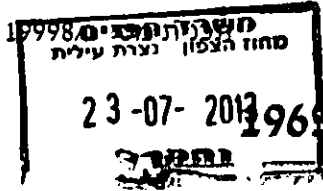


2000227817-1

מבא"ת 2006



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19998

שם תוכנית: שכונת מגורים מערבית בדבוריה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי, נצרת עילית.

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 19998 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חשבונית מס' 19998 ביום 13.6.13 מנהל מינהל התכנון אלכס יעקובי, אדר"מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תמ"ח 19998 פורסמה בילקום הפרווימיים מח' מיום</p>	

Part



דברי הסבר לתוכנית

בהתאם לכוונה להרחיב את הישוב דבוריה, שלרגלי הר התבור, וברוח תכנית המתאר החדשה של הישוב, נערכה תכנית זו, הבאה להסדיר את הקמתה של שכונת מגורים חדשה בחלקו המערבי של הישוב.

השכונה עתידה לכלול כ- 566 יחידות דיור חדשות, רובן בבתים דו או ארבע משפחתיים, בבניה מדורגת המותאמת לשיפועי הקרקע המאפיינים את האתר. השכונה מחולקת לשתי אונות וכוללת, בנוסף למבני המגורים, גם שטחי מסחר לאורך הרחוב הראשי התחתון המגיע ממרכז הישוב, וכן מוסדות ציבור וחינוך ומערכת של שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מציגה צפיפות של למעלה מ 4 יח"ד לדונם נטו. התכנית הוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון – מחוז הגליל, והמועצה המקומית של הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית :	שכונת מגורים מערבית בדבוריה
1.1	מספר התוכנית:	ג/19998
שטח התוכנית	שלב	265.831 דונם
1.2	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים להפקדה 5
1.3	תאריך עדכון המהדורה	מאי 2013
מהדורות	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
סיווג התוכנית	לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
1.5	היתרים או הרשאות	ל.ר.
סוג איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5.1	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית
1.5.2	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי, נצרת עילית
1.5.1	קואורדינטה X	233500/234750
	קואורדינטה Y	733000/733800
תיאור מקום	ממערב להר תבור, בחלקו הצפון מערבי של הישוב דבוריה, בסמוך ליער קק"ל ולדרך המובילה אל הישוב איכסל.	
1.5.2	רשויות מקומיות בתוכנית	דבוריה
1.5.3	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה	דבוריה

התוכנית

שכונה רחוב מספר בית
 צפון מערבית ל.ר. ל.ר. מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16965		חלק מהגוש	10,15	2,8,9,11,12,13
16966		חלק מהגוש	---	3,9,10,19,20,26-29
16961		חלק מהגוש	---	1,15,23,24,83,95
16972		חלק מהגוש	---	49,21,31,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מתוקף תמ"מ 66 / 2	4467	27.11.05
תמ"א 22	כפיפות	מתוקף תמ"מ 66 / 2	4363	19.12.95
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	עורק ניקוז משני - נחל דבוריה		
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	בתחום פגיעות מי תהום גבוהה - א'1		
ג/16613	פירוט/ שינוי	פרוט לרמה של תכנית מפורטת.	5960	3.6.09
ג/5248	כפיפות	בתכנית זו נכלל קטע כביש מתכנית ג/5248, הוראות תכנית ג/5248 נשארות בעינן עבור קטע זה.	3846	21.2.91
ג/7884	שינוי	שינוי מגורים לשטח ציבורי פתוח במסגרת איחוד וחלוקה	4691	27.10.98
גמ/מק/221/6540	שינוי	שינוי ייעוד נקודתי מקרקע חקלאית למתקן הנדסי (מט"ש)	5007	26.7.01
מג/מק/349/7884	כפיפות	תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי קו בנין	5962	11.6.09
מג/מק/382/5248	כפיפות	תכנית לשינוי קו בנין. בתכנית זו נכלל קטע כביש מתכנית מג/מק/382/5248, ללא שינוי.	6322	17.11.11
תמ"מ 66 / 2	כפיפות	הרחבת שטח הישוב דבוריה	5762	15.1.08
תמ"מ 9 / 2	כפיפות		5696	30.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאור המסמך	תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			שרי קלאוס יאיר אביגדור	2012	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
			שרי קלאוס יאיר אביגדור	2012	1	---	1:5000 1:20,000 1:25,000 1:50,000	מנחה	תרשימי מידע
			שרי קלאוס יאיר אביגדור	2013	---	29	---	מחייב	הוראות התכנית
הנספח מנחה, מלבד היותו מחייב בעניין קווי בניין ומבנים להריסה			שרי קלאוס יאיר אביגדור	2013	1	---	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
			שרי קלאוס יאיר אביגדור	2012	1	---	1:500	מנחה	התכנים, טפוס בינוי והדמיות
			מוחמד יוסף	2012	6	---	1:2000 1:200, 1:1250 1:100, 1:1000	מנחה	נספח תנועה
			יסמין מחול	2013	2 + חוברת	18	1:250, 1:2000	מנחה	נספח נופי
			בלאל אבו סלאח	2012	2	---	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
			מוחמד יוסף	2012	1	---	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
			מיקי אדלשטיין	2013	-	22	-	מחייב	טבלאות איזון
			עמרי מזרחי	2012	-	15	-	מנחה	דו"ח הערכת סיכונים ססמיים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חקתה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		04-6088233		04-6088231	המלאכה 3, נצרת עילית	מס' תאגיד	רשות מקומית	מחוז הגליל	משרד הבינוי והשיכון	שם פרטי ומשפחה

יזם בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	04-6088233		04-6088231	המלאכה 3, נצרת עילית	מס' תאגיד	רשות מקומית	מחוז הגליל	משרד הבינוי והשיכון	שם פרטי ומשפחה

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558213	---	04-6558211	מלון בלאזה - רח' כרמל נצרת עילית				מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	מקצוע / תואר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
klaus@013.net yair@yairavigdor.co.il	03-6493669	050-2721901	03-6473768	טולקובסקי 13 תל אביב	---	שם תאגיד / שם מקומית	33881	5485525-9	שיר קלאוס יאיר אביגדור	אדריכלים
myhandasa@netvision.co.il	04-6701482	057-7343848	04-6701470	דבוריה 16910 755 ת.ד.	512986118	מ.ל. מהנדסים ומודרים בע"מ	847	023344690	מוחמד יוסף	אינג'
Y_mak@baram.net.il	04-6467119	054-5511133	04-6466401	פסגות הרים 10 ת.ד. 2376 נצרת	---		35760	055169197	יסמין מחול	אדריכלית נוף
cvelmerag@yahoo.com	04-6743924	052-2271485	04-6743924	סתנין 20173	---		88500	029207628	בלאל אבו סלאח	אינג'
info@bathish.info	04-6452750	050-5232757	04-6461563	ת.ד. 141 נצרת 16224	514362094	ענאן בטהיש מתחדים השמל בע"מ	063996	23312531	ענאן בטהיש	אינג'
office@water-engineers.co.il	03-6778841	054-4677010	03-6770494	מוריה 22 רמת גן	512003393	איוור מתחדים השמל בע"מ	566	02472891	עמוס רון	אינג'

miki@mikied.co.il	09-8856677	054-8082474	098350202	רח' המלאכה 45 ת.ד. 8801 נתניה	512878935	מיקי אדלשטיין, עמאות מקרקעין וינוץ כלכלי בנימ	434	005573431	מיקי אדלשטיין	שמי	שמי
orenb@datamap.com	03-7516356	054-2204705	03-5759681	הצירה 14 רמת גן 52521	511271074	ד"ר מערכות מידע גיאוגרפיות בנימ	570	52602984	ברני גטויו	מורד	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מפלס +0.00 :	יוגדר כמפלס הכניסה לקומת המגורים או לקומת החניה הקרובה ביותר למפלס כביש הגישה למגרש, כפי שמופיע בנספח הבינוי. מפלס 0.00 במגרש כפי שהוא מופיע בנספח הבינוי הינו מחייב, מותרת חריגה של מטר כלפי מעלה או מטה.
בניה מדורגת	נסיגה של לפחות 3 מטרים מקו הבניה של הקומה שמתחתיה, לאורך של לפחות 60% מחזית הקומה, או דרוג כל שתי קומות במקומות בהם עומק המגרש לא מאפשר דרוג מלא.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 566 יחידות דיור בישוב דבוריה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית, אזור מגורים א' ושטח ליער נטע אדם ליעודים :
 - מגורים א'
 - מגורים ומסחר
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - דרך מוצעת
 - יער
 - יער נטע אדם מוצע
 - קרקע חקלאית
 - מתקנים הנדסיים
 - דרך מאושרת
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
 - קביעת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בנייה.
 - קביעת גובה בניינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התוויית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ומערכות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכו'.

• קביעת הנחיות לטיפול נופי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 265.831 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי	0	84,090	84,090 ✓	0	מ"ר	מגורים
	0	566	566	0	מס' יח"ד	
	0	1,640	1640 ✓	0	מ"ר	מסחר
	0	15,190	15,190 ✓	0	מ"ר	מבני ציבור
קיימת אפשרות להוספת חדרי ארוח, אולם ללא תוספת זכויות בניה	+768	0	*768 ✓	0	חדרים	תיירות / מלונאות
	0	0	0	0	מ"ר	

* כמות מקסימלית של יח"א עפ"י ההגדרות בסעיף 3.ד.4.1.2

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

חזית מסחרית	תאי שטח כפופים		מכנה להריסה	יעוד
	ציר נחל ותחום השפעתו	תאי שטח		
100-115	556-558, 432-446	366, 365, 350, 206, 351	378-381, 356-376, 348-351, 341-345, 300-334, 205, 552-562, 550, 503-507, 425-455, 402-423, 385-400	מגורים א'
			100-115	מגורים ומסחר
	705		805, 704-705, 700-702	מבנים ומוסדות ציבור
	608, 606, 605		809, 680, 666, 612-614, 608-610, 600-606	שטח ציבורי פתוח
			910	מתקן הנדסי
			901	קרקע חקלאית
	1003		1005, 1001-1003	דרך מאושרת
	214, 203, 202, 200		669, 116, 214, 206-211, 200-203	דרך מוצעת
			667, 383	יער
	801		815, 801-803	יער נטע אדם מוצע

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
5.42%	14398	200,000	75%
28.01%	74460	47,000	18%
36.34%	96609	18,000	6.5%
3.66%	9734	1,277	0.5%
10.76%	28593	265,831	100%
8.05%	21389		
4.05%	10778		
0.19%	499		
3.53%	9371		
100%	265.831		

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
5.42%	14398	200,000	75%
28.01%	74460	47,000	18%
36.34%	96609	18,000	6.5%
3.66%	9734	1,277	0.5%
10.76%	28593	265,831	100%
8.05%	21389		
4.05%	10778		
0.19%	499		
3.53%	9371		
100%	265.831		



(*) – ייעוד שאינו לפי מבא"ת

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים ושטחי שרות למגורים	
ב.	משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים במקום	
ג.	קליניקות לרופאים / מטפלים המתגוררים במקום	
ד.	יחידות ארוח (צימרים) בניהול המתגוררים במקום. [כמו-גדר בסעיף קטן ד' שלהלן]	
ה.	פעוטונים	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>1. מאפייני הבינוי</p> <p>בניה למגורים במגרשים בני 2, 4, 5, 6 או 8 יחידות דיור לכל מגרש (ראה פרוט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5). הבינוי יהיה מדורג במקומות בהם הדבר נדרש בשל שפוע הקרקע, כמצויין בטבלת זכויות והוראות הבניה שבסעיף 5 (דרוג כהגדרתו בסעיף 1.9).</p> <p>2. מספר המבנים במגרש</p> <p>א. יותר להקים בניין אחד על כל מגרש. ב. על אף זאת יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים הכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>1. השמושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד. 2. שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד וייחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש. מבני עזר אלה ייחשבו כשטחי שרות. ג. במגרשים שגדלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ- 4 מטרים.</p> <p>3. מספר קומות מירבי</p> <p>מספר הקומות המירבי יחושב מעל מפלס ה - 0.00 כהגדרתו בסעיף 1.9. מספר הקומות כולל גם את קומת הגג. מספר הקומות מתחת למפלס 0.00 כמוגדר בטבלת זכויות והוראות הבניה, בנספח הבינוי ובחתיכים הינו מינימלי. ניתן להוסיף קומות כלפי מטה מעבר למוגדר לצורך התאמה לטופוגרפיה הקיימת, ללא הגדלת מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה המותרות במגרש.</p> <p>4. דרוג מבנים</p> <p>במקומות בהם נקבעה בניה מדורגת בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 לעיל, יש לבצע דרוג כהגדרתו בסעיף 1.9, להוציא מגרשים 447-449, 552, 553-558, 503-507, 376 ו-385 בהם הנסיגה ליצירת הדרוג תהיה לפחות 2.5 מ'.</p>	בינוי
ב.	<p>1. גג המבנה</p> <p>א. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה פרט לקולטי שמש. ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר</p> <p>מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב. הם יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים כגון מתכת מגולוונת, GRC וכד'.</p>	עיצוב אדריכלי

	<p>לכל יחידת דיור יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, לאישור מהנדס הרשות או מי מטעמו. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין.</p> <p>3. גדרות גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.</p>
ג.	חניה
ד.	<p>1. יחידת ארוח כפרי תוגדר כמבנה נפרד או בצמידות לבית המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מהחוץ ללא מעבר בין יחידות הארוח או בינן לבין המגורים.</p> <p>2. בכל יחידת דיור תתאפשר הקמת עד 2 יחידות ארוח, בתנאי הסדרת מקומות חניה על פי תקן נדרש לעת הוצאת היתר הבניה, ובתנאי שלא יהוו מטריד ליחידות הדיור הסמוכות. הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. במגרשים בהם ניתן להקים מעל 5 יחידות ארוח, לא תותר הקמת יחידות ארוח.</p> <p>4. יחידות הארוח יהיו לפי "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי" – חוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 3/2004 או חוזר אחר שיחליף אותו בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. הבניה תעשה לפי תכנית מפורטת שתתאים להגדרות "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי" – חוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 3/2004 או חוזר אחר שיחליף אותו.</p> <p>6. שטח יחידת ארוח, אם תוקם, יכלל במסגרת זכויות הבניה המותרות כמפורט בטבלה 5 להלן.</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר
ג.	קליניקות לרופאים / מטפלים
ד.	מסעדות ובתי קפה
ה.	משרדים
4.2.2	הוראות
א.	1. <u>מאפייני הבינוי</u> א. בניה למגורים במגרשים בני ארבע או חמש יחידות דיור לכל מגרש (ראה פרוט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5). ב. בנוסף, בחזית הבניין הפונה לרחוב יותרו בקומת הכניסה שמושים מסחריים, כמפורט בסעיף 4.2.1. 2. <u>על הבינוי יחולו ההוראות הבאות:</u> א. החזית המסחרית תשולב היטב בחזות המבנה לשביעות רצון מהנדס הרשות או מי מטעמו. ב. קו הבניין הקדמי, כפי שמופיע בתשריט הינו מחייב, לפחות ב-80% מאורך החזית בקומת הקרקע. ג. גובה קומת המסחר הוא מנימום 4 מ' ומקסימום 6 מ'. תותר הקמת גלריה. שטח הגלריה ייחשב כחלק ממניין השטחים העיקריים המותרים במגרש. ד. לאורך החזית המסחרית ניתן להקים קולונדה. הקולונדה תעוצב ע"פ הוראות עיצוביות אחידות לכלל המגרשים ברחוב. אפשר שהקולונדה תחרוג מקווי הבניין עד לקו המגרש הקידמי. ה. בבניה מעורבת של מסחר ומגורים, יחוייב כל שימוש בכניסה נפרדת

ובפתרונות נפרדים לחניה, אשפה, טעינה ופריקה, אשר יוודאו מניעת מטרדים למגורים.		
יחולו ההוראות בסעיף 4.1.2. סעיף קטן ב' שלעיל.	עיצוב אדריכלי	ב.
כמפורט בסעיף 6.2 להלן.	חניה	ג.
1. השמושים המסחריים המותרים יאושרו על-ידי היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה למגורים (מטרדי פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בעלי העסקים יחוייבו להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על-מנת להתאים את העסק לסביבתו. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל את כמות ההיתרים לבתי קפה ומסעדות, בהתחשב בכמות המטרדים הסביבתיים הקיימים במקום באותה עת. 3. תנאי להוצאת רשיון עסק לאורך החזית המסחרית הינו התחייבות המבקש למניעת מטרדים, הכל בתאום ולשביעות רצונה של הוועדה המקומית.	איכות סביבה	ד.

4.3 שם ייעוד: מבנה ציבור		
4.3.1 שימושים		
	בית ספר	א.
	גני ילדים	ב.
	מעונות לגיל הרך	ג.
	מוסד לחינוך מיוחד	ד.
	מבנה פנאי ותרבות	ה.
	מתנ"ס ואולם ספורט	ו.
	מבנה דת	ז.
4.3.2 הוראות		
יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.	בינוי	א.
יורשו גגות משופעים בשיפוע של עד 35%. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.	עיצוב אדריכלי	ב.
כמפורט בסעיף 6.2 להלן.	חניה	ג.
באישור והנחיית מהנדס המועצה, במגרשים המיועדים למבנים למסדות ציבור וחינוך, ניתן לפתח שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני הציבור. סעיף זה מתייחס במיוחד לתא שטח 701 המיועד לרזרבה לשרותים שכונתיים / רובעיים.	שמוש במגרשים טרם פיתוחם	ד.

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		
4.4.1 שימושים		
	גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות ציבוריות, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי.	א.
	חדרי שנאים, צנרת לצורכי תשתית, מתקנים למחזור פסולת, מתקנים לחלוקת דאר.	ב.
4.4.2 הוראות		
1. כל מבנה או מגרש ספורט או שנאי בשצ"פ יהיה חלק מתכנית פיתוח הנוף של השצ"פ, ערוכה על ידי אדריכל נוף, ומאושרת על ידי הוועדה המקומית. 2. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.	פיתוח	א.

<p>3. בשטח המיועד לטיפול נופי אקסטנסיבי יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, מדרגות, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות, מתקני משחק ושימושי פנאי ונופש, וכד'. לא תותר בנית מבנים כלשהם, ולא יותקנו אמצעים לקליטת מי נגר.</p> <p>4. במגרשים בהם יותקנו נקודות לאיסוף פסולת ביתית או שנאים, תובטח הסתרה ויזואלית של המתקן מהמגורים הגובלים.</p> <p>5. במגרשים בהם יוקמו שנאים ייקבע מיקומם המדוייק על פי דרישת חברת החשמל, תוך הקפדה על שמירת מרחקים מינימליים מהבינוי במגרשים הסמוכים.</p> <p>6. בשצ"פ מס' 605 לא יהיה פיתוח אינטנסיבי והוא יועד לשיקום נופי ושימור.</p>		
<p>1. בביצוע כבישים (ובמיוחד דרך היקפית מס' 2) ובתחומי מגרשים פרטיים הנושקים לשצ"פ, יש לבצע את העבודה ע"י כלונסאות לצורך הקטנת רוחב החפירות. זאת, כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופגיעה בשטחים הגובלים בתשתיות שונות.</p> <p>2. יש לבצע גידור היקפי מסביב לשצ"פ הכולל עצים לשימור עד להתחלת עבודות הפיתוח הסופיות בשצ"פ.</p> <p>3. העצים הקיימים בתאי שטח 601,602,603,605,606,666,680 מיועדים לשימור לפי ההוראות וההנחיות קק"ל.</p>	הנחיות לשימור עצים	ג.

4.5 שם ייעוד: דרך קיימת ומוצעת		4.5
שימושים		4.5.1
דרכים לכלי רכב, אופניים והולכי רגל		א.
הוראות		4.5.2
בתחום הדרך יכללו אזורי המיסעה, החניה, תנועת הולכי הרגל, גינון, ריהוט רחוב, וכלל המערכות התת קרקעיות המשרתות את אזורי הבינוי הסמוכים.		א.

4.6 שם ייעוד: קרקע חקלאית		4.6
שימושים		4.6.1
עיבוד חקלאי ונופי.		א.
הוראות		4.6.2
1. השטח החקלאי יהיה כפוף להוראות תמ"מ 9/2 לשטחים פתוחים. 2. יותרו עבודות שיקום נופי לצורך טיפול בשולי הדרך הסמוכה.	פיתוח	א.

4.7 שם ייעוד: יער / יער נטע אדם מוצע		4.7
שימושים		4.7.1
שימושים על פי תמ"א 22.		א.
הוראות		4.7.2
1. יותרו כל השמושים ויחולו כל ההוראות על פי תמ"א 22. 2. יותרו עבודות שיקום נופי לצורך טיפול בשולי הדרך הסמוכה.	פיתוח	א.

4.8 שם ייעוד: מתקן הנדסי		4.8
שימושים		4.8.1
תחנת שאיבה לביוב הכוללת: משאבות, גנרטור דיזל, צנרת ואבזרים, מערכת דלק למנוע דיזל, מערכת חשמל ופיקוד, מבנה בטון תת קרקעי ועילי, משטח בטון וגדר מסביב לתחנה	הוראות	א.
השטח מיועד להקמת תחנת שאיבה.	הוראות	4.8.2
בינוי		א.
יובטח טיפול נופי שיאפשר גישת רכב עבודה והסתרה מקסימלית של המתקן ע"י נטיעות, טרסות וכד'.	פיתוח	ב.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגושי מערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר		מחמת לבנייה הקובעת	מחמת לבנייה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"א לנתא שטח	מספר יח"ד לנתא שטח	מספר כולל יח"ד	צפיפות לחוסם (נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			שירות	עיקרי											מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	צדדי	שמאלי
מגורים ומסחר	100-105,107	500	80	300	80	300	760		8	4	16	60	14	2	0	2	0	0
	108,110-115	500	240	900	-	1140	1140		---	6	18	60	17.5	0	0	0	0	0
	556-558	850	240	900	-	1140	1140		---	6	18	60	17.5	0	0	0	0	0
	106,109	955	240	900	-	1140	1140		---	6	18	60	17.5	0	0	0	0	0
מגורים ומסחר	700	4000	620	2400		3020		8	4	56	5	60	10.5	0	3	0	0	0
	701	1500	260	1050		1310		---	---	---	---	---	---	0	2	0	0	0
	702	1300	190	770		960		---	---	---	---	---	---	0	2	0	0	0
	704	11,330	2060	9270	300	11630		---	---	---	---	---	---	0	3	0	0	0
	705	1500	1100	270	1370		750		---	---	---	---	---	0	2	0	0	0
	805	1000	150	600		750		---	---	---	---	---	---	0	2	0	0	0
	601-606	20	0	0		20		---	---	---	---	---	---	0	1	0	0	0
	666	50	50			250		---	---	---	---	---	---	0	1	0	0	0
	910	450	200	50		250		---	---	---	---	---	---	0	1	0	0	0
	הערות לטבלה :																	

1. מחוייב דרוג במבנה כהגדרתו בסעיף 1.9.
2. לעת הצורך ניתן להעביר שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות שהוקצו מעל 0.00 אל מתחת למפלס 0.00, במגרשים ש:יעודם "מגורים א"א" או "מגורים ב"א" או "מתקן הנדסי", כאשר ועדה מקומית.
3. יחידות הארוז יחושבו במניין זכויות הבניה העקרויות.
4. כניסה קובעת מכביש 2, התאפשר כניסה למבנים גם מכביש 7.
5. כניסה קובעת מכביש 7, התאפשר כניסה למבנים גם מכביש 8.
6. נתון צפיפות ממוצעת לכל יחידות הדירו בתכנית.

יעוד	סה"כ יחידות דירו
מגורים א' במגרשים של 2 יח"ד	172
מגורים א' במגרשים של 4 יח"ד	212
מגורים א' במגרשים של 6 יח"ד	60
מגורים א' במגרשים של 8 יח"ד	56
מגורים ומסחר	66
סה"כ	566

6. הוראות נוספות**6.1. עיצוב פיתוח ובינוי**

כרקע לתכנון מפורט של המגרשים בתכנית, יוכנו לכלל התכנית או לחלקים ממנה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המסמכים הבאים [המסמכים אינם חלק מהוראות אלה ויוכנו לאישור הוועדה המקומית, כתנאי מיקדמי לבקשה להיתר]:

א. **תכנית עיצוב אדריכלי** - 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 - לאשור ועדה המקומית.

ב. **תכנית תנועה מפורטת** - תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.

ג. **מסמך הנחיות פיתוח** - יכלול את מפלסי רום פיתוח 0.0 (מחייב), תשתיות, מיקום חניה, פרטי הפיתוח האופייניים, ובכלל זה הנחיות לגבי גדרות, כניסות, פרטי הפיתוח ברחובות וכדומה, יבנו על-פי מסמך הנחיות פיתוח מיוחד, להלן "מסמך הנחיות פיתוח"

6.2. חניה

1. החניה תהיה בתחום תאי השטח (המגרשים) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד לגבולות המגרש, בכל חזיתות המגרש, ובלבד שיבוצע פתרון ניקוז מי נגר עילי. פתרון מי הנגר העילי לא יכלול החדרתם לקרקע. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה.

3. במסגרת חניה על קרקעית במרווח הקדמי בתחום המגרשים, בשטחים הציבוריים ובנתיבי החניה לאורך כבישים יתוכנן שילוב נטיעות וגינון, ככל הניתן. בחניות ציבוריות מרוכזות, יתוכננו נטיעות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.

4. לא תותר הקמת מבנה נפרד להחניית רכב בשטח התכנית אם ניתן לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. היה ותותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין בגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.20 מטר.

5. שטח החניה יחשב כשטח שרות. חזית החניה תעוצב כחלק המשכי לגדר ולכניסות למגרש.

6. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס הוועדה.

6.3. ביוב וניקוז

1. תותר העברת קווי ביוב וניקוז, ממגרש סמוך דרך המגרש, ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש, ובאישור מיוחד של הוועדה המקומית.

2. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית, יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז קרקע המיועדת לבניה יטופל עד התחלת הבניה כפי שאושר ע"י הוועדה המקומית.

4. במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד, בסמכותה לכלול זאת בהיתר הבניה.

5. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ללא מתן אפשרות החדרת הנגר לקרקע. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6. יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.

7. יש לתת עדיפות להורמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

8. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.

9. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי

- לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי, ללא החדרתם לקרקע.
10. ניקוז מי הגשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצניורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד.
 11. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.
 12. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ראו גם סעיף 6.9 הוראות בנושא שימור מי נגר עילי בבקשה לאישור תכנית בינוי.
 13. התכנון המפורט של המובל לאורך כביש מס' 2 יתואם ויאשר ע"י רשות הניקוז.

6.4 איכות הסביבה : פתרונות איסוף וסילוק אשפה

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.
4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ (להוציא מתקנים למחזור פסולת), בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים היוזואלים (בין אם מגוונים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
6. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה.
7. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ואו המבנה. פתרון פינני האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינני שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
8. במגרשים המיועדים לשצ"פים ובקצות רחובות ללא מוצא יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור, כמפורט בנספח הנוף ובנספח הבינוי.
9. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינני הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

6.5 הסדרת שטח

תנאי לביצוע עבודות פיתוח בתחום השטחים שבתחום שיפוט נצרת עילית יהיה: שינוי גבולות שטחי שיפוט בהתאם להוראות החוק.

6.6 דרכים

1. תנאי לפיתוח המתחם או חלקים ממנו יהיה תכנון כביש הטבעת ההיקפי עליו הוא נשען.
2. חיבור הדרכים בתכנית לדרכים מאושרות גובלות יהיה באישור משרד התחבורה והועדה המקומית.
3. א. לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה.
3. ב. כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתכנית פיתוח שתערך בקני"מ 1:100 או 1:250 ותכלול גם את: גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכת שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז, תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
3. ג. תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושילת צמחים.
3. ד. תכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף לפי הנחיית מהנדס הועדה המקומית.
3. ה. במקומות שבהם לא נקבע בתשריט קו בניין קדמי יהיה קו הבניין האמור כמפורט:
 - רוחב הדרך: עד 12 מטר --- מרחק קו הבניין מגבול רצועת הדרך: 3 מטר
 - רוחב הדרך: מעל 12 מטר --- מרחק קו הבניין מגבול רצועת הדרך: 5 מטר
3. ו. בסמכותה של הועדה המקומית לתו"ב לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, על מנת להבטיח

<p>שדה ראייה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p> <p>3.ו. הרדיוס המינימאלי של קו הרחובות בהצטלבות לא יקטן מ- 8 מ'.</p> <p>3.ח. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>3.ט. למרות האמור בס"ק 8 הוע' המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שירות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית, תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.</p> <p>3.י. למרות האמור בס"ק 8, תותר בשטח הדרכים הקמת תשתיות קוויות שונות, בתנאי שאין הן מפריעות לתפקוד הדרך ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.</p> <p>3.י"א. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תיפגע בזכויות הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר המוכר על פי חוק, לגבי מתקני תשתית הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהייה לה הזכות לבדוק להחזיק ולתקן אותם המתקנים, ולשם כך להיכנס אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.</p> <p>עבודות הטייה חסימה או ביטול דרך יבוצעו ע"י הועדה המקומית או מי מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לפחות אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.</p>

6.7 פיתוח סביבתי

<p>1. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים ורחובות יצופו באבן לפחות 50% משטחם. בקירות ישולבו המתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד') בתוך נישות סגורות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</p>
<p>2. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש.</p>
<p>3. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 4.0 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.0 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת בניינים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעת עצים בוגרים בטרסה.</p>
<p>4. הקמת מסלעות תותר רק בתוך המגרשים לצרכי עיצוב נופי בלבד. לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.0 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש לבין מגרש ציבורי או לגבול התוכנית.</p>
<p>5. בכל מגרש ינטע עץ בוגר אחד לפחות (לצורך זה יחשב עץ בוגר כזה שגובהו 4.5 מ' לפחות, גזעו בקוטר 4" לפחות, מעוצב בגובה 2 מ' לפחות).</p> <p>המדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ' ינטעו עצים בדרג 7 לפחות בצד אחד של הכביש במרווח מקסימאלי של 10 מ' ביניהם (שדרה כפולה).</p>
<p>6. כבישים מס' 8 ו-9 בהמשך רוחב שצ"פים מס' 602 ו-601, ירוצפו באבנים משתלבות כדוגמת המדרכות בהמשך הכביש.</p>
<p>7. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
<p>8. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<p>9. במדרונות בעלי שיפוע 20% או יותר, יש לדאוג ליציבות המדרון בכל האמצעים ההנדסיים הנדרשים. טיפול המדרון יתיחס לנושאים כגון: תימוך, מניעת סחף ושימור צמחיה קיימת.</p>
<p>10. בשצ"פים, יוחלט על שימור עצים בוגרים בתאום עם קק"ל.</p>
<p>11. בנקודות המפגש עם ההר (לאורך כביש מס' 2) יש להשאיר פס גינון ברוחב מינימאלי של 2 מ' לנטיעת עצים וצמחי נוי. במקומות שיש בהם הפרשי גובה, ייבנו קירות לקט מאבן מקומית. במקומות שהפרש הגובה בהם יותר מ-4 מ' יש לדרג את הקירות. הכל לפי תכניות פיתוח שיוגשו ויאושרו ע"י הרשות המקומית.</p>

6.8. הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. כל קווי החשמל ותקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ויועברו בשטח ציבורי.

3. ניתן להעביר כבלי חשמל בתוך שצ"פ.

4. ניתן להתקין ארונות חשמל ו/או תקשורת בגומחות בשצ"פ.

5. ניתן לשלב בקירות בגבול (בתוך) המגרשים, ארונות לחשמל ו/או תקשורת ציבורי.

6. תחנות השנאה:

א. שנאי ימוקס במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ב. ניתן להקים חדר טרנספורמציה פנימי בתוך שצ"פ.

ג. לא תותר הקמת שנאי קבוע על עמוד בשטח התכנית.

7. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

א. לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מזהיל 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'	

ב. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ג. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות הקבועים עפ"י חוק.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יפנה המבצע לרשויות (חשמל ותקשורת) לקבלת אישור לביצוע העבודה, ולקבלת מידע לגבי תשתיות קיימות.

ה. 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.

ו. 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).

8. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שנוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שנוי הייעוד כאמור.

9. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.9. תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת מסמכי התכנון כמפורט בסעיף 6.1.

2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו תאום עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התאום יעשה על כל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה.

3. הסדרת הניקוז לערוץ ניקוז נחל דבוריה מאושר ע"י רשות הניקוז.

4. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה של דרך על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש, והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.

5. שפכים:

א. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים בשכונה – השלמת ביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה על כל מרכיביו (תחנת שאיבה לביוב וקו סניקה עד למאסף ביוב קיים של עין מאהל).

ב. תנאי למתן היתר בניה ליותר מ-200 יח"ד ראשונות יהיה השלמת שדרוג מאסף ראשי של עין מאהל (הגדלת קוטר הקו מ-8" ל-10").

ג. תנאי למתן היתר בניה לאחר 1.1.2013 יהיה השלמת עבודות שדרוג של מט"ש "דברת" בהתאם לנדרש בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע 2010.

6. אישור תכנית בינוי למגרש אשר תכלול את הנתונים הבאים:

א. תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:100, שתכלול, בין השאר:

1.א. העמדת הבניין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך. תנאי למתן היתר בניה – אישור תכנית מפלסי פיתוח המגרשים, כולל מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים וכולל תשתיות ומיקום חניות, שתוגש ע"י יזם התכנית לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח סביבתי הכולל את תכנית קומת הקרקע של הבניין, והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ולמגרשי המגורים הסמוכים.

2.א. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה.

3.א. חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות.

4.א. תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פרישת קירות הפיתוח ופרטים. מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות, פיתרון עיצוב להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.

5.א. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, וגבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.

6.א. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים בשטח המגרש, כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.

ב. הנחיות בנושאי ניקוז לפתרונות ניקוז מרכזי ללא חלחול, הכול בהתאם להנחיות ואישור הוועדה המקומית.

ג. חזיתות הבנין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר, לרבות גגות, בהתאם להנחיות שהוגדרו במסמך העיצוב האדריכלי.

ד. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.

ה. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.

ו. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.

<p>ז. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ח. אישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית אם ידרש על ידי מהנדס הרשות.</p> <p>כל אלה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p>
<p><u>7. חניה:</u></p> <p>לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה או על פי תכנית זו החמור ביניהם.</p>
<p><u>8. שרותי כבאות</u></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p><u>9. חשמל ותקשורת:</u></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור חברת החשמל בדבר תנאי חברת החשמל לאספקת חשמל לבניין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור חברת "בזק" בדבר חיבור הבניין לתשתית בזק.</p>
<p><u>10. אשפה:</u></p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><u>11. עדפי חפירה ופסולת בניין:</u></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>
<p><u>12. מיגון</u></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p><u>13. העתקת תשתיות</u></p> <p>בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
<p><u>14. מבנים עם שרותי מסחר</u></p> <p>א. היתר הבניה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבניה.</p> <p>ב. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.</p>
<p><u>15. מבני חינוך וציבור</u></p> <p>א. כתנאי להיתר בנייה עבור מבנה בית הספר, תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמתקנים השונים בשעות שלאחר הלימודים, על ידי כלל הציבור.</p> <p>ב. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>
<p>16. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.</p>
<p>17. תנאי למתן היתר בניה בשטח האונה המערבית בתכנית יהיה מיפוי מדויק של תוואי ההעתק וענפי המשנה שלו. עפ"י תוצאות המיפוי, באם נמצא העתק פעיל/חשוד כפעיל (עפ"י הגדרה העדכנית של המכון הגאולוגי), יש להמנע מבניה של כל סוגי המבנים האזור בן 15 מטר מכל צד של ההעתק.</p>
<p>18. כל היתר בניה הכולל דרישה להקלה, ילווה בחתך נופי.</p>
<p>19. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הנמצאים בתחום השפעה של נחל דבוריה (605,606,608,705,801,200)</p>

1003, 558-556, 446-432, 214, 203, 202), הינו קבלת אישור רשות הניקוז.
20. במבנים המתוכננים בצד המערבי של נחל דבוריה, יש לקבוע מפלס 0.0 גבוה ככל האפשר מבחינה מעשית, כולל קיר מגן לאורך המדרכה, באישור רשות הניקוז.

6.10 פיתוח תשתיות

1. 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.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת-קרקעיות.
3. 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.
4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
5. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.11 מתקני תקשורת

1. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
2. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית, ארונות החלוקה ימוקמו בגבולות המגרשים עם השטח הציבורי, בתחום המגרש הפרטי.
3. תיעשה הכנה לרשת טלוויזיה בכבלים בקווים תת קרקעיים, בתאום עם חברות הכבלים בעלות הזיכיון באזור. ארונות חיבור יותרו בגבולות המגרשים עם השטח הציבורי, בתחום המגרש הפרטי.

6.12 היטל השבחה

1. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.13 חלוקה ורישום

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.
2. בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.14 תנאים למימוש התכנית

1. תנאי לפיתוח השכונה יהיה הגשת מאזן עדפי עפר והסכם חתום עם אתר טורעאן לפסולת גושית או אתר אחר המאושר לטיפול בפסולת בניין.
2. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
3. תנאי לביצוע בפועל של תוואי כביש מס' 2 יהיה תאום העבודות הנדרשות מול קק"ל.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ואו חפירה, הינו תאום עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התאום יעשה על כל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה.

6.15. תנאים למתן היתרי אכלוס

1. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה.
2. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
3. שיקום נופי ופיתוח של שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
4. השלמת פתרון טיפול וסילוק אשפה בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד 1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה [בקשה להיתר, תנאים ואגרות] [תיקון מס' 5] התשנ"ח – 1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון.
5. השלמת ביצוע מערכת ביוב באופן שיאפשר קליטה מיידית של כל השפכים שיווצרו עקב מימושה של תכנית זו, הכל על פי תכנית הביוב המאושרת כדן ולשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.16. אתר עתיקות מוכרז

1. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכיאולוגים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בניין ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, הכל על פי חוק העתיקות ותכנית שתתואם עם רשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינויי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.17. חומרי חפירה ומילוי: עודפי קרקע – שפוכת

1. ייאסר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן עודפי עפר, מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.
2. ניתן לפנות אדמה וסלעים בלבד למקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של המועצה, בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
3. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחיה המומלצת ע"י אדריכל הנוף.
4. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.
5. 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:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - 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>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות 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>ה. חציבה ומילוי:</p> <p>א. יש לפעול לשימוש חוזר בעדפי העפר שיווצרו בשטח.</p> <p>ב. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ג. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה.</p>
--

6.18 תאורה

<p>1. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים.</p> <p>2. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>
--

6.19 הפקעות לצרכי ציבור

<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ת' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p> <p>2. בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה, שטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>

6.20 מים

<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>2. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות מתקני התברואה (הל"ת) תש"מ 1980 פרק 2.</p> <p>4. תקינת הצינורות תהייה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. בכפוף להוראות אלה:</p> <p>א. אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מי שתיה בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יבנו מתקנים לאחסנת מי שתיה בהם בארות, בורות, ברכות ומשאבות מבלי לקבל היתר מן הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. המניח רשת אספקה של מי שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטרילוגית. וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.</p> <p>ד. בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאכסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכין.</p>

6.21 הידרנטים וכיבוי אש

<p>1. בכל תכנית המתוכננת בשטח תכנית זו יש חובה לאפשר גישה לרכב לכיבוי שרפות, בהתאם לדרישת הרשות לכיבוי אש האחראית.</p> <p>2. כל ההידרנטים ומתקני כיבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך מבנים) יבוצעו בהתאם לדרישת הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה.</p>

6.22. מבנים להריסה

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
4. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח אונה צפון מזרחית של התכנית	
2	פיתוח אונה מערבית של התכנית	ראה סעיף 6.9 ס"ק 17

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

תנאי למתן היתרי בניה בתכנית – התחייבות היזם לביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הצבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

8. חתימות

תאריך: 21/7/2013	חתימה: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל נצרת עילית	שם: משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 15.7.2013	חתימה: שרה קלאוס עיריית נצרת עילית דואר מס' 33881 טלפקס 485325	שם: אדרי שרי קלאוס אדרי יאיר אביגדור	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: משרד הבינוי והשיכון, מחוז הגליל	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		