגרש ל- 6 יחיד, הגדלת צפיפות לדונם.
- הגדלת גובה מבנה.
- קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.110 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
----		696	71+	625	מ"ר	מגורים
		6	4+	2	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
		220	שביל

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	יעוד
62.53%	694	694	מגורים א'
19.82%	220	220	דרך מאושרת
17.65%	196	196	מעבר להולכי רגל
100%	1110	1110	

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מיועד לבתי מגורים בלבד.

4.1.2 הוראות

- תותר הקמת מבני מגורים חד ודו משפחתיים עם מבנה עזר למגורים.
- הבניין כולל שלוש קומות + קומת מרתף.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומת מרתף 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.

4.3 שביל

4.2.1 שימושים

א. תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות.

4.2.2 הוראות

אסורה כל בניה בתוואי השביל.

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

הועדה 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 פיקוד העורף

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

6.5 כיבוי אש

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

6.6 הפקעות

6.8.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1925 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון.

6.7 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 ההשנאה 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 תחנת ההשנאה 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, תעשיה 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 פרטי 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)

6.8 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.

6.9 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 ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 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).

6.10 תנאי למתן היתר בניה

לא יוצא היתר בניה בתחום המגרש ללא הריסת הקיר הקיים החודר לתוך השביל (תא שטח 220) .

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

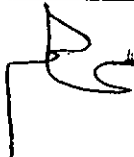
זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינה שנה מיום אישורה.

8.0 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
03/02/2014		עדנאן פאהום	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
03/02/2014	עואודה אסעד אדר' רשוי ומתכנן ערים מ.י. 00105538	אדר' עואודה אסעד	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
03/02/2014		עדנאן פאהום	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
03/02/2014		עדנאן פאהום ואחרים	