

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 57

הישור תכנית מס. 289/א/2

הודעה לבניה למגורים (מס 289-א-91-8

תלמידי ביה"ח 28.8.91

כחלק מ...
מחלקת...

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים

תוכנית מס' ג/במ/289

הודעה על הישור תכנית מס' 289/א/2

הורסמה בילקוט הפרסומים מס'

הריונה - מערב שכונת מגורים ב' 2.

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/91

אושרה עלפי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התשי"ן 1990

והוראות חוק זה חלים עליה.

מרחב תכנון מקומי - נצרת עלית

יזום: משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל

עורך התוכנית: טל אל אדריכלים, מצפה טל אל, טל+פקס: 04-9968818

הר-יונה-22

ספטמבר 95 - למתן תוקף *
מאי 95
פברואר 95
עדכונים

פרק מס' 1

כללי
תוכנית מס' ג/במ/289 שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/במ/91 שבתוקף.
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות
חוק זה חלים עליה.

1.01 מקום התוכנית:

- מחוז - הצפון
- נפה - יזרעאל
- המקום - נצרת עלית

חלקי חלקות	חלקות	גושים
1, 11, 12 14, 15, 16, 17	-	16936
38, 39, 78	40, 41, 42	17470
15, 22, 23, 25, 32, 38, 39, 40, 41, 42	21, 20, 19, 18, 16	17471
31, 32, 37, 38, 39, 45	28, 27, 26, 24	
-	40, 41	17518
	3, 4	17530
, 17, 18, 19, 24, 30, 32, 33, 37, 38, 39	1, 2, 3, 8, 9, 10, 11	17531
4, 5, 6, 7	12, 13, 14, 15, 16	

1.02 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.03 מסמכי התוכנית:

1. הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל פרק נוף ופתוח (פרק 5)
2. תשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").
3. תוכנית בינוי+חתכים וחנייות המצורפת ל"תשריט".
4. נספח מס' 1 - כבישים.
5. נספח מס' 2 - נוף. 1-ת. נוף כללית
- 2-פרטים מנחים
6. נספח מס' 3 - מים וביוב.

1.04 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל רח' חרמון 1 נצרת עלית
טל: 06-574510 פקס: 563093.

1.05 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עלית טל: 06-558211.

1.06 עורך התוכנית:

טל אל אדריכלים, טל אל מעלה הגליל טל+פקס: 04-9968818.

1.07 יועצים:

- יעוץ דרכים - ד.א.ל, טשרניחובסקי 35 חיפה, טל: 04-311006
- יעוץ מים וביוב - א.ארוב, רח' חרוד 30/735 נצרת עלית
טל: 06-565944.
- יעוץ נוף-גרינשטיין הרגיל, סמילנסקי 1 חיפה, טל+פקס: 04-255094.
- יעוץ חשמל - דן שרון, היובל 2 חיפה, טל: 04-334474.

1.08 שטח התוכנית:
כ - 666 דונם (מדוד גרפית).

1.09 מטרת התוכנית:

- א- תכנון שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בבניינים משותפים רגילים מדורגים וחד קומתיים.
- ב- התוויית דרכים חדשות בתאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית בעיר.
- ג- קביעת שטחים למבני צבור, האמורים לשמש שטחים לשרותים מקומיים כגון: גני ילדים, בתי ספר, מתנ"סים ומסחר.
- ד- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה- קביעת אופי הבינוי והתאמתו לנתוני השטח (טופוגרפיה, דו"ח קרקע) ולתכנון מפורט של המערכות (דרכים, ביוב, חשמל וכו').

1.10 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול. עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה. - (גב"מ 91 בתוקף)

1.11 תחילת בצוע תוכנית תחשב:

א. תוך שלוש וחצי שנים סיום כל התשתיות, מערכת הכבישים, ביוב ומים.

ב. תוך שלוש וחצי שנים סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

1.12 מספר יחידות דיור:

אזור מגורים א' ("בנה ביתך") - 50 יח"ד	
אזור מגורים ב' - 573 יח"ד	
אזור מגורים ג' - 1012 יח"ד	
דיור מוגן - 150 יח"ד	-----
סה"כ יח"ד - 1785 יח"ד	

פרק מס' 2

2.01 באור סימני התשריט

<u>ציונים בתשריט</u>	<u>פירוש הציון</u>
-קו כחול עבה	1. גבול התוכנית
-קו כחול עבה מקוטע	2. גבול תוכנית מאושרת ומספרה
ומעליו מס' התוכנית.	
-צבע כתום	3. אזור מגורים א'
-צבוע תכלת	4. אזור מגורים ב'
-צבוע צהוב	5. אזור מגורים ג'
-צבוע חום כהה	6. שטח למבני צבור
-צבוע כתום מותחם בחום כהה	7. שטח לדיוור מוגן
-צבוע כתום וחום לסרוגין	8. שטח מגורים מיוחד לבניה צבורית (אכסניית נוער)
-צבוע ירוק וחום לסרוגין	9. שטח משולב - שצ"פ+מבני צבור
-פסים אלכ"י ירוק-אפור	10. שטח משולב למסחר ושצ"פ
לסרוגין	
-ירוק מוקף סגול	11. שטח למתקנים הנדסיים
-צבוע ירוק	12. שטח צבורי פתוח
-מוקף קו שחור עבה ומרוסק	13. שטח עתיקות
-צבוע חום בהיר	14. דרך/חניה קיימת ו/או מאושרת
-צבוע אדום	15. דרך /חניה מוצעת
-ירוק עם 2 פסים אדומים	16. דרך להולכי רגל
-מקוקו אדום	17. דרך לביטול
-פסים אדומים אלכ"י מרוסקים	18. זכות מעבר
ע"ג צבע הרקע.	
-ברבע העליון של העיגול	19. מס' הדרך
-ברבעים הצדדיים של העיגול	20. מרווח בניה צדדי מינימלי
-ברבע התחתון של העיגול	21. רוחב הדרך
-קו ועליו משולשים	22. גבול גוש
-קו דק	23. גבול חלקה
-קו רצוף בינוני	24. גבול מגרש מוצע
-מספר בספרות גדולות בתשריט	25. מס' גוש
-מספר בספרות קטנות בתשריט	26. מס' חלקה קיימת
-ספרות בתוך אליפסה	27. מס' מגרש מוצע
-קו סגול	28. חזית מסחרית (בתכנית מצב קיים)
-ירוק לבן לסרוגין	29. שטח חקלאי (בתכנית מצב קיים)

2.02 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

באחוזים	שטח בדונם	מספור המגרשים	יעוד השטח
3.8	25	201 - 250	1 אזור מגורים א'
12.4	82.6	300-306, 350-354, 357-360	2 אזור מגורים ב'
12.0	79.6	402-404, 406-415, 417-421	3 אזור מגורים ג'
16.1	107.4	500-503, 505-527	4 שטח למבני צבור
1.0	7.0	550	5 שטח לדיוור מוגן
1.5	9.8	600, 601	6 שטח מגורים מיוחד לבניה צבורית
1.4	9.5	602	7 שטח משולב - שצ"פ + מבני צבור
0.5	3.1	703 - 705	8 שטח משולב למסחר ושצ"פ
1.3	8.5	750 - 753	9 שטח למתקנים הנדסיים
27.7	184.9	, 821, 824, 827-831, 836 706, 800-819	10 שטח צבורי פתוח
0.5	3.3	900	11 שטח עתיקות
20.4	136.1		13 דרך/חניה קיימת/מוצעת
1.4	9.2		14 דרך להולכי רגל
100	666.0		סה"כ

2.03 פרוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אונכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי המצויין בתשריט הבינוי.

קו מ"ה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מס' קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות, כולל קומת מרתף וקומת עמודים.

מבנה לחניית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

הו ע ד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

אזורים ותכליות

3.01 מגורים אי מגרשים 201-250 "בנה ביתך"

בתי מגורים חד משפחתיים על מגרשים בשטח מינימלי של 450 מ"ר שיבנו במסגרת "בנה ביתך" - גובה מקסי 2 קומות+עליית גג או 9 מ' ניתן לפצל כל קומה לשני מפלסים. הגגות יכוסו ברעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בחלק מן הגג שלא יעלה על 25% משטח הגג. אחוזי בניה מותרים 60% כולל מחסנים, מרתפים וחניות. היטל בנין לכסוי קרקע 50% כולל את החניות בתחום המגרש. על יזם התוכנית להגיש תוכנית בינוי מפורטת כתנאי לאשור היתרי הבניה. התוכנית תכלול גם מאפיינים ארכיטקטוניים מגובשים לשכונה כגון: חומרי גמר, שפועי גגות וכיווניהם, מאפייני פיתוח וכד'. תוכנית הבנוי והפרצלציה יתבססו על נתוני נספח הבנוי המפורט לאזור "בנה ביתך" המצורף לתכנית זו.

3.02 מגורים בי

3.02.1 מבני "שטיח" ובתים טוריים מגרשים 300-302

ישמשו לבניית בתי מגורים מדורגים במקבצים ("שטיח") או בבתים טוריים בהתאם לטופוגרפיה בצורה שבחתך אחד לא יהיו יותר מ-2 קומות עד 7 מ'. תוגדר גינה צמודה לכל דירות הנוגעות בקרקע. היזם יבנה מחסן לכל דירה בשטח מינימלי של 4 מ"ר נטו. חניה בתחום המגרש. הגגות יהיו שטוחים וירוצפו כמרפסות גג.

3.02.2 מגורים בי - מגרשים: 303-306, 350-354, 357-360

ישמשו לבניית בתי מגורים מדורגים בהתאם לתוכנית הבינוי והחתכים המצורפים. בראש המבנה יותרו עד 3 קומות מעל קומת הכניסה ובחלק המדורג יש להצמד לטופוגרפיה הקיימת כך שבחתך אחד לא יהיו יותר מ-2 קומות עד 7 מ'. הגישה העיקרית לבית היא מק.כניסה לשני חלקי המבנה. הקשר לחלק המדורג באמצעות מדרגות בין שתי הדירות שבמפלס כך שבצידי המבנה תיווצר חלקת קרקע פרטית אשר תוצמד לכל דירה מדורגת. הדרוג ב"פסיעות" של מיני 3.0 מ' כך שבחתך הבית כלפי המדרון תיווצר זווית של כ-45 מעלות. החתך הכולל של המבנה (מס' קומות מדורגות ומס' קומות רגילות) ע"פ המפתח שמוצג בתכנית הבינוי-מהנדס הועדה רשאי לאשר הפחתה במספר הקומות במבנה בתנאי שהחתך יתאים לשטח ושישמרו מספר יח"ד במגרש כגון ע"י תוספת יח"ד בקומה. הגגות של החלק המדורג יהיו שטוחים וירוצפו בכל שטחם לשימוש הדיירים במפלס שמעליהם כמרפסות גג. חניה משותפת בתחום המגרש בהתאם לנספח החניות המנחה-הועדה רשאית לאשר סדור חניות אחר בתנאי שיהיה בתחום המגרש ולא יפגע בסדרי התנועה של המגרשים הסמוכים. חניה מקורה לא תובא בחשבון אחוזי השרות. לכל יח"ד יבנה מחסן בשטח מינימי של 3 מ"ר נטו. מגרשים 303, 304, 306 בתים מתחת לכביש בני 16 יח"ד כל אחד במגרש 305 - (מתחת לכביש) בתים בני 18 יח"ד כ"א. מגרשים 350-354 ו-357-362 בתים מעל הכביש בני 10 יח"ד כ"א במגרש 352-353 בתים בני 16 יח"ד כ"א ו-2 בתים בני 10 יח"ד כ"א

3.03 מגורים גי - מגרשים: 402-404, 406-415, 417-421-422:
ישמשו לבניית בתי מגורים גבוהים או רבי קומות משותפים. גובה המבנים ומס' יח"ד בהתאם לתוכנית הבינוי והחתכים ולסעיף 6.02. הועדה ומהנדס העיר רשאים לאשר לחילופין הרכבים אחרים של התפלגות הדירות בקומות בתנאי שגובה מקסימלי למבנה לא יעלה על המפורט בתקנון והמסומן בתוכנית הבינוי והחתכים. מעליות כמתחייב בחוק התכנון.
עצוב המבנים על הגג העליון (כגון: ח.מכונות, מכלי מים ואנטנות) דורש אישור מהנדס העיר. המבנים יצופו בחומר עמיד (כגון: אבן, פסיפס, קרמיקה וכו'). היטל החניית במגרש לא יעלה על 20% משטחו כך ש-40% משטח המגרש יוותרו לפתוח בגני וריצופים.

מגרשים 402, 403, 404 - יבנו בתים בני 7 קומות + קומת עמודים בקומת הכניסה + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה. הפניית הבתים לכוון דרום מערב (כוון הואדי). חלק מן החניות יהיו דו קומתיות או מתחת לבנין. פזור החניות בצורה שלא תפגע בחזית הרחוב.

מגרשים 406, 407, 408 - בכל מגרש יבנו 2 גושי מבנים כאשר האחד פונה צפונה לכביש 10 והאחר מערבה למדרון. בכל בנין יהיה חלק מדורג עד 3 קומות ומעליו עוד 6 קומות. קומת הכניסה בק. מדורגת שלישית. חלק מהחניון דו-קומתי או מתחת לבנין.

מגרש 409 - יבנו בתים לכוון צפון כביש 10 בחלק התחתון דרוג של 3 קומות כלפי המצוק מעל כביש 10 ומעליו עוד 6 קומות. ק. הכניסה בק. הדרוג השני. חזית הפונה לכוון כביש 25 תודגש כחזית קדמית.

מגרשים 410, 411, 412 - מגרשי פינה בין רחובות. הבתים יפנו דרוג אחד כלפי השצ"פ הסמוך ודרוג שני כלפי המדרון בצורה שתתאים לדרוג בהמשך הרחוב. שלוש קומות ראשונות מדורגות ועוד חמש קומות במגדל. (כולל קומת הכניסה).

מגרשים 413, 414, 415, 418, 419 - בתים לאורך כביש 25 בני 6 קי"ע. עמודים ועוד חלק מדורג כלפי מורד הרחוב (2 או 3 קי"). למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר והועדה המקומית לאשר במגרשים **דכ"ל** בניית בתים בני 9 קומות ובגובה מקסי של 29 מ' בתנאי שנשמרת חזות ארכיטקטונית נאותה לבתים כלפי הרחוב.

מגרש 417 - יבנו 92 יח"ד בשלושה גושי מבנים. הבית האמצעי גבוה 9 קומות ע"ג ק. עמודים וקומות המסחר-סה"כ 12 קומות או 38 מ' גובה. שני הבתים הצדדיים נמוכים יותר 7 קומות+ק. עמודים. שלושת המבנים יבנו ע"ג מבנה שיכלול מסחר ומשרדים בהיקף של עד 1000 מ"ר. חניות ליח"ד בחלק הדרומי כולל חניון דו קומתי, ניתן לשלב את החניון המקורה בתוך הבנין. חניות לשטח המסחרי והמשרדים בקדמת הבנין ומתחת לבנין (בחניון מקורה).

מגרשים 420, 421 - יבנו בתים בעלי 7 קומות ע"ג קומת עמודים.

- 3.04 שטחים למבני צבור - מגרשים: 500-503, 505-528
ישמשו להקמת מבני צבור ונספחיהם כגון: גני ילדים ומעונות יום, תחנות טיפול באם ובילד, בתי ספר, מועדוני נוער ומבוגרים, בתי כנסת ומקוואות, מתנ"סים ומקלטים.
קו' בנין ואחוזי בניה כמפורט בטבלת יעודי קרקע (להלן פרק 6) יעוד המגרשים מצויין בטבלה בפרק 6. ע"פ בקשת הרשות המקומית רשאית הועדה לאשר שנוי והחלפה בין היעודים הספציפיים של מגרשי הצבור.
- בהגשת היתר בניה למגרשים אלה יצוינו פתרונות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות-חניה" תשמ"ג 1983 או התקנות שיהיו בתוקף בעת מתן ההיתר וע"פ דרישות מהנדס העיר.
- 3.05 שטח לדיוור מוגן מגרש: 550
ישמש להקמת מבנה לדיוור מוגן - 150 יח"ד + השרותים הנלווים אליהם כגון: מועדון, ח.אוכל, בית כנסת, חדרי סעוד, ח.כביסה וכד'. סה"כ שטח בנוי 170% משטח המגרש - בקומת קרקע עד 30% משטח המגרש. ב-10 קומות.
- 3.06 שטח מגורים מיוחד משולב לבניה צבורית - מגרש 601,600
ישמש להקמת אכסנית נוער או מבנה צבורי אחר בעל אופי תירותי ו/או תרבותי. יותר לשלב בו גם אלמנט מסחרי בהיקף של 300 מ"ר. באישור מהנדס העיר וולת"ב. מבנה זה צריך לשמש כ"שער" לעיר וצריך להיות בעל אופי ארכיטקטוני מגובש ומשולב בשצ"פ ובנרכת המים במגרש 819 הסמוך לו. אחוזי הבניה לפי המפורט בפרק 6, לפחות 40% משטח המגרש ישארו פתוחים ללא בנין וחניות לצורך גנון ומדשאות. חניות בתחום המגרש.
- 3.07 שטח משולב - שצ"פ + מבני צבור מגרש 602
מגרש 602 - ישמש להקמת מבני צבור ושרות לפארק העתיקות (מגרש 900) הסמוך לו תוך שמירה על השטח הצבורי הפתוח בו הם ממוקמים. יותרו מבנים בני קומה אחת כגון: מרכז מבקרים, חנויות למזכרות, מזנונים, מבנה כניסה לפארק, מקלטים, שרותים, חניה וכן מתקנים הנדסיים. חומרי הגמר טעונים אישור מהנדס העיר, רצוי אבן לקט עץ וחומרים טבעיים אחרים.
סה"כ שטח המבנים לא יעלה על 20% משטח המגרש.
- 3.08 שטח משולב למסחר ושצ"פ מגרשים 703-705
מגרשים הממוקמים בצמתי הדרכים המובילים מן הדרך הראשית (מס' 25) לאזורי המגורים. המגרשים ישמרו על אופי של שצ"פ - גן צבורי, אך תותר הקמת מבני מסחר לשרות השכונה בצורה שלא תפגע באופי הגן הצבורי. בכל מקרה תשמר רצועת שטח פתוח "ירוק" לא בנוי ולא אזורי חניה או מסעה - ברוחב מיני' של 10 מ' לאורך כל הציר מהדרך הראשית (מס' 25). אחוזי בניה עד 15%.
- 3.09 שטח צבורי פתוח - מגרשים: 706, 800-831
(מגרש 706 - לא תותר הקמת מבנים והוא ישמש כשצ"פ בלבד!)
ישמשו לשטח צבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. עקרונות לפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו במסגרת נספח הנוף והפתוח ו/או לפי נספח הבינוי.

בשטח הציבורי הפתוח יותר מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, דוכנים, מבני שרות ומקלטים ציבוריים. המבנים ישולבו בפתוח הנופי. מיקום המבנים והמקלטים הציבוריים יהיה בהתאם להנחיות הבינוי, הנוף והג"א. תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ. במגרשים המיועדים לשצ"פ העולים בשטחם על 3 דונם תותר בנית מגרשי חניה לשמוש המבקרים ובניית קיוסקים מבני שרות ומחסני תחזוקת גן.

בכל מקרה לא יעלה שטח המבנים והמקלטים הבינוי מעל הקרקע על 5% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 3.5 מ'. במגרשים קטנים מ-3 ד' לא תותר בנית שום מבנה או או מגרש חניה. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים.

השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הצמודים אליהם.

מגרשים: 819,818,817,810,809 - מהווים את הפארק העירוני - יופתחו בצורה אינטנסיבית ויש להגיש לגביהם תוכנית פיתוח אחת כולל התייחסות לקשר מפארק העתיקות: (602,900) דרך הולכי רגל ב' ושצ"פ 808 ושצ"פ 818 מעבר לכביש מס' 10 שיחובר במעבר מתחת לגשר בכביש מס' 10. יעודו של הפארק המרכזי להוות מרכז שהיה ובידל לכולל תושבי השכונה ולהוות "לב" לפעילויות השכונתיות החברתיות. לכן שטח זה יהיה בעל רמת פתוח גבוהה ויחודית, כמפורט להלן, הן מבחינת ריכוז פעילויות והן מבחינת הפרטים וחומרי הגמר. הפארק יכיל אזורים ומתקנים כדלקמן:

1. אזור כינוסים לארועים שכונתיים.
2. מגוון מתקני ופינויות משחק לכל שכבות הגיל השונות ובעלי שוני עיצובי משאר השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה.
3. אזורי ישיבה ושהיה לשהות כמות גדולה של אנשים.

אל אזור השצ"פ יועתקו עצים בכירים מהמגרשים הפרטיים ומהכבישים אשר יוחלט ע"י הרשות המקומית כי יש להעבירם ממקומם.

מגרשים: 803,802,801 - מהווים רצועות נוף לאורך דרך 10 - בתוכם יפותחו ע"פ הנספח הנופי מצפורי נוף באופן אינטנסיבי בעוד שאר השטח יפותח אקסטנסיבי. אופי הפתוח יהיה של יער.

מיקום תחנות הטרנספורמציה בשצ"פים יעשה לפי תכנית של אדריכל נוף וכחלק אינטגרלי מן התכניות לבצוע יצורפו תכניות אדר' נוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמר ואלמנטים להסתרה בצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנס' גובה המבנים לא יעלה על 3.5 מ' מעל פני קרקע סופית.

כל השטח ישוקם שיקום צמחי ויגונן בצמחיה עמידה, חסכנית במים בעלת אופי מקומי, תכנית הצמחיה תוכן ע"י אדריכל נוף.

מתן אפשרות החפירה בתחום השצ"פ תנתן ע"י מהנדס העיריה רק לאחר הצגת תכניות שיקום הנדסי של השטח בתחום השצ"פ שיפגע בחפירות. חובה על בעל המגרש לבצע את השיקום ההנדסי והצמחי לפני איכלוס המבנה.

3.10 שטח עתיקות - מגרש 900
יפותח כאתר עתיקות, בהתאם להנחיות רשות העתיקות.
תוגש תוכנית מפורטת לפיתוח האתר לאישור הועדה.

3.11 שטח למתקנים הנדסיים מגרשים: 750-753
מגרשים אלו מיועדים להקמת מתקנים הנדסיים שונים לשרות תושבי
העיר כגון: מתקני מים ותקשורת (ראה פרוט בפרק 6). אשור בקשה
להיתר בניה מותנה בהגשת תוכנית פתוח מלאה שתראה את השתלבות
המבנה בנוף, תוכנית שקום נופי לחציבה ומלוי למדרונות כולל
תוכניות צמחיה והשקיה וכן עצוב אדריכלי למתקן ההנדסי. בצוע
תוכניות הנוף יעשה ביחד עם הקמת המבנים.

מעמ' 11 ב-QTX

3.12 דרכים ושגילי הולכי רגל

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא דרך. השטח הצבוע בצבע ירוק ולאורכו 2 קווים מקבילים בצבע אדום הוא ציר הולכי רגל. הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. במידה ותבוצע דרך משולבת היא תשמש לתנועת הולכי רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרוצף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה תוך שילוב אלמנטי גנון, תאורה ורהוט רחוב. המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת. שביל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח צבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב חרום. שביל הולכי רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון. במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. תוכניות הפיתוח והגינון ותוכניות השיקום הנופיים למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות, לכל השטחים דלעיל יוכנו ויוגשו לאישור הועדה יחד עם תוכניות הכבישים. עקרונות התכנון - ראה הנחיות נספח הנוף והפתוח. הפתוח, הגנון והשיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בצידו הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם בצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

דרך 701 - מקצה המגרשים 527, 501 תשמש כדרך גישה הנדסית לברכת המים במגרש 753. מתן היתר לבצוע הדרך מותנה באישור רשות שמורות הטבע.

לגבי התוואי המדויק של הדרך: בעת תכנון התוואי ילקח בחשבון שמירה על ערכי טבע ונוף הקיימים באזור. פריצת הדרך תהיה ברוחב מינימלי ומדרונות ישוקמו ע"י היזם לפי הנחיות רשות שמורות הטבע.

3.13 זכות מעבר - במקומות בהם סומנו בתשריט זכויות מעבר תשמר זכות כזו לצורך מעבר רכב לחניה במגרשים פנימיים.

תקנות כלליות:

- 4.0 הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה
על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה בסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון ובצוע בנושאים הבאים:
- 4.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 4.2 חובה להשלים בצוע שקום נופי של מדרונות חפירה, חציבה ומילוי.
- 4.3 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:
בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- 4.4 צנרת מים, ביוג, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז:
לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 4.5 מסתורי כביסה: נמידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומניום, פח וכו' ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.
- 4.6 עיצוב גגות: הגגות העליונים של הבתים יהיו שטוחים (אלא אם צוין אחרת). יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשלוב המתקנים על הגג: מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'.
- ניתן להצמיד חלק מהגג העליון כשטח פרטי לדירות שמתחת על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד בתנאי שהרחבה תהיה קשורה ליחידה שמתחתיה בקשר פנימי בלבד.
- 4.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח סופית של המגרש בקנ"מ 1:100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קו' חשמל, טלפון, מים וביוג. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון הצמחיה.
- 4.8 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. לאחר אישור מהנדס העיר. לא תותר העברת צנרת כלשהי ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פרוט מתאים (חומר וצורה).

- 4.9 שילוט: בכל מבנה יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעירית נצרת עלית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- 4.10 הרחבות בעתיד: כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה - כפתרון אחיד להרחבות בעתיד. לא תותר כל הרחבה שלא לפי התוכניות הללו.
- 4.11 מזוג אוויר: בכל הדירות יתכננו ויוכנו הכנות למ"א ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח.
- 4.12 שינויים במבנים: לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבנינו ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבן ואישור הועדה המקומית. בבתי ובדירות הנתנים להגדלה תמסר תוכנית ההגדלה עוד לפני בנית השלב הראשון וההרחבה תעשה אך ורק עפ"י תוכנית זו.
- 4.13 קירות מפרידים בין המגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע 1.5 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים. קיר מעל זה ידורג ויאפשר גינזון בין שני חלקי הקיר. כל פתרון נוסף יעשה בתאום עם רשות מקומית.
- 4.14 קווי מים וביוב בתוך המגרשים: היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוב ציבוריים בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין.
- 4.15 זכות גישה הרשות לקווי תשתית ציבוריים: תשמר זכות גישה לצורך אחזקת קווי מים, ביוב וכל קווי תשתית ציבורית גם במגרשים הפרטיים.
- 4.16 מסדים: כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 4.17 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מקסי' ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח מבנה יח"ד יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה בתוך המבנה, (אלא אם צויין אחרת) מחסנים פנימיים ומרתפים. לא ילקחו בחשבון מרפסות לא מקורות. תותר קומת חניה, מחסנים ומקלטים תת קרקעיים בבתי משותפים אשר לא תובא במנין הקומות.
- 4.18 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר: יסתיימו עבודות הפתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת עודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון ויסתיימו עבודות שיקום המדרונות, המילוי והחציבה כולל שתילה ונטיעה של צמחיה.
- 4.19 גישה לבתים: כאשר לצורך גישה לכניסה הראשית לבית מן הכביש יש לרדת יותר מ-3 מ' יבנה גשר לכניסה לבית.
- 4.20 עיצוב הרחוב: יש לרכז את מערכות התשתית בקירות תומכים (להצמיד "פילרים" של חשמל, בזק, גומחות לגז וכו').

4.21 שמוש בקרקע ובבניינים: לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

4.22 הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה 1965. על כל הצווים והתקנות הנוגעים בעניין.

4.23 רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית נצרת עלית. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

4.24 כינוי אש: לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבה אש ולשביעות רצונם.

4.25 מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא עם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. המקלוט יהיה בתוך הבתים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א המעודכנות.

4.26 שרותים:

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

מים:

מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העירייה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ביוב:

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיר. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן מ.הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית נצרת עלית ובתאום עם מח' מהנדס העיר.

חשמל, טלפון תקשורת וטל"כ:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:
רשת חשמל מתח גבוה תהיה תת קרקעית. תחנות הטרנס' יהיו פנימיות
וימוקמו בצד הגבוה של הדרך כלפי ההר כך שלא יבלטו בנוף.
רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו
תת קרקעיים, רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות
לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

4.27 חניה: יש להקצות שטחי חניה מתאימים, בהתאם לתקנות התכנון

והבניה - "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או לפי התקן המעודכן
התקף בעת מתן ההיתר, בהתאם לשמוש בקרקע ולנספח כבישים וחנייות.
מגרשי החניה יעוצבו עם נטיעות עצים ע"מ לא ליצור משטחי חניה
גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.
לא יותר לתכנון יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר
מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא איי גנון להפרדה.
בכל איי הגנון ינטע עץ בכיר אחד.
* לכל אורך הגבול בין חניה בתחום מגרשים פרטיים למגורים
לבין הרחוב או בשצ"פ תשמר "ערוגות גנון" ברוחב של 2 מ'.
לכל מגרש למגורים תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מקסי'
של 5.5 מ'. לכל מגרש בו יבנו מעל 25 יח"ד יותר לבצע שתי
כניסות לרכב כנ"ל.
למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החנייות באזור מגורים
מ-1.2 ליח' מגורים. כל החנייות יהיו בתחום המגרשים וזאת בנוסף
לחנייות המסומנות לצידו הדרכים בנספח כבישים וחנייות.
באישור מהנדס העיר תותר "החלפת שטחים" כדי לאפשר חניה
ניצבת צמודה לכביש ולאחריה מדרכה.

4.28 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, מחוץ למבני המגורים
למעט מקום חניה מקורה למכונית אחת או שתיים שמותר יהיה
לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי. במיקום, בצורה ולפי
פרטים וחומרים של הזהים לאלו של המבנה או הקירות בחזית המגרש.
במגרשים של בניה רוויה יבנו חנייות מקורות, חדרי אשפה,
מבנים למיכלי גז ודלק ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה,
לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך או קירות
המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.
ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בקירות התמך.
(ראה גם נספח נופי).

4.29 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

למבננים:

התוכניות הנ"ל תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר כשהן כוללות
מבננים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנן. כמו כן
יצ'יגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסי'
המתוכנן. התוכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שידרש ע"י
מהנדס הוועדה.

4.30 הגבלות בניה בקרבת קו' חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקו' חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר שעל קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת קו נמוך	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10 מ'
2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קו' חשמל תת קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קו' חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה במח' חשמל.
3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל - לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	10 מ'
4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבלי חשמל תת קרקעי	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10 מ'
5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

4.31 עתיקות: הוצאות היתר בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

4.32 היטל השבחה: בשטח התכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

נוף ופיתוח

5.1 תכנון ופיתוח המגרש מגרשים המיועדים למבני מגורים, לבניינים ציבוריים ולמבני מסחר, תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה והשלמת בצוע הפיתוח כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האיכלוס.

לבקשת היתר בניה למבני מגורים ולמבני צבור, תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:100 או 1:250 לפי דרישת מהנדס הועדה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הרשות או ממח' הגינון המקומית. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל ה"כביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים ופרטים.

5.2 בשטחים הציבוריים:

בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

5.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למס' יחידות הדיור הנבנות.

5.4 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית. בכל מקרה, בעל המגרש ו/או הגוף המבצע יהיו אחראים לשקם שקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

5.5 גינון והשקיה:

תכנון פתוח הרחובות יכלול שילוב גנון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב לפחות במדרכה אחת, ינטעו עצים בוגרים, לפחות כל 13 מ'. על כל 4 יח' דיור חובה על הקבלן לנטוע עץ בכיר אחד בתחום השטח הפרטי. מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים והמשותפים תתוכנן בתאום עם מח' הגנון של הרשות המקומית ובאישורה. עבור כל בנין או מבנן תוגש למח' מהנדס העיר תכנית גנון והשקיה לבצוע שתכלול את שטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו') והוא רכוש משותף בבעלות יותר מדייר אחד. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה המבנן.

5.6 ניקוז מי גשם:

מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לכבישים מלבד מקרים מיוחדים. במקרים אלו, יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מח' התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבויות אלא בצנורות מי גשם ("מרזבים סמויים") בלבד.

5.7 מיכלי אשפה, דלק וגז:

א. מבני, מיכלי ופחי אשפה - במידת האפשר ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. יועדף מיקום מיכלי ומבני האשפה בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים. שיטת פינוי האשפה כפופה לתאום עם הרשות המקומית.

ב. מיכלי גז - מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ג. מיכלי דלק - יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

5.8 מבנים לחלוקת דאר:

במגרשים בהם יותר מיח' דיור אחת וש'אין בהם ח.מדרגות מקורה ומשותף ליותר מיח' דיור אחת ימוקמו תיבה או תיבות דואר באזור המפגש בין שביל הכניסה למגרש לבין הרחוב. תיבת הדואר תמוקם על קיר או גדר המגרש ותשולב בהם באופן אינטגרלי. תיבת הדואר תכלול אלמנט קרוי מגשם. מיקום תיבות הדואר יסומן בתכניות הפיתוח או שימוקמו מרכזי חלוקת דואר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

5.9 תשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

התחברות למערכת תשתית - ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חב' חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח צבוע בתנור. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית צבוריים יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקוויים.

בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ-10 ס"מ.

5.10 הפרשי גבהים:

- א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחי צבור יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט. קירות התמך יבנו מחומר, במיקום ובאופן לפי נספח הנוף - פרטים מנחים.
- ב. גובה קירות התמך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על גובה 1.5 מ'.
- ג. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר כמדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה ברוחב של 1.5 מ' לפחות.
- ד. קירות התמך, גדרות וחומות מגרשים בגבול רחובות ושטחי צבור יהיו מאבן לקט ופוגה שקועה ואחידים באופיים. פרטי וחומרי הבניה יאושרו במסגרת נספח הבניה ו/או בנספח הבינוי.
- ה. כל קיר תמך או גדר לאורך קו הרוחב בגובה של למעלה מ-60 ס"מ יבנו באופן שתודגש אופקיות השפנה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים).
- ו. תותר הקמת גדרות בשטחי המגרשים למגורים ולמבני צבור רק בהתאם למסומן בתוכנית פתוח השטח.
 - ז. במגרשים הנמצאים בצידו התחתון (הנמוך) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 1.3 מ' מגובה פני הכביש.
 - ח. במגרשים הנמצאים בצידו העליון (הגבוה) של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 1.3 מ' מגובה פני הכביש וכאשר הגדר תהיה ע"ג קיר תומך, גובה הגדר והקיר התומך יחדיו לא יעלה על 2.6 מ' מעל הכביש אלא לפי המתואר בסעיף ג'.
 - ט. מסלעות: יותר לבנות בגבול בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי), בגבול בין שני מגרשים הפונים לכוונים מנוגדים (קו מגרש אחורי) ובגבול בין מגרש לבין שטח צבורי ירוק (קו מגרש צדדי או אחורי). בגבול בין מגרשים ל"כביש" (קו מגרש קדמי או צדדי) יותר לבנות מסלעה רק מעל או מתחת לקיר תמך בגובה של בין 40 ס"מ לגובה של 130 ס"מ. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 130 ס"מ נטו. בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה מעל 250 ס"מ. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מקסי של 250 ס"מ ובינהן מרווח אופקי של לפחות 150 ס"מ. המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסחף בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ/75 ס"מ, 50% מהסלעים יהיו בגודל 150 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמת גן לשתילה, לפי הפרטים בנספח הנופי.

5.11 מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן לקט מקומית ושערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל לפי הפרט המצ"ב ובדוגמה לפי רצון בעל המגרש. בכל מקרה, יהיו המעקות הגדרות ושערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשי או"ר.
כל הגדרות יבוצעו מחומרים ולפי פרטים כמופיע בהנחיות נספח הנוף ו/או נספח הבינוי. לא תותר הקמת גדרות רשת.
פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה.

5.12 שמירת עצים:

בתוכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג וציון כוונת התכנית לגביהם.
יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט.
העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התוכנית הנופית,
לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון, באחריות ועל חשבון המבקש.

6.01 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992

גובה בנין מקסימלי (2)		אחוזי בניה/מ"ר ליח"ד שטח בניה מקסימלי					קו"י - בנין (6)			גודל מגרש	שם האזור ושמושים ומס' מגרש
מי	מס' קומות (10)	סה"כ (10)	היטל הבנין לכסוי קרקע	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות (10)	שמוש עקרי	קדי	אחי	צדי	מינימלי	
9	2 +עלית גג	60%	50%	לפי חתכי בינוי	15%	45%	5	4	3	450	מגורים אי בנה ביתך (201-250)
7	2	165 מ"ר ליח"ד (9)	70%	-	(9)	(9)	5	5	(3)5	(5)	אזור מגורים בי 300-302
		(1+7) 125 מ"ר ליח"ד (*)	65%	לפי חתכי בינוי	(7)	(1)	5	5	5	(5)	מגורים בי 303-306 350-354 357-360
	7+ק.עמודים 33 בכניסה+ 2 ק.מתחת לכניס	(1+7)	50%	(11)	(7)	(1)	6	5	5	(5)	מגורים גי 402-404
	22מ' 6 קומות 3+ מדורגות בחתך אחד +דרוג (8)	(1+7)	40%	לפי חתכי הבנוי	(7)	(1)	5	5	5	(5)	מגורים גי 408,407,406 414,413,409 415,418,419
	20 מ 3+ מדורגות בחתך אחד + דרוג	(1+7)	40%	לפי חתכי הבנוי	(7)	(1)	8 (13)	5	5	(5)	מגורים גי 410,411, 412
	7+ק.עמודים 26 מ	(1+7) ----- 6290 מ"ר	40%	לפי חתכי בינוי	(7)	(1)	6	5	5	(5)	420 ----- 421
	(12) (12) מ"ר	(1+7) 1000+ מסחרי	70%	לפי חתכי בינוי	(7)	(1)	6	5	5	(5)	מגורים גי (+מסחרי) 417
	3	35%		-	5%	30%	5	5	5	(5)	מבני צבוע 500-503 505-528

32	10	170%	50%		20%	150%	5	5	5	7013	שטח לדיוור מוגן 550
12	4	100%	40%		20%	80%	5	5	5		שטח מגורים מיוחד לבניה (5) צבורית 600,601
20	6	20%	20%		5%	15%	5	5	5	(5)	שטח משולב שצ"פ+מבני צבור 602
4	1	15%	15%		5%	10%	8	5	5	(5)	מסחר+שצ"פ 703-705
3.5	1			(למעט מקלטים) ומבני שרות	5%					(5)	שצ"פ 800-836 706

(* בהתאם לתוכנית וחתכי הבינוי ואישור הועדה.

- (1) שטח בניה עיקרי מותר בכל מגרש לפי מס' יח"ד - ראה טבלה 6.02 * 110 מ"ר.
- (2) מס' המבנים במגרש בהתאם לתוכנית הבינוי.
- (3) בין בנינים באותו מגרש יתכן קו בנין 0 בהתאם לתוכנית בינוי.
- (4) בדרך מס' 25 קו בנין צפוני-8 מי ודרומי-6 מי (לכן במגרשים:
413, 414, 415, 418, 419 קו בנין קדמי 8 מ'.)
- (5) שטחי המגרשים ומס' יח"ד בטבלה מס' 6.02
- (6) או כמסומן בתשריט
- (7) שטחי שרות בכל מגרש לפי מס' יח"ד כפי שמופיע בטבלה 6.02
* 15 מ"ר (7 מ"ר לממ"ד + 5 למחסנים + 3 כללי) לא כולל חניות מקורות.
- (8) במגרשים דכ"5 באשור מהנדס העיר והועדה תותר בנית 9 קי ועד 29 מי
- (9) לכל יח"ד: 120 מ"ר שטח עיקרי + 45 מ"ר שרות: 7 מ"ר לממ"ד + 6 מ"ר מחסן + 32 מ"ר חניה כפולה מקורה. סה"כ 165 מ"ר.
- (10) באזור מגורים בי מגרשים 303-360 תותר תוספת של שטחי שרות 10% משטח המגרש לצורך חניה מקורה בבנין או מחוצה לו.
באז' מגורים ג' מגרשים: 415, 420, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 404, 403, 402 ו-417 תותר תוספת בניה לשטחי שרות לצורך חניה כנ"ל של 20% משטח המגרש. אחוזי בניה אלו יותרו לצורך חניה מקורה בלבד ולא יומרו בצורך שרות אחר. תותר קומה תת קרקעית המשמשת לחניון בלבד כתוספת על מספר הקומות המצוינות בטבלה.
- (11) 1000 מ"ר בניה מתחת למפלס הכניסה לפי חישוב של 8 יח"ד * 125 מ"ר.
- (12) בבנין המרכזי 9 קומות ע"ג 2 קומות מסחר ומשרדים וק.עמודים/חניה 38 מ' גובה. בשני המבנים הצדדיים 7 קומות ע"ג ק.עמודים 26 מ'.
- (13) במגרש 412 קו בנין קדמי 5 מ' בלבד!

6.02 טבלת מנרשים - שטחים - יח"ד - יעוד

הערות	מספר / יעוד / ספציפי / יח"ד	שטח מנרש מ"ר גרפי (לא מחוייב) מיני 450 מ"ר	שטח מנרש מינימלי	מספר מנרש	א ז ר
25 די	סה"כ 50 יח"ד			201-250	מגורים א'
	26	7918	7800	300	מגורים ב'
	17	4786	4700	301	
	61 18	6390	6300	302	
	96	8945	8800	303	סה"כ
	32	2994	2900	304	
	54	6305	6200	305	
	80	8779	8700	306	
	30	5462	5400	350	
	20	4418	4300	351	
	68	7535	7400	352	
	20	2884	2800	353	
	36	5816	5700	354	
	20	3110	3000	357	
	20	2770	2700	358	
	20	2954	2900	359	
	16	1437	1300	360	
	512	82,561			
	84	6087	6000	402	מגורים ג'
	42	3660	3600	403	
	84	5133	5000	404	
	72	4803	4700	406	
	72	5375	5300	407	
	72	5334	5200	408	
	102	5685	5600	409	
	36	2574	2500	410	
	36	2177	2100	411	
	36	3217	3100	412	
	36	2914	2800	413	
	36	3044	2900	414	
	36	2876	2800	415	
	92+ מסחרי 1000 מ"ר	10177	10100	417	
	36	2760	2700	418	
	36	2947	2800	419	
	56	6810	6700	420	
	48	3980	3900	421	
	1012	79,553			סה"כ

סה"כ מגורים א'+ב+ג 1635
 + דורך סוגן 150
 ~~~~~  
 1785

| הערות | מספר / יעוד<br>יח"ד / ספציפי              | שטח מגרש<br>מדוד גרפי<br>(לא מחייב) | שטח מגרש<br>מינימלי | מספר<br>מגרש | אזור                        |
|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
|       | בי"ס מקיף<br>מתנ"ס                        | 33787<br>14884                      | 33700<br>14800      | 500<br>501   | מבני צבור                   |
|       | בי"ס מקיף<br>בי"ס יודי                    | 16988<br>9192                       | 16900<br>9100       | 502<br>503   |                             |
|       | גן חובה                                   | 1487                                | 1400                | 505          |                             |
|       | "                                         | 1231                                | 1200                | 506          |                             |
|       | "                                         | 1309                                | 1200                | 507          |                             |
|       | גן ילדים                                  | 1383                                | 1300                | 508          |                             |
|       | "                                         | 1213                                | 1200                | 509          |                             |
|       | "                                         | 1203                                | 1200                | 510          |                             |
|       | "                                         | 1343                                | 1200                | 511          |                             |
|       | "                                         | 1363                                | 1300                | 512          |                             |
|       | "                                         | 1286                                | 1200                | 513          |                             |
|       | "                                         | 1298                                | 1200                | 514          |                             |
|       | "                                         | 1250                                | 1200                | 516          |                             |
|       | מעון יום                                  | 1395                                | 1300                | 515          |                             |
|       | "                                         | 1486                                | 1400                | 517          |                             |
|       | "                                         | 1698                                | 1600                | 518          |                             |
|       | מועדון                                    | 1346                                | 1200                | 519          |                             |
|       | "                                         | 1519                                | 1400                | 520          |                             |
|       | מרפאות                                    | 1927                                | 1800                | 521          |                             |
|       | "                                         | 2080                                | 2000                | 522          |                             |
|       | תח.לבריאות המשפחה                         | 880                                 | 800                 | 523          |                             |
|       | בית כנסת                                  | 1554                                | 1500                | 524          |                             |
|       | "                                         | 2148                                | 2000                | 525          |                             |
|       | מקוה                                      | 561                                 | 500                 | 526          |                             |
|       | צבורי רזרבי                               | 1557<br>107,368                     | 1500                | 527          | סה"כ                        |
|       | 150 יח"ד                                  | 7013                                | 6000                | 550          | דזור מוגן                   |
|       | אכסניית נוער<br>ו/או מבנה<br>צבורי-תירותי | 4093<br>5715<br>9,808               | 4000<br>5600        | 600<br>601   | מגורים<br>מיוחד<br>סה"כ     |
|       | פארק עתיקות                               | 9532                                | 9400                | 602          | משולב<br>צבורי+שצ"פ<br>סה"כ |
|       |                                           | 9,532                               |                     |              |                             |





