

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל המרחב המזרחי
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 2 3 -04- 2017

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21442

שם תוכנית: רח' חרמון גוש 17734 חל' 69

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="316 968 662 1094" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21442/ג פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	<div data-bbox="885 924 1332 1212" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21442/ג הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 06/05/17 לפי אשר את תכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שו <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שו מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לשנות ייעוד קרקע ממבנה ציבור המשמש למטרות פרטיות למבנה מגורים. התכנית תסדיר מיקום מקלט ציבורי קיים ותשלב את השימוש הציבורי כחלק מייעודי המגרש בקומת הקרקע בלבד. התכנית כוללת תוספת מקומות חניה על רחוב חרמון תוך הרחבת הדרך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' חרמון – גוש 17734 חל' 69	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21442/ג	מספר התוכנית	
3,642.00 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
8	מספר מהדורה בשלב	
10.11.2016	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

קואורדינטה X 230165
קואורדינטה Y 734735

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נצרת עילית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נצרת עילית

שכונה רחוב מספר בית
צפונית חרמון 31

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17734	• מוסדר	• חלק מהגוש	99,97,69	101,71
17738	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/05/1972	-	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	1/02/7
30/03/1978	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/3057

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דינה אמר	01.01.2017	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דינה אמר	02.01.2016	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דינה אמר	02.01.2016	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	יהודה אשד	02.01.2016	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה
	פקיד היערות	גונן קשת	02.01.2016	1	8	1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ron16569@walla.com	04-6455005		04-6081608	רח' המלאכה 14 ת.ד 608, נצרת עילית	513636928	בונה הארץ היפה				
	german@nallit.org.il			04-6478828	רחוב הלכובי 16, נצרת עילית 17682	500210612	עיריית נצרת עילית				

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ron16569@walla.com	04-6455005		04-6081608	רח' המלאכה 14 ת.ד 608, נצרת עילית	513636928	בונה הארץ היפה				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
	02-5456054		02-5456054	רחוב חורמון 1, נצרת	500101761	רשות מקרקעי ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה
curiel@inter.net.il	04-8371269	04-8371190	דרך הים 67, חיפה		אמר קורנאל אדריכלים בע"מ	38571	42105106	דינה אמר	אדריכל	עורך ראשי
ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	04-8531532	אל מותנבי 22, חיפה		רמזי קאואר והנדסה אורחות בע"מ	883	28208916	רמזי קאואר	מודד	מודד
eshedy@netvision.net.il	04-8341607	04-8251149	חולנד 28, חיפה		יחודה אשד בע"מ	8379	12573853	יחודה אשד	מהנדס	יועץ תנועה
keshetno1@012.net.il	04-9833840	04-9833840	יורטאל 19, קרית טבעון		קשות תכנון נוף פיתוח צמיחה השקיה		54098231	גונן קשת	יועץ נוף	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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

שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לאזור מגורים וזאת לצורך הקמת מבנה מגורים והסדרת חניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי לשטח מגורים ד'.
2. קביעת הוראות מיוחדות בחלק מהמגרש, במפלס הקרקע, עבור שמירת מקלט ציבורי קיים.
3. קביעת הוראות בניה: שטחי בניה, קווי בנין, מספר קומות.
4. קביעת מספר יחידות דיור.
5. קביעת הוראות לגישה ולחניה.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
7. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

3.642

סה"כ שטח התוכנית = דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערת	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,090		+2,090	0	מ"ר	מגורים
	19		+19	0	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		01	מגורים ד'
		02	שטח לתכנון בעתיד
		10,11	שטח ציבורי פתוח
		100	דרך מאושרת
		101,102	דרך מוצעת

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	שטח לתכנון בעתיד		מ"ר	יעוד
2.43%	88.37	שטח לתכנון בעתיד	29.82%	1,086.00	שטח לבנייני ציבור
27.39%	997.63	מגורים ד'	20.16%	734.00	שטח ציבורי פתוח
14.94%	544.00	שטח ציבורי פתוח	50.02%	1,822.00	דרך מאושרת
5.22%	190.00	דרך מוצעת			
50.02%	1,822.00	דרך מאושרת			
100%	3,642.00	סה"כ	100%	3,642.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
.1	יותר במגרש מבנה מגורים אחד עם כניסה עליונה מרחוב חרמון, דרך רצועת שצ"פ קיימת וכניסה תחתונה לרכב מדרך/חניה ציבורית גובלת. מתחת לקומת הכניסה ימוקמו שתי קומות, קומת קרקע לחניה וקומה למחסנים ומגורים. מתווה הקומות התחתונות יתייחס למקלט הקיים.
.2	בקומות התחתונות יותר למקס, חדרי שירות כמיכל מים חדר משאבות חדר גנרטור, חדר טרנספורמטור וכדומה.
.3	מרפסות זיזיות יותרו לחרוג במידה של 2.0 מ' מקו הבניין. תותר מרפסת זיזית הפתוחה משלושת צדדיה, כהמשך למרפסת מקורה, הכלולה בשטחי הבניה.
.4	20% מסך יחידות הדיור במבנה יוקצו להקמת יחידות דיור קטנות. שטח כל דירה קטנה לא יעלה על 75 מ"ר (לא כולל שטח מרפסת בשטח 12 מ"ר).
.5	יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי עד 20 מ"ר.
.6	גמר חזיתות הבנינים חומרים קשיחים בלבד, יותר קורות בולטות ואו בליטות המשמשות כחלק מעיצוב החזית בגמר טיח וצבע באישור מהנדס העיר.
.7	לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין, שיהווה חלק מבקשת היתר הבניה.
.8	לא תותר התקנת ארובות לתנורים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין, שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.
.9	לא תותר התקנת צנרת מים, גז ארובות וכבלי חשמל ותקשורת על הקירות החיצוניים של הבנין.
.10	פתרון למסתורי כביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
.11	הוראות פיתוח
	מבקש היתר הבניה יבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
.12	הגדרות במגרש יחופו באבן בשילוב סורג מתכת, בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס העיר בתוכנית הבינוי.
.13	תוכנית הפיתוח תכלול פירוט של כל שטחי הריצוף, הגינון, מערכת ההשקיה מעקות גדרות, פרטי ניקוז ופירוט נוסף על פי דרישות מהנדס העיר.

4.2	שטח לתכנון בעתיד
4.2.1	שימושים
	חלק ממקלט ציבורי במפלס הקרקע.
4.2.2	הוראות
.1	לשטח זה שגודלו 88.37 מ"ר, תוכן תכנית מפורטת לצורך הסדרת המקלט הציבורי בשלמותו.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, קירות תומכים, מעברי תשתיות, תאורה וריהוט גנני.
4.3.2	הוראות
.1	השטח יפותח ויגונן במקביל להרחבת הדרך עבור חניות ציבוריות.

4.4	דרך מאושרת/מוצעת
4.4.1	שימושים
	השטח ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
.1	מגיש היתר הבניה יתחייב לשמור את הדרכים במצב קיים. במידה ובמהלך הבניה תיפגע הדרך, המדרכה וכד', יהיה חייב מבקש ההיתר להחזיר את המצב לקדמותו.
.2	הרחבת דרך ואו חניון ציבורי

4.5	הנחיות מיוחדות
4.5.1	שימושים
	מעבר עילי (גשר) מעל שטח ציבורי פתוח.
4.5.2	הוראות
.1	המעבר יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו. לאחר גמר ביצוע העבודות היזם יחויב להשלים את הפיתוח הגנני בתחום זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (*2)	תכנית (% משטח תא השטח)	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגורש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
	צידוי- ימני	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני							קדמי	מותח	מתחת לבנייה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת (*)
																	פונה לשטח"פ	פונה	
4 (*3)	3 (*3)	3 (*3)	2 (*3)	2 (*3)	7	29	-	19	377	4090	1240	220	-	760	1870	997.63	01	מגורים ד'	

- (*1) הכניסה הקובעת – מרחוב חרמון.
- (*2) מעל גובה התקרה האחרונה יותר חדר מדרגות וחדר מכונות מעליה.
- (*3) קו בניין חניון ע"פ תשריט.
- (*4) יותר להעביר שטח שירות מתחת לבנייה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת וזאת באישור הועדה המקומית לתו"ב.
- (*5) תותר בניה בקו אפס למקלט הקיים בחלק הצפון מזרחי של התכנית וזאת מבלי לפגוע במקלט הקיים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תוכניות בנייה ופיתוח לאישור מהנדס העיר. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן על גבי תכנית מדידה עדכנית בקני"מ 1:250. התוכנית תכלול העמדת המבנה, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תוכנית החניון כולל גישות מהרחוב הגובל. פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות ובשצ"פ הגובל, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר ופירוט נוסף ע"פ דרישות העיר.
2. תנאי להיתר בניה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האוורור של החניונים.
3. איורור חניונים – פתחי יציאת אוויר מהחניון לא יופנו לכיוון שבו שוהים בני אדם.
3. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה שתוכן על ידי מהנדס כבישים מוסמך ושתאושר על ידי הועדה המקומית לתו"ב נצרת עילית.

6.2 תנאים לאיכלוס

השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובתחום השטח הגובל.

6.3 חניה

1. החניה בתחום מגרש המגורים תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה.
2. חניות ציבוריות – מגרש החניה הציבורי הממוקם בכניסה לחניון המגורים יורחב והסדרי התנועה בו יתוכננו ויבוצעו בהתאם לנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית.
3. יוספו חניות ציבוריות לאורך רחוב החרמון בהתאם לנספח החניה המנחה המצורף לתכנית זו.

6.4 גינון

1. סה"כ השטח המגוון במגרש לא יפחת מ- 20%.
2. בתחום המגרש ינטעו עצים בוגרים.
3. יוזמי התכנית יחדשו גינון וצמחיה בשצ"פ הגובל.

6.5 איכות הסביבה

1. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום יחידות מיזוג אוויר.
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. הבקשה להיתר הכוללת את החניון, תלווה ביעוץ לנושאי אוורור, אקוסטיקה, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4. בניה משמרת נגר – תכנון וביצוע הניקוז במגרש יכוון לבניה משמרת נגר. תוכנית הניקוז תועבר לאישור הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה. תכנון שימור הנגר יותאם לסוג הקרקע באתר.

6.6 מניעת מטרדים בעת הבניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עבודה להבטחת הבטיחות למניעת מטרדים במהלך הבניה. תכנית עבודה זו, תאושר כחלק מהליך הרישוי על ידי הועדה המקומית. התכנית תגדיר דרכי גישה לאתר למשאיות ורכבים כבדים, שטחי התארגנות וכדומה.
2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
4. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שיופחת עד כמה שניתן מטרד הרעש וזיהום האוויר.
5. אזור החפירה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.
6. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
7. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7 עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.8 הוראות לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם לסוג הקרקע באתר וכמפורט להלן:
 - 1.1 במגרש המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - 1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.9 הוראות בנושא חשמל

1. 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.
2. תחנות השנאה:
 - א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
3. 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11 תשתיות

א. אספקת מים

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

ב. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ד. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

ו. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.12. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13. היטלים

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.14. חלוקה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.15. גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	אכלוס הבניין.	השלמת ביצוע הרחבת רח' חרמון ותוספת חניה ציבורית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.1.17	בונה הארץ היפה בע"מ ח.פ. 513636928	בונה הארץ היפה בע"מ	513636928	בונה הארץ היפה בע"מ	מגיש התוכנית
	אלכס גדלקין עיר הנועדה הממומנת למכירת ובינה עסקית נצרת עילית	עריית נצרת עילית	ח.פ. 500210612	עריית נצרת עילית	מגיש התוכנית
25.1.17	בונה הארץ היפה בע"מ ח.פ. 513636928	בונה הארץ היפה בע"מ	513636928	בונה הארץ היפה בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רשות ישראל מקרקעי	500101761	רשות ישראל מקרקעי	בעלי עניין בקרקע
5.1.17	אמר קוריאל אדריכלים בע"מ	אמר קוריאל אדריכלים בע"מ	042105106	דינה אמר	עורך התכנית