

2000319237-1 ①

תכנית מס' ג/21716

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מפורטת: ג/21716

שם תוכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה
ג'סאן אבו נסאר - נצרת

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21716</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום <u>17/01/18</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענת אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21716</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	<p>מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז צפון 23-04-2018 צ'ת ק"מ ל</p>
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

לגיטימציה לבניה קיימת:
התכנית מרחיבה חנית רכב בקומת מרתף וקומת משחקים בקומה קרקע על מנת לתמוך בקיר התומך בגובה של מעל 8 מ' הגובל בכביש. וגם מאפשרת מדרגות גישה נפרדות מהכביש התחתון לחצר הכניסה לבית הקיים. (כל התוספות הם רק עד לגובה הקיר הקיים-התכנית לא מאפשרת בניה בקו אפס מעבר לגובה הזה)
מעבר לזה התכנית מאפשרת תוספת של בנייה עתידית מעל גג המבנה הקיים בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה. ג'סאן אבו נסאר.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	21716/ג
1.2	שטח התוכנית	600.00 מ"ר
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	שלב	1
	מספר מהדורה בשלב	20.03.2018
	תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	יפורסם ברשומות	• תוכנית מפורטת
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		• לפי סעיף בחוק
		• ל.ר.
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• סוג איחוד וחלוקה
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נצרת
		קואורדינטה X	227930
		קואורדינטה Y	732310
1.5.2	תיאור מקום	שכונה מול הר הקפיצה, וכניסה מכביש עוקף נצרת.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית נצרת.
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום העירייה.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	יזרעאל
		יישוב	נצרת
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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
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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5194	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, יתר הוראות ג/5194 ממשיכות לחול.	3674	29/06/1989
ג/11810	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11810. הוראות תכנית ג/11810 תחולנה על תכנית זו.		14/06/2009
ג/18951	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18951. הוראות תכנית ג/18951 תחולנה על תכנית זו.	6329	01/12/2011
נצ/מק/1146	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, יתר הוראות נצ/מק/1146 ממשיכות לחול.	6161	17/11/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' ריאד חדאד	20.03.2018		16		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' ריאד חדאד	20.03.2018	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אנג'י ג'סאן מזאווי	20.03.2018	1		1:100	• מנחה	נספח חניה

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 (י)
	גיסאן אבו נסאר אלין אבו נסאר	27636752 33034554				ת.ד. 51175, נצרת 16167		050- 5272544			

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
	גיסאן אבו נסאר אלין אבו נסאר	27636752 33034554				ת.ד. 51175, נצרת 16167		050- 5272544		

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	גיסאן אבו נסאר אלין אבו נסאר ואחרים	27636752 33034554				ת.ד. 51175, נצרת 16167		050-5272544		

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 ראשי	ריאד חדאד	056339567	35110			ת.ד. 259, נצרת	04-6567068	050- 5382368	04- 6567068	r- haddad@rannet .com
• מודד	אימן ימיני	025847435	369			ת.ד. 4078, נצרת 16063	04-6084020	052- 4202480	04- 6084020	sr_y@netvision .net.il
• יועץ תחבורה	גיסאן מזאווי	23498785	79631			ת.ד. 8064, נצרת	04-6566475	050- 5589133		mgassan@zaha v.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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה- נצרת
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה- מחוז הצפון.

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 במגרש מגורים-נצרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת זכויות בניה.
שינוי בהוראות הבניה.
קביעת קווי בנין בהתאם לקונטור מבנה קיים, כמסומן בתשריט.
קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	600.00
------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	554.0		246.20	307.8	מ"ר	מגורים
	3		+1	2	מס' יחיד	

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				יעוד	תאי שטח
		שטח עתיקות		אזור מגורים ב'	100
			100	דרך מאושרת	200
			200		

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
85.50	513.00	מגורים ב'		85.50	513.00	מגורים א'
14.50	87.00	דרך מאושרת		14.50	87.00	דרך מאושרת
100.00	600.00	סה"כ		100.00	600.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת שלוש יחידות דיור.
ב.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה לא תותר בניה.
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												שרות	
מגורים ב'	100	513	108	77.00			185	6	60	17	5	0	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3. פיקוד העורף

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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4. ביוב וניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, האישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. והבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6. הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר 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.

תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות 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 תחנות ההשנאה 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	
	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 אוירי (כא"מ) מבודד
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 החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7 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.

6.8 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר 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 קו 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 הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח 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 רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.9 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח 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 פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע ועל פי תנאי רשות העתיקות.

- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10 מים

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

6.11 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק.

6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצעם הפועל.

6.14 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקו ישראלי 413.

6.15 רישום

רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

6.16 תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה בקן קדמי אפס הינו ביצוע בפועל של מדרכה ברוחב 2 מ' כפי שמתוכנן בנספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע



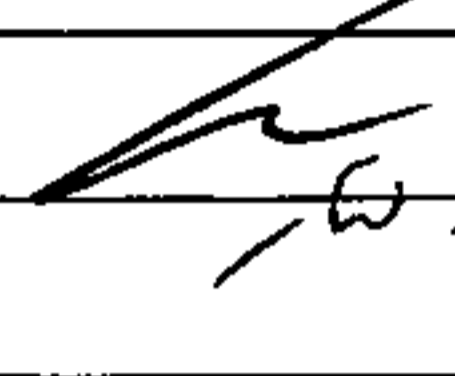

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	
2	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מייד.

0

8. חתימות

תאריך: 20.3.18	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ג'סאן אבו נסאר אלין אבו נסאר		
תאריך: 20.3.18	חתימה: 	שם: ריאד חדאד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ארכיטקט - מנהל מס' רשום 35110		
תאריך: 20.3.18	חתימה: 	שם: ג'סאן אבו נסאר אלין אבו נסאר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 20.3.18	חתימה: 	שם: ג'סאן אבו נסאר אלין אבו נסאר ואחרים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		