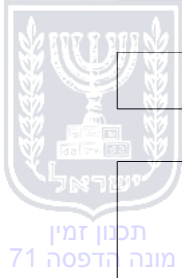


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0580944

מורדות צפוניים - נוף הגליל



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/08/2020

להפקיד את התכנית

09/12/2021

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

התכנית ממוקמת במורדותיה הצפוניים של העיר נצרת עילית, בשטח פתוח ולא מבונה, בתפר בין השכונה הקיימת לחורש הטבעי העוטף אותה מצפון וממזרח.

בבסיס החזון התכנוני עומד שילובה של סביבת מגורים עירונית בקרבת שמורת הטבע תוך יצירת הקשר פיזי ישיר, שמירה על פיתוח בר קיימא, שמירה על ערכי טבע ושמירה על איזון בין צרכי שכונת מגורים ושמורת טבע.

מערכת השטחים הפתוחים הטבעיים, השמורה והחורשות, הצמודים לשכונה המתוכננת תשרת גם את התושבים החדשים והותיקים.

מבחינה תחבורתית, מתוכנן רחוב ראשי המתבר את השכונה אל העיר. הרחוב מתוכנן כרחוב נופי ומתחבר מצידו המזרחי לכיכר הצעירים שתהווה "שער כניסה" לשכונה החדשה, ובה תמוקם תחנת אלון של הרכבת הקלה, ומצידו המערבי התחברות לרח' ציפורי.

ברחוב המרכזי ישולבו נק' תצפית ועצירה אל מול הנוף, ממשק לשצ"פים ומבני הציבור, שביל אופניים ומעברים ורטיקאליים לציבור לשבילי הטיול והחורשות הקיימות.

שטח התכנית המוצעת עומד על כ-645 דונם, ומציע כ-1,385 יח"ד בצפיפות של כ-14 יח"ד לדונם. בתכנית משולבים שצ"פים המהווים את החוט המקשר בין השכונה הקיימת לחדשה וחיבור של שניהם אל שמורת הטבע, מבני ציבור ושטחי מסחר מזעריים.

שמורת טבע בשטח משמעותי לשמירת הטבע מהווה חלק מהתכנית ומטרתה להגן על האירוס הנצרתי והחורש הטבעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מורדות צפוניים - נוף הגליל

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

212-0580944

מספר התכנית

643.477 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

נוף הגליל

קואורדינאטה X

230883

קואורדינאטה Y

735274

מצפון לרחוב הגיא, נצרת עילית

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מורדות צפוניים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17731	לא מוסדר	חלק	65	55
17734	לא מוסדר	חלק		113
17738	לא מוסדר	חלק		72
16547	מוסדר	חלק		30, 36
17527	מוסדר	חלק		15, 33-34, 76
17528	מוסדר	חלק	18-20, 32, 35, 59, 75	9-10, 16, 33, 57, 60, 62, 66, 73, 77, 79
17532	מוסדר	חלק		31-33, 42, 127, 132

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

מבוא העמקים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 56
14/06/2011	4794	6250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12590 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12590
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3057.	החלפה	ג/ 3057
30/06/1996	3851	4423	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8015.	החלפה	ג/ 8015
20/10/1996	293	4450	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8340.	החלפה	ג/ 8340
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו מחליפה את תכנית 212-0137604.	החלפה	212-0137604
13/05/1993	2542	4109	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4249.	החלפה	ג/ 4249
26/04/1984	2040	3048	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4558.	החלפה	ג/ 4558
14/05/2000	3444	4879	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/7919.	החלפה	ג/ 7919

הערה לטבלה:

1/02/19-סוג היחס : החלפה - הערה ליחס : תכנית זו מחליפה את תכנית 1/02/19.  
1/02/9-סוג היחס : ללא שינוי.

**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				אורי מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אורי מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אורי מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	6	01/09/2021	דברת אולפינר	15: 01 01/09/2021	טבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	24	26/10/2021	דברת אולפינר	17: 14 31/10/2021	נספח לטבלת הקצאה	לא
מפת מדידה	מנחה	1: 1250	1	10/05/2021	אייל רבינוביץ	16: 15 30/08/2021	חלוקה אנליטית	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	12: 40 21/01/2021	נספח חשמל	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	14: 46 31/05/2021	נספח תאורה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	14: 49 31/05/2021	נספח תקשורת-בזק	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	14: 58 31/05/2021	נספח תקשורת-טלכ	לא
תשתיות	מנחה		18	30/06/2019	ארנון קפלן	10: 36 20/01/2021	פרשה טכנית-מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	07/02/2019	ארנון קפלן	15: 56 31/05/2021		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	07/02/2019	ארנון קפלן	15: 55 31/05/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	26/07/2018	אייל שלו	16: 21 31/05/2021	תכנית אגני היקוות קיימים ומתוכננים	לא
ניקוז	מנחה		34	30/11/2017	אייל שלו	16: 18 31/05/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	30/05/2021	אייל שלו	08: 24 01/06/2021	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	31/08/2021	אורי מילוסלבסקי	14: 21 31/08/2021	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	26/10/2021	אורי מילוסלבסקי	21: 09 26/10/2021	מחייב חלקית לנושא שלביות	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	12/03/2019	דב הופמן	15: 44 31/05/2021	תכנית כבישים	לא
דרכים	מנחה	1: 250	1	12/03/2019	דב הופמן	11: 04 20/01/2021	חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	12/03/2019	דב הופמן	12: 46 21/01/2021	תשתיות וחתכים טיפוסיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1500	1	10/06/2019	דורון לנג	12: 51 21/01/2021	סקר עצים-תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	12	10/06/2019	דורון לנג	12: 50 21/01/2021	סקר עצים-חוברת	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בהת	11: 46 21/01/2021	דב הופמן	21/01/2021	48	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	21: 12 26/10/2021	יורם בש	19/01/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088242	04-6088312	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח וקק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	03-9533333		a-tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית נצרת עילית	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478870		svetagof@nallit.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים אחרים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222	04-6972223	anat@milosarc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il
יועץ כבישים	מהנדס	דב הופמן	0	פי.גי.י אל הנדסה ותכנון תחבורה	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	office@pgl.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	יורם בש	0	יורם בש הנדסת תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y-basch.co.il
	שמאי	דברת אולפינר	289	גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		
	אגרונים	דורון לנג		.		(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	רון מרגולין		שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5284550	03-5250065	margolin@mar-arch.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אריה נבון	022537	נבון עזרון מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	03-5617674		arie@navon-azran.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן		א.נ.קפלן - הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@anka-plan.com
הידרולוג	מתכנן	אייל שלו		אייל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(3)		04-6264133		eyal1963@bezeqint.net

(1) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266 מיקוד 38935.

(2) כתובת: להבות חביבה 38835.

(3) כתובת: בית חנניה 83 מיקוד 37807.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירה קטנה היא דירה אשר שטחה העיקרי (כולל ממ"ד) הוא 30 מ"ר לפחות ועד 80 מ"ר. שטח זה לא יכלול שטחי מרפסות ולא את החלק היחסי בשטחים המשותפים בבניין
שמורת טבע	כמשמעותה ב"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח-1998" ולפי "חוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965"

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

מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים והכרזה על שמורת טבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מגוון ייעודי קרקע והשימושים לצורך הקמת שכונת מגורים.
- הכרזה על שטח שמורת הטבע לפי חוק "גנים הלאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998" ולפי חוק "התכנון והבניה, תשכ"ה-1965", במטרה לשמור על החי, הצומח והדומם בתחום שמורת הטבע וקביעת השימושים המותרים בתחום שמורת הטבע.
- קביעת סך יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים עבור מגורים, מסחר שטחי ציבור.
- קביעת הוראות לבניית מגורים, קווי בניין, גובה הבינוי, הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח שטחים פתוחים והשטחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ביצוע איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101 - 118, 124 - 133, 139 - 146, 150 - 159, 161, 162, 601 - 603
מגורים ד'	134 - 138, 147 - 149, 163, 164
מתקנים הנדסיים	301, 302
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 507
שטח ציבורי פתוח	701 - 716, 720, 750
יער	917, 918
שמורת טבע	916
ככר עירונית	801, 802
דרך מאושרת	7004, 7006
דרך מוצעת	7002, 7005, 7011
שביל	901 - 904, 7003
שטח לתכנון בעתיד	119
מסחר ותעסוקה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7006
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7005
דרך / מסילה לביטול	יער	918
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
הנחיות מיוחדות	יער	917, 918
הנחיות מיוחדות	שביל	903, 904
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	711
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	916
זיקת הנאה	דרך מוצעת	7002
זיקת הנאה	יער	917
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	504
זיקת הנאה	מגורים ג'	101 - 118, 124 - 133, 139 - 146, 150 - 159, 161, 162
זיקת הנאה	מגורים ד'	134 - 138, 148, 149
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	801, 802
חזית מסחרית	מגורים ג'	601 - 603
ציר נחל	דרך מוצעת	7011
ציר נחל	יער	917, 918
ציר נחל	שביל	902
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	716
ציר נחל	שמורת טבע	916
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	119
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7004, 7006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7002, 7005, 7011

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	918, 917
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	507 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101 - 118, 124 - 133, 139 - 146
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	150 - 159, 161, 162, 601 - 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	134 - 138, 147 - 149, 163, 164
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	701 - 716, 720, 750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שמורת טבע	916
תחום השפעה	יער	917
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	302
תחום השפעה	שביל	904
תחום השפעה	שמורת טבע	916

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,541	0.24
דרך מוצעת	2,691	0.42
ללא יעוד	587,839	91.37
מבנים ומוסדות ציבור	51,310	7.98
<b>סה"כ</b>	<b>643,381</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	5,588.23	0.87
דרך מאושרת	3,325.07	0.52
דרך מוצעת	58,902.14	9.15
יער	135,852.84	21.11
ככר עירונית	3,204.14	0.50
מבנים ומוסדות ציבור	55,221.08	8.58
מגורים ג'	79,591.23	12.37
מגורים ד'	19,001.42	2.95
מסחר ותעסוקה	1,128.08	0.18
מתקנים הנדסיים	1,993.72	0.31
שביל	7,554.89	1.17
שטח ציבורי פתוח	54,875.23	8.53
שמורת טבע	217,239.32	33.76
<b>סה"כ</b>	<b>643,477.4</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. יותרו מגורים בבנייה רוויה בכל הקומות למעט קומת מרתף</p> <p>2. חניות רכב פרטי</p> <p>3. מחסנים דירתיים</p> <p>4. תותר חזית מסחרית במגרשים 601-603, בקומת קרקע בלבד שתכלול את השימושים הבאים: תכנון זמין מונה הדפסה 71 מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה</p> <p>5. תותר העברת תשתיות קוויות</p> <p>6. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 20 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. גובה קומת לובי לא יפחת מ 4 מטר</p> <p>ב. גובה ברטו של קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ 3.20 מטר ולא יעלה על 3.6 מטר</p> <p>ג. 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p> <p>ד. מיקום זכויות המסחר במגרשים 601-603 יהיה בקומת קרקע בלבד</p> <p>ה. אופן דירוג המבנים יהיה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית של המגרשים</p> <p>ו. במגרשים הגובלים עם שמורה/יער לא תותר מרפסת זיזית בחזית הפונה לשמורה/יער. רצף חזית אנכית מרבית לא תעלה על שלוש קומות. במקום בו יעלה הבניין על שלוש קומות, תתוכנן הקומה הבאה בנסיגה של 2.5 מטר מינימום.</p> <p>במגרשים 110,115,146,150,153,154,159 יותר רצף אנכי של ארבע קומות.</p> <p>ז. תותר הצמדת גינות ליח"ד. אופן דירוג הגינות בין המבנים יהיה עפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים והן תוצמדנה ליח"ד בהתאם</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. כניסה למסחר תופרד מהכניסה למבנה המגורים.</p> <p>ב. כניסה למסחר תהיה במפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדר במרווח בין המסחר לקו המגרש.</p> <p>ד. יש להבטיח חדר נפרד לפסולת למסחר ולמגורים.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>במגרשים בהם מסומנת גישת רכב משותפת במסומן בתשריט ובנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום של החזית המסחרית בתאי שטח 601-603</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<p>ב. בחזית המסחרית, במקומות המסומנים בתשריט, תיבנה קולונדה בעומק מינימאלי של 3 מ' מ' עד חזית המסחר וגובהה לא יקטן מ-5 מטר נטו.</p> <p>ג. עיצוב הקולונדות בתאי השטח יהיה בשפה אדריכלית זהה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ד. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בקולונדה.</p> <p>ה. מיקום סופי של חזית מסחרית יקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תותר הקמת סוככים עונתיים לבתי קפה ומסעדות</p> <p>ז. בשטח זיקת הנאה יותרו מקומות ישיבה לטובת בתי קפה ומסעדות</p> <p>ח. שילוט המסחר יבוצע בתחום החזית המסחרית בלבד.</p>	



<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
------------	------------------

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. יותרו מגורים בבנייה רוויה בכל הקומות למעט קומת מרתף</p> <p>2. חניות רכב פרטי</p> <p>3. מחסנים דירתיים</p> <p>4. תותר העברת תשתיות קוויות</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 20 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים</p>	



<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>א. גובה קומת לובי לא יפחת מ 4 מטר.</p> <p>ב. גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ 3.20 מטר ולא יעלה על 3.6 מטר.</p> <p>ג. 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p> <p>ד. אופן דירוג המבנים יהיה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית של המגרשים</p> <p>ה. במגרשים הגובלים עם שמורה/יער לא תותר מרפסת זיזית בחזית הפונה לשמורה/יער. רצף חזית אנכית מרבית לא תעלה על שלוש קומות. במקום בו יעלה הבניין על שלוש קומות, תתוכנן הקומה הבאה בנסיגה של 2.5 מטר מינימום.</p> <p>ו. תותר הצמדת גינות ליח"ד. אופן דירוג הגינות בין המבנים יהיה עפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים והן תוצמדנה ליח"ד בהתאם</p>	

<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>במגרשים בהם מסומנת גישת רכב משותפת במסומן בתשריט ובנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p>	



<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
------------	-----------------------

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

<p>מתקנים הנדסיים :</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב :</p> <p>תחנות שאיבה לביוב אשר תקלוטנה את שפכי היישוב והמאפיייה בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי, דיזל גנרטור (לחירום) אוגר חירום ל-6 שעות ואמצעי התראה. תחנת השאיבה</p>	
---	--

<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>תמוקם ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. תחנת השאיבה תגודר ותמוגן ויהיה בה חצר תפעולית, כולל דרך גישה ברוחב 4 מ'. ב. תחנות טרפוי, תותר העברת תשתיות קוויות, טיפול נופי.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תחנות השאיבה יוקמו בהתאם לתנאים ולהוראות של משרד הבריאות. 2. היתר בנייה ילווה בנספח נופי שייערך על ידי אדריכל נוף ויצגי את חזות המתקן מאזורים סמוכים יחד עם אמצעים תכנוניים לצמצום נצפות המתקן ותנאים שיבטיחו את מימושם ותחזוקתם. 3. המתקן ההנדסי ישולב באופן מיטבי בנוף שמורת הטבע והיער. 4. היתר בניה למתקן הנדסי יתואם עם רשות הטבע והגנים למניעת השפעות שוליים לטבע הסובב. 5. הקמת המתקן ההנדסי הצמוד לשמורת הטבע תלווה בפיקוח תשתיות של רשות הטבע והגנים.</p>	
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>1. תא שטח 501 מיועד לקרית חינוך ברמה העירונית. 2. בשאר תאי השטח, מבני ציבור לצרכים מקומיים כגון: צרכי דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות ורווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים. 4. תותר העברת תשתיות קוויות. 5. חנייה.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 501 יהיה אישור תכנית בינוי לכל תא השטח ב. תכנית הבינוי תציג את מלא הפיתוח המוצע תוך מיצוי מלא של שטחי הבנייה בתא שטח זה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, המתקנים והמבנים הדרושים לתפקודם 2. תחנות שנאים 3. העברת תשתיות קוויות 4. שירותים ציבוריים 5. טיילת 6. פיתוח וטיפול נופי 7. הכשרת רחבה למילוי כבאיות להגנה נגד שריפות</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח תאי שטח 711-716 יכלול הסדרה עבור משטח למילוי כבאיות להגנה נגד שריפות.</p>	<p align="center">א</p>





יער	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, ושימורו של היער, כמפורט בסעיף 4.7.2 א'.</p> <p>2. פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, תצפיות, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, מתקני משחק וספורט (פתוחים), הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים, שילוט הכוונה והדרכה (תשתית הנדסית למים למעט התשתיות המוזכרות בתמ"א 34ב'5).</p> <p>3. שטח מעובד בתחום היער שהיה מעובד ערב אישור תכנית זו, הפעילות החקלאית בו תימשך ותעשה תוך פגיעה מינימלית ביער. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום היער.</p> <p>4. פעילות בשטח תיעשה ע"י קרן קיימת לישראל, או בתיאום עימה.</p> <p>5. דרכי גישה מינימליות למתקנים הנדסיים ודרכי אש הממוקמים בתחום השמורה.</p> <p>6. תותר בניית טרסות אבן/טרסות עם קיר מייצב מבטון מזוין וחיפוי אבן לצורך שימור הקרקע ואיגום הניקוז בהתאם לתכנית ולעקרונות לניהול מי הנגר כמוצג בנספחי הניקוז.</p>	



4.6	יער
4.6.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב מקסימלי יהיה 4 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הרכב מינים: אורן, ברוש, חרוב, אלון, אלה, כליל החורש וכל סוג עץ ממיני הצומח של ארץ ישראל.</p> <p>ב. פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע.</p> <p>ג. פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחיה קיימת, סילוק צמחיה נוספת, נטיעת עצים ושיחים, דילול גזעים והסרת חוטרים לצורך הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער.</p> <p>ד. תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שרפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע ומתקנים לאיגום מי נגר, רעיה (ע"פי סעיף רעיה) וגידור למרעה ונטיעות.</p>
4.7	שמורת טבע
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. ממשק שמירת טבע.</p> <p>2. פיתוח מינימלי של שבילים וטיפוחם לרווחת הקהל.</p> <p>3. דרכי גישה מינימליות למתקנים הנדסיים ודרכי אש הממוקמים בתחום השמורה.</p> <p>4. העברת תשתיות קוויות.</p> <p>5. תותר בניית טרסות אבן/טרסות עם קיר מייצב מבטון מזוין וחיפוי אבן לצורך שימור הקרקע ואיגום הניקוז בהתאם לתכנית ולעקרונות לניהול מי הנגר כמוצג בנספחי הניקוז.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>שמירת טבע וגנים לאומיים</b></p> <p>1. על השטח המיועד לשמורת טבע, יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998", ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965".</p> <p>2. כל פעולה ו/או שימוש בשטח זה, יעשו תוך התחשבות מירבית באוכלוסיית האירוס הנצרת ובמערכת האקולוגית. כל פעולה בשטח השמורה תהיה באישור רט"ג.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יותרו כריתה, דילול, טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים וטיפוח החורש הטבעי.</p> <p>ב. תותר רעייה, גידור, הצבת שערים וחסימות שבילים לצורכי שמירת הטבע והגבלת תנועה בשמורה וכל פעולה אחרת הנדרשת על ידי רשות הטבע והגנים בדגש על שימור אוכלוסיות האירוס הנצרת.</p> <p>ג. תותר הצבת שילוט לצרכי מידע, הסברה, הכוונה ובטיחות, לרבות קיר הדגשת כניסה לשמורה מאבן מקומית, שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>ד. תותר הסדרת שבילי הליכה, שבילי עץ, שבילי אופניים למוקדי העניין בשמורה.</p>

4.7	שמורת טבע
	<p>ה. תותר תחזוקת שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חיץ.</p> <p>ו. יותרו הצבת ספסלים, פינות תצפית על האירוסים, הקמת מצפורים.</p> <p>ז. יותר גידור לצרכי ניתוב ותיחום השטח משיקולי בטיחות ובטחון.</p> <p>ח. יותר מוקדי קליטת קהל, לרבות מתקני משחקים, פינות פיקניק, ואזורי שהייה לנבי"ט.</p> <p>ט. השמורה תתוכנן בזיקה וקשר לשכונה כך שתשתלב ותתרום למערכת השטחים הפתוחים של השכונה והעיר.</p> <p>י. תותר בניית טרסות אבן טרסות עם קיר מייצב מבטון מזוין וחיפוי אבן לצורך שימור הקרקע ואיגום הניקוז בהתאם לתכנית ולעקרונות לניהול מי הנגר כמוצג בנספחי הניקוז.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בתחום הנחיות מיוחדות כמסומן בתשריט תותר העברת תשתיות קוויות ודרכי אש וחירום.</p> <p>ב. טרם קביעת מיקום העברת התשתיות ודרכי האש וחירום בשטח השמורה, יבחנו חלופות בתחום שטח השמורה ומחוצה לה, בהתייעצות ותיאום עם רט"ג.</p> <p>ג. תובטח גישה ישירה לתשתיות הקוויות בתא שטח 904.</p> <p>ד. במידה והתשתיות הקוויות ודרכי האש בחירום יעברו בתחום השמורה, ייקבעו הוראות לעניין הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בתאום עם רט"ג.</p>
4.8	ככר עירונית
4.8.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>גינה ציבורית וכל השימושים, המתקנים והמבנים הדרושים לתפקודם.</li> <li>תחנות שנאים, העברת תשתיות קוויות.</li> <li>שירותים ציבוריים</li> <li>טיילת</li> <li>פיתוח וטיפול נופי</li> <li>חניה עילית</li> <li>ללא מתקנים הנדסיים למעט חדרי טרפו</li> <li>תותר תנועת אופניים</li> </ol>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. יותר מעבר כלי רכב בין כביש הגישה למגרשי המגורים הצמודים לכיכר העירונית, כמפורט בתשריט ובנספח התנועה.</p> <p>ב. דפנות הככר העירונית: הכיכרות תהיינה פתוחות לציבור וגבולן יוגדר על ידי חזית המבנים המקיפים אותן והפונים אליהן, או על ידי הפרשי מפלסים ולא על ידי גדר, כפי שמופיע בתשריט ונספח הבינוי.</p>



<b>4.8</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</li> <li>2. מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות.</li> <li>3. טיפול נופי.</li> <li>4. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</li> <li>5. מפרצי חניה, תחנות הסעה וסככות.</li> <li>6. שביל אופניים.</li> <li>7. מתקני מחזור וגזם.</li> </ol>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</li> <li>2. מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות.</li> <li>3. טיפול נופי.</li> <li>4. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</li> <li>5. מפרצי חניה, תחנות הסעה הוסככות.</li> <li>6. שביל אופניים.</li> <li>7. מתקני מחזור וגזם.</li> </ol>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	ביצוע החיבור של הרחוב הראשי אל דרך "מעלה יצחק" יהיה בכפוף לתיאום מול משרד התחבורה או מי מטעמו.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שבילי גישה סלולים למתקנים טכניים, מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה מלבד ריצוף, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, הנחת תשתיות תת קרקעיות ותאורה. תותר זיקת הנאה למעבר רכב עבור טיפול בתשתיות קוויות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתא 901 - יותר שימוש למעבר מוטורי עבור דיירים בגוש 17731 חלקות 6-12, 14,17-19.</li> <li>ב. בתא שטח 902 - יותר שימוש למעבר מוטורי עבור דיירים בגוש 17734 חלקות 8-15.</li> <li>ג. בתא שטח 7003 יותר שימוש לתנועה מוטורית עבור חלקות 2-5 בגוש 17731.</li> </ol>
<b>4.12</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים ייקבעו בתכנית מפורטת הנדרשת לתא שטח זה
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.13</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר שכונתי, משרדים, מרפאות, מכולת, מספרה, בתי קפה, מסעדות, בנקים וכדומה
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. שילוב בפיתוח הנופי: המבנה ישתלב בפיתוח השצ"פ והשביל הצמוד. המבנה ישתלב בפיתוח הנופי בהתאם לנתוני תא השטח.</p> <p>2. אחסנה תתוכן בחלק האחורי של המבנה.</p> <p>3. יש לדאוג לסידור נסתר לאשפה בתחום תא השטח.</p> <p>4. מניעת מטרדים: יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח וזהום כלשהו לסביבתם, ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים הסמוכים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
8	8	8	8	2	4	18	60	90 (1)	15	30	15	30	42000	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		2	8	55	65			15	50	1000	502, 503, 505, 506		מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	5	1	2	8	55	80	5	15	15	45	2000	504		מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	5	3	1	2	8	55	65	5	15	15	30	2000	507		מבנים ומוסדות ציבור	
5 (3)	3	4	4	5	3	12	55	265	90 (2)	90	20	60	1250	101 - 116, 109 118 - 139 - 146, 151, 152, 155 158 - 161 - 162		מגורים ג'	
5	3	4	4	1	9	32	55	355	100		45	210	1350	147 - 149		מגורים ד'	
5	4	4	4		8 (4)	30	55	310			115 (2)	195	2300	601 - 603	מגורים	מגורים ג'	
0	4	0	0		1	5.5		40			10	30	2300	601 - 603	מסחר	מגורים ג'	
5	4	4	4	1	9	31	55	335	80		45	210	1500	111 - 114		מגורים ג'	
5	5	4	4		10	34	65	330			130	210	3250	133		מגורים ג'	



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

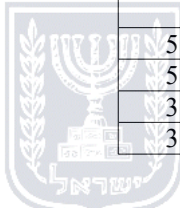


תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	4	4		10	34	28	65	365			150	215	1350	- 134 136		מגורים ד'	
5	5	4	4	1	10	34	28	65	375	100		60	215	1450	138, 137		מגורים ד'	
												(5) 30	295	1000	302, 301		מתקנים הנדסיים	
5	3	3	3		1	9		50	(6) 50			10	40	1000	401		מסחר ותעסוקה	
5	3	3	3		1	9		50	(6) 40			10	30	1000	401		מסחר ותעסוקה	
						(7) 3		3	(7) 3				3	728	- 701 710, 708 716 -		שטח ציבורי פתוח	
5	3	4	4	5	4	16	20	65	300	105	70	25	100	1250	,115 ,110 ,153 ,150 159 ,154		מגורים ג'	
5	3	4	4	5	4	16	22	65	350	130	95	30	95	1350	- 124 130		מגורים ג'	
5	3	4	4	4	4	16	20	65	325	120	80	30	95	1350	131		מגורים ג'	
5	3	4	4	3	4	16	18	60	280	100	50	30	100	1350	132		מגורים ג'	
3	3	3	3	2	8	29	63	55	445	200		40	205	3500	163		מגורים ד'	
3	3	3	3	2	9	31	53	55	450	200		40	210	2900	164		מגורים ד'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	
מבנים ומוסדות ציבור		506, 505, 503, 502	
מבנים ומוסדות ציבור		504	
מבנים ומוסדות ציבור		507	
מגורים ג'		101 - 109, 116 - 118, 139 - 146, 151, 152, 155 - 158, 161 - 162	350
מגורים ד'		147 - 149	450
מגורים ג'	מגורים	601 - 603	600
מגורים ג'	מסחר	601 - 603	
מגורים ג'		111 - 114	450
מגורים ג'		133	850
מגורים ד'		134 - 136	550
מגורים ד'		137, 138	550
מתקנים הנדסיים		301, 302	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	401	
מסחר ותעסוקה	מסחר	401	
שטח ציבורי פתוח		701 - 708, 710 - 716	
מגורים ג'		110, 115, 150, 153, 154, 159	400
מגורים ג'		124 - 130	450
מגורים ג'		131	400
מגורים ג'		132	350
מגורים ד'		163	1300
מגורים ד'		164	1100

**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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. נתונים כמותיים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.

ב. בכל תאי השטח זכויות הבנייה יגזרו מגודל המגרש הסופי ולא מגודל מגרש מזערי. לדוגמא: תא שטח 101-זכויות הבניה העיקריים מעל הקרקע עומדים על 50%. זכויות הבניה: 1.438X50%=מ"ר 719 (לערך)

ג. תותר ניוד זכויות בנייה בין מגרשים סמוכים, בין הצמדים של עד 10% מסך הזכויות הכלולות בתא השטח: 101-102, 103-104, 105-106, 107-108, 109-110, 111-112, 113-114, 115-116, 117-118, 124-125, 126-127, 128-129, 130-131, 139-140, 141-142, 143-144, 145-146, 150-151, 152-153, 154-155, 156-157, 158-159, 161-162



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) יותר ניוד זכויות מתת קרקע לעל קרקע וההפך.
- (2) מתוך זכויות הבנייה לשטחי השירות, יותר עד 30% לטובת מחסנים, מעברים, מדרגות, מרחבים מוגנים ומערכות טכניות. יתרת הזכויות לטובת מרתפי חניה בלבד. לא יותר שינוי בחלוקה אלא באישור הוועדה המקומית.
- (3) קו בנין קדמי לחנייה מבונה יהיה 3 מ'.
- (4) קומת מסחר מוגדרת ככניסה קובעת.
- (5) ניתן לנייד זכויות בנייה לתת קרקע.
- (6) בתוך תא שטח 401 יותר ניוד זכויות בין שימושים מסחר ותעסוקה.
- (7) הקמת מתקנים הנדסיים, תותר מעל ו/או מתחת לקרקע, באישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
2. 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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
3. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. שפכי השכונה יוזרמו לפתרון קצה מאושר העומד בדרישות החוק.
5. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לרבות ביצוע טרסות בהתאם לנספח הניקוז. זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
8. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות תמרור מקומית מוסמכת.
10. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 501 יהיה הסדרה בטיחותית של העלאה והורדה של תלמידים בתחום המגרש באישור מהנדס העיר.
11. תנאי להיתר בניה עבור המתקן ההנדסי בתא שטח 302 יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים למניעת השפעות שוליים לטבע הסובב. הקמת המתקן ההנדסי תלווה בפיקוח תשתיות של רטי"ג.
12. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית או פתרון סטטוטורי אחר להרחבת כיכר מוטקה בהתאם למסקנות הבה"ת.
13. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת התיאום התחבורתי עם חוצה ישראל ביחס לתת"ל 56 להבטחת השתלבות מיטבית של התנועה הצפויה אל ומתוך התכנית לכיוון רחוב התבור ושדי מעלה יצחק.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורו של מפא"ת להסדרי התנועה בסמיכות למוסדות חינוך.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. תנאי לאיכלוס השכונה יהיה רמזור ושדרוג צומת התבור/מעלה יצחק בהתאם לנספח התנועה ומסקנות הבה"ת. ככל ואכלוס השכונה יקדים את ביצוע הרק"ל יבוצע פתרון ביניים בצומת התבור/מעלה יצחק בתיאום משרד התחבורה.
2. תנאי לאכלוס השכונה יהיה ביצוע הרחבת הכיכר מוטקה בפועל.

**6.3**

**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,

6.3 עתיקות	6.3
<p>חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, 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.</p>	



6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>א. תכנון מערכת הניקוז בתחום השכונה בהתאם למפורט בנספח הניקוז והכפוף לעקרונות הבאים :</p> <p>1. קוטר צינור מינימאלי - 50 ס"מ משיקולי אחזקה.</p> <p>2. קולטנים בכל נקודה לקליטת נגר ימוקם צמד קולטנים לפחות.</p> <p>3. קולטנים בנקודות מינימום קולטנים בנקודות מינימום יתוכננו כך שיקלטו את כמויות הנגר בנקודה הנמוכה עבור כל האגן בהסתברות של 1:5 שנים.</p> <p>4. מוצאי תיעול מוצאי התיעול יתוכננו עם שוברי אנרגיה למניעה של אירוזיה בהתחברות לערוצים הטבעיים.</p> <p>ב. בתחום המגרשים תתוכנן מערכת וויסות נגר לצמצום הנגר שיוצא מהמגרש לפני החיבור למערכת הניקוז העירונית בהתאם לקריטריונים הבאים :</p> <p>1. וויסות הנגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה.</p> <p>2. הספיקה המקסימאלית המותרת שיוצאת מתחום המגרש אל השטח הציבורי, תחושב לפי מודל CIA, זמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים</p> <p>3. הספיקה היוצאת מהמגרש למערכת העירונית מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח.</p> <p>4. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ג. חיבור מגרש למערכת התיעול העירונית ע"י שוחה בתחום המגרש. לא יאופשר הזרמת נגר לרחוב או למדרגות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ד. שצ"פים יתוכננו כך שיאפשרו אגירה של נגר לגובה של עד 40 ס"מ לפני החיבור למערכת הניקוז המתוכננת.</p>	



6.5 הוראות בינוי	6.5
<p>1. מפלסי כניסה קובעת למבנים :</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי המצורף להנחיות אלה.</p> <p>ב. יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלסי הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ג. כל השירותים המשותפים בבנין כגון- מועדון דיריים, לובי כניסה, תיבות דואר, אצירת אשפה, יהיו נגישים לפי ת"י 1918 חלק 2.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי :</p> <p>א. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי : מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, צמידות לשצ"פ.</p> <p>ב. לא תותר הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב ראשי. במידה והתכנון לא מאפשר זאת, יש לתת מענה עיצובי שאינו פוגע בחזית הבניין.</p>	



הוראות בינוי	6.5
<p>ג. יש לתכנן תשתית לקירוי המרפסות באופן אחיד בכל מגרש באופן המשתלב עם עיצוב המבנה וחומרי הגמר. התשתית יכולה להיות מחומר קשיח או חומר קל תוך שמירה על אחידות העיצוב.</p> <p>3. מערכות טכניות ושירות:</p> <p>א. רפפות ומסתורי כביסה - חובה להציג פרט מסתור כביסה בקני"מ 20:1 כתנאי לקבלת היתר בניה. על הפתרון להיות חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, כאשר המרווחים בין הרפפות לא יעלו על 3 ס"מ כדי להבטיח הסתרה נאותה.</p> <p>ב. מערכות טכניות בגג - המתקנים הטכניים בקומת הגג (מתקני חימום מים, אנטנות, מערכות סולאריות וכד') ישולבו בתכנון האדריכלי של הגג תוך הסתרה מירבית ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>ג. מיזוג אוויר - חובה להציג פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר. פתרונות אלה יכללו צנרת גז, חשמל וניקוז סמויה, ומדחסים. חל איסור על התקנת מעבים וצנרת גלויה על חזית הבניין.</p> <p>ד. צובר גז - יינתן דגש על שילוב והצנעת צובר הגז בפיתוח, כולל באמצעות הגינון.</p> <p>ה. מיקום גומחות עבור תשתיות - יש להציג פתרון מלא להצנעת גומחות התשתיות מחזית הרחוב בכל מגרש בכפוף לאישור מה"ע. אין להשאיר את חזית הגומחה ללא סגירה מחומר קל.</p> <p>4. חזית מסחרית:</p> <p>א. מפלס המסחר יהיה בהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.</p> <p>ב. הריצוף בתחומי הקולונדות יתוכנן בהתאם לריצוף הרחוב ליצירת מרחב ציבורי אחיד.</p> <p>ג. חזית מסחרית הפונה לרחוב תהיה לפחות 60% מזוגגת ושקופה עד גובה התקרה הראשונה לכל הפחות.</p> <p>ד. לכל שימושי הקרקע תהיה כניסה רגלית ישירות מהמדרכה ולא מחניון או מתוך הבניין.</p> <p>ה. בתאי שטח מעורבי שימושים, יש לייצר הפרדה בין שימושים מבחינת כניסות, מטרדי רעש, ריחות ואדים.</p> <p>5. חניונים:</p> <p>א. יותרו כניסות משותפות למרתפי מבנים וכן זכות מעבר בין חניונים סמוכים או משותפים בייעוד ציבורי.</p> <p>ב. אוורור החניון ייעשה בתחום המגרש והפניית הפליטה תהיה בכפוף להנחיות לבניה ירוקה ולא למגרש שכן. יינתן דגש על שילובו בפיתוח ויוגש פרט לאישור הוועדה.</p> <p>ג. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים יחופו בהתאמה לקירות הבנין או הפיתוח.</p> <p>ד. חניונים ומערכות יתוחזקו ויתופעלו במשותף במגרשים בהם החניונים מאוחדים.</p> <p>ה. במגרשים המשלבים מסחר ומגורים יופרדו הכניסות לחניונים באופן מלא.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

בינוי ו/או פיתוח	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לתחום התכנית אשר יכלול בין היתר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורת וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים נופיים ואקוסטיים.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 לכל מגרש תוך התייחסות להנחיות נוף, תנועה וניקוז.</p> <p>3. קירות תומכים שייבנו לתימוך דרכים יבנו בתוך תחומי המגרשים ולא בתחום זכות הדרך. יש להקים את הקירות התומכים בתחום שטחי הפיתוח ברציפות ככל הניתן וכשלב מקדים לעבודות העפר. זאת בכדי למזער ככל הניתן את גלישת קרקע מתחום התכנון.</p> <p>4. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרים גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחובות וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים עיצוב אדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.</p>	

6.6	בינוי ו/או פיתוח
<p>5. פיתוח השטח: תכנית פיתוח שטח, גינון, גדרות, חניות לרבות פירוט מפלסים, חומרים, פירוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב, הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.</p> <p>קירות הפיתוח ייבנו עם חיפוי מאבן טבעית מקומית לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>יושם דגש על הפיתוח בגבול שבין הבינוי והשטח הטבעי באופן שתוקטן ההשפעה של: השלכת פסולת, תאורה, התפשטות מינים פולשים וכד'.</p> <p>בגבול שבין המגרשים לחורש יוקמו קירות תומכים מחופים באבן טבעית מקומית לפי הנחיות מהנדס העיר. יושם דגש על ביצוע הקירות תוך שמירה מקסימאלית על מצב השטח הקיים ללא פגיעה בתכנית הטבעית ובעצים הקיימים. כל פגיעה תלווה בשיקום מלא של השטח לפי קביעת מהנדס העיר.</p> <p>בגבול בין שצ"פ לשטח השמורה יבוצע תכנון לחיבור בין השטחים הפתוחים עפ"י עקרונות נספח הנוף ובתיאום עם מהנדס העיר ורט"ג.</p> <p>6. תכנית ניקוז, שימור נגר עילי ומניעת גלישת קרקעות וסחף. ביצוע המתקנים הנדרשים לניהול מי הנגר ומניעת גלישות ייערכו כשלב מקדים לעבודות הפיתוח.</p> <p>7. הנחיות למיקום והסתרה של המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד').</p> <p>8. פתרון לפינוי אשפה עפ"י הנחיות עיריית נצרת עילית.</p> <p>9. סימון תוואי חלוקת הגז ותיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז ורשות הגז הטבעי בדבר תקנון והקמת קו חלוקת הגז.</p> <p>ב. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא ע"פ פתרון אדריכלים שיפורט בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד. חיפוי הבניין יהיה מטיח עמיד ואיכותי או כל פתרון אחר לחיפוי עמיד באישור הוועדה המקומית.</p>	



6.7	חניה
<p>1. החניה לכל השימושים תהיה בתחום המגרשים, אלא אם צויין אחרת. החנייה תהיה על פי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. תכנון חניה עילית יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים ויפורט בנספח בינוי ופיתוח מפורט.</p> <p>3. תותר חניה בתחום זכות הדרך ובשצ"פים עבור מוסדות ציבור במגרשים 506 - 502.</p> <p>4. תותר פריקה וטעינה בתחומי זכות הדרך באישור מהנדס העיר ובכפוף להסדרה בטיחותית של מפרץ תפעולי בזכות הדרך.</p> <p>5. במגרש 163 לא יותרו מעל 25 מקומות חניה בעל הקרקע.</p> <p>6. במגרש 164 לא יותרו מעל 15 מקומות חניה בעל הקרקע.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.9	חשמל
<p>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. שינויים בתשתיות חשמל קיימות לצורך</p>	

התאמתן לתכנית נשוא מסמך זה.

ב. 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.

4. תחנות השנאה יבנו במרחק העולה על 6 מ' מקיר חדרי מגורים או חדר המשמש לשהייה ארוכה.

5. כל קווי החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יבוצעו בהטמנה תת קרקעית. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים זמניים בשלב פיתוח השכונה, המוגדרים על פי חוק כמתקן חשמל זמני לאתר בנייה.

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 אווירי 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 71



תכנון זמין  
מונה תדפיס 71



תכנון זמין  
מונה תדפיס 71

<p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>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)</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 איחוד וחלוקה</b></p> <p>התוכנית מחולקת לשני מתחמי איחוד וחלוקה. בוצע איזון בין המתחמים.</p> <p>א. מתחם A - כולל בעלי קרקע פרטיים, קק"ל ורשות הפיתוח. חלוקת הזכויות בין הבעלים תבוצע בטבלת איחוד וחלוקה, איזון והקצאה, ללא הסכמת בעלים, לפי התקנות והתקנים המחייבים.</p> <p>ב. מתחם B - כולל שטחים בבעלות גורמים שונים בניהולה של רשות מקרקעי ישראל, והזכויות בו יחולקו בלוח הקצאות בהסכמת בעלים, לפי התקנות והתקנים המחייבים.</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p> <p>3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>4. החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים בנספח איחוד וחלוקה, ובמסגרתה ירשמו השטחים הציבוריים המקומיים, לרבות דרכים, שב"צים ושצ"פים מקומיים ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה - הגשת תשריט חלוקה תואם בינוי.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p>	<p><b>6.11</b></p>





<b>6.11 פסולת בניין</b>	
<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.                  ב. בהעדר איזון:                  - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<b>6.12 קולטי שמש על הגג</b>	
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



<b>6.13 תשתיות</b>	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. יש להבטיח שתותר העברת קווי תשתיות לתחנות השאיבה בתחום התכנית.                  ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.                  ו. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי - מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה הבקרה הציבורי.</p>	

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית בינוי עריכת תכנית בינוי לכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.6	לאחר אישור תכנית זו
2	עבודות פיתוח עריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך	בניית טרסות, בניית מתקני שימור קרקע ומתקנים לאיגום מי נגר בתחום השטחים



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	דרכים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.	הפתוחים במורד הרכס
3	תנאי היתרי בניה אישור תכנית, או פתרון סטטוטורי אחר, להרחבת כיכר מוט'קה בהתאם למסקנות הבה"ת	תנאי להיתרי בניה
4	הקמת קווי הולכה לביוב וחיבורם לפתרון הקצה	תנאי להיתרי בניה
5	עבודות פיתוח למבני מגורים. תחילת בניית מבני המגורים שלב א'	ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לבניה למגורים שלגביה יוצאו היתרי בניה
6	תלות בין שלבי פיתוח עבודות פיתוח בשלב ב' (חלק מערבי) כמסומן בתרשים השלביות בנספח הבינוי.	תחילת ביצוע הבנייה ב-80% מתאי השטח בשלב א' (חלק מזרחי), כמסומן בתרשים השלביות בנספח הבינוי. ייתנו היתרי בניה לתחנות השאיבה המצויות בחלקה המערבי של התכנית ללא תלות בפיתוח שלב א'.
7	תנאי לאכלוס רמזור ושדרוג צומת התבור/מעלה יצחק, בהתאם לנספח התנועה ומסקנות הבה"ת	תנאי לאכלוס שלב א' (תנאי לאכלוס) ככל ואכלוס השכונה יקדים את ביצוע הרק"ל, יבוצע פתרון ביניים בצומת התבור/מעלה יצחק בתיאום עם משרד התחבורה
8	שדרוג כיכר מוטקה (מפגש הרחובות ציפורי- החרמון נטופה)	תנאי לאכלוס בשלב ב' (חלק מערבי) כמסומן בתרשים השלביות בנספח הבינוי

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מאישורה.