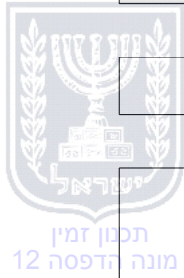


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0472266

בית חולים נצרת. אי. מ. מ. ס.



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נצרת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2017

להפקיד את התכנית

20/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בית חולים נצרת הוקם בשנת 1886 כדי שיעניק שירותי בריאות לתושבי נצרת והסביבה, הקרקע נשוא תכנית זו נרכשה בשנת 1913 או סמוך לכך, המבנים הראשונים של בית החולים הוקמו מכוח תכנית בינוי עיר 365/41/TP, במהלך השנים בית החולים התפתח והרחיב את מכלול השירותים הרפואיים שהוא מעניק לתושבי הסביבה, למטרה הזאת נוספו בניינים בתקופות שונות בהתאם להיתרים שהוצאו מכוח התכנית הנ"ל. התכניות הסטטוטוריות החלות על מתחם בית החולים הינם תכנית מס' 365/41/TP, תכנית מס' 9000, ותכנית מס' 6711 (דרכים) תכניות אלו מאפשרות הקמת מבנים בשטחים וגבהים מוגבלים אשר מונעים ניצול פוטנציאל הקרקע לכן הנהלת בית החולים בהתייעצות עם מהנדס העיר החליטו על עריכת התכנית הזאת אשר תאפשר ניצול טוב יותר לפוטנציאל הקרקע להמשך התפתחות בית החולים כדי שימשיך להעניק שירותים רפואיים ברמה נאותה.

חלק מהשטח שבבעלות ב"ח נצרת משמש כשטח פרטי פתוח משולב בשטח לתיירות אשר מוקם עליו פרויקט "כפר נצרת". אופי הבנייה בשטח הוא חיקוי למבנים עתיקים שמשקפים את אופי הבנייה בימי ישו, בנוסף לכמה מבני שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

בית חולים נצרת. אי. מ. מ. ס.

מספר התכנית 211-0472266

שטח התכנית 81.264 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

נצרת

**קואורדינאטה X**

227500

**קואורדינאטה Y**

734100

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם בית חולים נצרת (בית החולים האנגלי) היושב בחלק המערבי לעיר נצרת, צפונית מערבית לדרך פאולוס השישי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

בית חולים נצרת, צמוד לשכ' שנלר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16516    | מוסדר   | חלק           | 24                  | 1-2, 5-7          |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 9000           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.     | 4702               | 735                     | 24/11/1998 |
| TP/ 365/ 41       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית TP/ 365/ 41 ממשיכות לחול. | 0                  |                         | 15/01/1942 |
| ג/ 6711           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6711 ממשיכות לחול.     | 4745               | 2967                    | 28/04/1999 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | סמיר סעד   |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | סמיר סעד   |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 21/12/2017  | חביב חדאד  | 21/12/2017  | נספח חנייה.    | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 22/12/2017  | סמיר סעד   | 22/12/2017  |                | לא                  |

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
|             | רשות מקומית | רשות מקומית |            | עיריית נצרת | נצרת | (1)  |     | 04-6459299 | 04-6576824 |       |
|             | פרטי        |             |            | אממס נצרת   | נצרת | (2)  |     | 04-6028888 | 04-6561953 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 31..

(2) כתובת: ת.ד. 11.

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|------------|-----------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |            | אממס נצרת | נצרת | (1)  |     | 04-6028888 | 04-6561953 |       |

(1) כתובת: ת.ד. 11.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|----|------------|-----------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       |    |            | אממס נצרת | נצרת | (1)  |     | 04-6028888 | 04-6561953 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף שטח התכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 11.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                     |
|-------------|-----------|----------|------------|-------------------|------|----------|-----|------------|-----|---------------------------|
|             | עורך ראשי | סמיר סעד |            | סמיר סעד - אדריכל | נצרת | אבן עאמר | 9   | 04-6565530 |     | Office@sami<br>rsaad.info |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                    | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
|                | מודד        | עזמי אבו חנא | 665           | עזמי אבו חנא<br>- מודדים<br>מוסמכים<br>בע"מ | נצרת | (1)  |     | 04-6569782 | 04-6465295 |                               |
|                | יועץ תחבורה | חביב חדאד    | 21091         |                                             | נצרת | (2)  |     | 04-6555769 | 04-6552570 | haddad-<br>h@zahav.net.<br>il |

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

(2) כתובת: ת.ד. 293 נצרת.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 יעוד משטח פרטי פתוח ל-:

שטח למוסדות בריאות, שטח לשרותי דת, שטח לתיירות ושטח פרטי פתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לשטחים פרטיים למוסדות בריאות, דת ותיירות וקביעת הוראות ושטחי בנייה מותרים.

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת הוראות בנייה, צפיפות, מרווחים וגובה בניינים.

- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                        | תאי שטח   |
|-----------------------------|-----------|
| דרך מאושרת                  | 4, 1      |
| דרך מוצעת                   | 3, 2      |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104 - 101 |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת     | 501       |
| שטח פרטי פתוח               | 205 - 201 |
| תיירות                      | 401       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| סימון בתשריט              | יעוד                    | תאי שטח כפופים |
|---------------------------|-------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו | מבנים ומוסדות ציבור לדת | 501            |

**3.2 טבלת שטחים**

## מצב מאושר

| יעוד                 | מ"ר    | אחוזים |
|----------------------|--------|--------|
| אזור בנייה רגיל      | 881    | 1.07   |
| דרך מאושרת           | 1,516  | 1.85   |
| שטח פרטי פתוח - שפ"פ | 79,749 | 97.08  |
| סה"כ                 | 82,146 | 100    |

## מצב מוצע

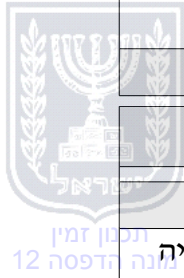
| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת                  | 1,546.5   | 1.88         |
| דרך מוצעת                   | 5,140.92  | 6.26         |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 50,321.28 | 61.26        |
| מבנים ומוסדות ציבור לדת     | 1,066.15  | 1.30         |
| שטח פרטי פתוח               | 3,220.62  | 3.92         |
| תיירות                      | 20,850.28 | 25.38        |
| סה"כ                        | 82,145.74 | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים ומוסדות פרטיים לשירותי בריאות, להשכלה גבוהה ומשלימה בתחום הרפואה ומבנים לשירותים נלווים כולל מסחר תומך. כגון: א- בתי חולים.</p> <p>ב- מרפאות.</p> <p>ג- בית ספר לסייעוד.</p> <p>ד- מוסד להשכלה גבוהה למקצועות הפארא ריפואיים ולמקצועות הטכניים הקשורים לרפואה ובריאות.</p> <p>ה- מעבדות ומכונים המיועדים למתן שירותי בריאות.</p> <p>ו- משרדים לאדמיניסטרציה ומשרדים טכניים, מתקנים הנדסיים, מבנים לשירות לניהול ואחזקה.</p> <p>ז- מסחר תומך. במבנים ובמוסדות בריאות ניתן לשלב שימוש מסחרי, ניתן ליעד חלק מהמבנים למרכז מסחרי קטן לשיווק מזון, מתנות, הלבשה, צעצועים וכל מסחר שלא יהווה מטרד לפעילות התקינה של המוסד הרפואי.</p> <p>ח- מבני מגורים לצוות העובדים, לסטודנטים, סגל אקדמי, סגל רפואי ואחרים.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2   | מבנים ומוסדות ציבור לדת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים המכילים אולמות תפילה, חדרי מנוחה והתכנסות, משרדים וחדרי שירותים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3   | תיירות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מרכז מבקרים המכיל בינוי דומה לבינוי ההיסטורי בעיר נצרת העתיקה, הבינוי יכלול מודלים של מבנים עתיקים מאבן עם עיבוד מינימלי, המבנים הם לתצוגה בלבד לא ישמשו למגורים ולמטרות אחרות מלבד תצוגה, בנוסף תותר הקמת מבני שירותים לתיירים הכוללים חנות מזכרות, משרדים, שרותים וחנויות אוכל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.4   | שטח פרטי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח פרטי המיועד לפיתוח, גינון ונטיעות, בשטח זה לא תותר בנייה כלשהי אך תותר סלילת דרכים ושבילים ותותר העברת תשתיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בשטח זה יותרו עבודות גינון ופיתוח כולל: בניית קירות תומכים ו/או גדרות, סלילת דרכים ו/או שבילים להולכי רגל, תותר גם העברת קווי תשתית תת-קרקעיים בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.5   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| 4.5   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעברים תתקרקעיים וגשרים על קרקעיים למעבר מכוניות והולכי רגל. |
| 4.5.2 | הוראות                                                                                                                                                                     |
| 4.6   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                  |
| 4.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                    |
|       | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעברים תתקרקעיים וגשרים על קרקעיים למעבר מכוניות והולכי רגל. |
| 4.6.2 | הוראות                                                                                                                                                                     |
| א     | דרכים<br>הדרכים בתחום בית החולים (מעבר לשער הכניסה וכדומה), לא יופקעו ויתוחזקו על ידי בית החולים.                                                                          |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח)  | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |           |                                      |                                      |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                  |            |                |                                                   |                          |                             | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |       |      |           |                                      |                                      |
|                  |            |                |                                                   |                          |                             | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |         |       |      |           |                                      |                                      |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת     |                       |       |                   |       |                    |         |       |      |           |                                      |                                      |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3          | (1) 3                                             | 2                        | 6                           | 28                    | 70    | 140               | 10%   | 25%                | 30%     | 75%   | 1000 | 104 - 101 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לבריאות | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לבריאות |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3          | (1) 3                                             | 1                        | 3                           | 14                    | 70    | 120               | 5%    | 25%                | 15%     | 75%   | 1000 | 501       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור לדת        | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור לדת        |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3          | (1) 3                                             | 2                        | 3                           | 17                    | 35    | 35                | 10%   |                    | 5%      | 20%   | 1000 | 401       | תיירות                               | תיירות                               |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או בהתאם לקונטור מבנה קיים, כמסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 6.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>הוראות בדבר ביסוס</b> |
| התכנית חלה באזור המוגדר ברמת סיכון 4-5 לגלישת מדרונות לכן תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית, המצאת דוח קרקע ערוך ע"י יועץ קרקע מוסמך שיכלול הוראות מפורטות לעניין ביסוס המבנה המוצע, קירות תומכים ויצוב מדרונות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 6.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>עיצוב אדריכלי</b>     |
| הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר. 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- לאישור הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| 6.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>עתיקות</b>            |
| 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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי 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%.<br>תנאי לקבלת היתר בניה וביצוע עבודות בשטח- אישור רשות העתיקות.<br>אסור לבצע שום עבודה במקרקעין בתחום התכנית ללא נוכחות ואישור מפקח רשות העתיקות. בטרם ביצוע עבודות במקרקעין יש לבצע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה). העבודות יבוצעו על ידי היזם על פי תנאי והוראות רשות העתיקות. |                          |
| 6.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>חניה</b>              |
| החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| 6.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>איכות הסביבה</b>      |
| לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום הבקשה להיתר עם המשרד להגנת הסביבה ומילוי תנאי המשרד להגנת הסביבה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| 6.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>חשמל</b>              |
| א. 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.<br>ב. תחנות השנאה :<br>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.<br>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.<br>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.                                                                                                     |                          |

## 6.6

## חשמל

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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו

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 אוירי מבודד (כא"מ), 2.0 מ'.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, 20.0 מ'.

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, 35.0 מ'.

כבלי חשמל מתח נמוך, 0.5 מ'.

כבלי חשמל מתח גבוה, 3 מ'.

כבלי חשמל מתח עליון      בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת, 1 מ'.

שנאי על עמוד, 3 מ'.

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

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.

3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.7</b>  | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>6.8</b>  | <b>ניקוז</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | <p>תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית - הסדרה והשלמת מוצא הניקוז עד המורד, הינו חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחם.</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. ב. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים תותקן מערכת לקליטת עודפי מי נגר. ד. הרשות המקומית תשתמש בשטחים הציבוריים הפתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מיוזמים, והן משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום.</p> |
| <b>6.9</b>  | <b>שימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|             | חלק מהמבנים הקיימים בתחום התכנית הם מבנים עתיקים בעלי ערכים אדריכליים המומלצים לשימור, כל שינוי במבנים אלה יהיה מותנה באישור ועדת השימור של עיריית נצרת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.10</b> | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6.11</b> | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.12</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול מיגון בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.13</b> | <b>פיתוח תשתית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. חיבור הבניין לתשתיות היה בתאום עם המחלקות השונות בעירייה ו/או בתאגיד המים והביוב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.13</b> | <b>פיתוח תשתית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             | ד. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס העיר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>6.14</b> | <b>קולטי שמש על הגג</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6.15</b> | <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|             | כל בקשה להיתר בתחום התכנית תאושר ע"י משרד הבריאות (ועדת פרויקטים).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.16</b> | <b>חומרי חפירה ומילוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | תנאי להוצאת היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית- תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז/ היבטים הדרולוגים והשפעה על קרקע חקלאית בשטח הגובל לתכנית.                                                           |
| <b>6.17</b> | <b>מבנים קיימים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|             | ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים :- 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית. |
| <b>6.18</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|             | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6.19</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | השטחים המיועדים לדרכים הציבוריות יופקעו בהתאם לסעיפי חוק התכנון והבנייה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|            |                                               |
|------------|-----------------------------------------------|
| <b>7.</b>  | <b>ביצוע התכנית</b>                           |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                             |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                           |
|            | זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה. |