

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0238683

שכונת מגורים בנצרת - מתחם 12 - מתחם דרומי (ג/21890)

צפון

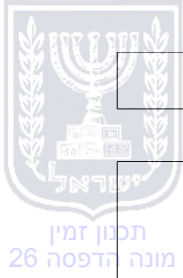
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מאפשרת הקמת שכונת מגורים חדשה בבניה רוויה במתחם 12 במערב נצרת, בהתאמה לתוכנית המתאר העירונית ג/11810. זאת לצורך מתן מענה לצרכי מגורים בתמהיל מגוון למימוש מיידי. סה"כ מתירה התוכנית הקמת 580 יח"ד בבניה רוויה. בנוסף מסדירה התוכנית שטחים למבני ציבור, ואת מערכת הדרכים והשטחים הפתוחים במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים בנצרת - מתחם 12 - מתחם דרומי (ג/21890)
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	211-0238683
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	159.322 דונם
------------	-------------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נצרת

קואורדינאטה X

226774

קואורדינאטה Y

733997

1.5.2 תיאור מקום

מערב העיר נצרת, ממערב לשכונת שנלר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שנלר מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17722	מוסדר	חלק		10, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10701	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10701 בתחומה בלבד.	5666	2840	21/05/2007
ג/ 11810	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11810 בתחומה בלבד.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 18951	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/18951 בתחומה בלבד.	6329	954	01/12/2011
ג/ 20353	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20353. הוראות תכנית ג/ 20353 תחולנה על תכנית זו.	6621	5968	02/07/2013
ג/ 2946	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2946. הוראות תכנית ג/ 2946 תחולנה על תכנית זו.	2583	394	29/11/1979
ג/ 9607	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9607. הוראות תכנית ג/ 9607 תחולנה על תכנית זו.	4879	3446	14/05/2000
משצ/ 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/7 בתחומה בלבד..	3591		09/11/1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורית שפינט		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	11/11/2018	דורית שפינט	14: 27 13/11/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	11/11/2018	דורית שפינט	14: 32 13/11/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	09/08/2017	גל גרונר	14: 36 13/11/2018		לא
ביוב	מנחה		3	31/10/2017	יוסי נומברג	07: 54 12/02/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	10/11/2017	יוסי נומברג	14: 40 13/11/2018		לא
מים	מנחה		3	17/05/2015	יוסף דיב	08: 10 12/02/2018		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	14/08/2017	יוסף דיב	14: 41 13/11/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה		9	15/07/2015	דפנה גרינשטיין	08: 23 12/02/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	11/11/2018	דפנה גרינשטיין	14: 43 13/11/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	2	09/08/2017	גל גרונר	14: 48 13/11/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	01/04/2012	דפנה גרינשטיין	08: 32 12/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	11/11/2018	דפנה גרינשטיין	14: 50 13/11/2018		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6560521	04-6560521	tzafontichn un@land.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	dorit_s@gordon-ltd.co.il
שמאי	שמאי	גלעד גלבאום	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	gilad@yaron-spectator.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל הנדסה	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8577365	traffic@del.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר- גיל תכנון נוף	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@landscapes.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסף דיב		דיב יוסף מהנדסים ויועצים	חיפה	הנמל	53	04-8662350	04-8663954	deeb-1@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בבלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603633	04-8603601	balasha@bj-is.com
מודד מוסמך	מודד	איאד פאהום	983	ח.פאהום ושות' שרותים	נצרת	תופיק זיאד	46	04-6552304	04-8223446	fahoum@kfa-houm.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט של חלק ממתחם 12 המאושר לבינוי ופיתוח בתכנית המתאר של נצרת וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים בת 580 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרכים לשטח מגורים, שצ"פ, דרכים, מבנים, מוסדות ציבור ושטח פתוח ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
- ה. קביעת הנחיות לפיתוח שטחים פתוחים בשטח התוכנית.
- ו. התווית צירי תחבורה ורחובות וחיבורם למערכת דרכים קיימת בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1001 - 1013
מגורים ג'	1101 - 1113
מתקנים הנדסיים	55
מבנים ומוסדות ציבור	31 - 33
שטח ציבורי פתוח	41 - 54
דרך מאושרת	11 - 14
דרך מוצעת	20 - 22
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	11, 14
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	31, 32
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1109, 1111 - 1113
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	42, 44, 47, 48
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	34
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	11, 13, 14
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	20 - 22
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	31, 32
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	1005, 1006
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	1101 - 1108, 1111 - 1113
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	55
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	41, 44 - 48, 52
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

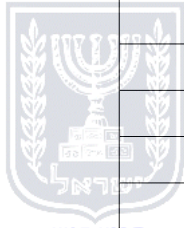
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,963	12.53
קרקע חקלאית	139,359	87.47
סה"כ	159,322	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,312.55	12.75
דרך מוצעת	25,464.06	15.98
מבנים ומוסדות ציבור	15,672.14	9.84

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	26,867.77	16.86
מגורים ג'	35,368.2	22.20
מתקנים הנדסיים	488.11	0.31
שטח ציבורי פתוח	24,610.36	15.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,538.62	6.61
סה"כ	159,321.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 1001-1013 : מבני מגורים, חניה, וחדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בכל תא שטח יבנה מבנה יחיד.
ב	חניה מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ 1.5 מקומות חניה לכל יחיד.
ג	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה וחדרי שרות ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש. תותר הקמת מרפסות זיזיות וגזוזטורות במרווחים.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	תאי שטח 1101-1104, 1105-1108 : מבני מגורים כולל חניונים וחדרי טרנספורמציה. שירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים. תאי שטח 1109 - 1113 : מבני מגורים, חניה, וחדרי טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תאי שטח 1101-1104, 1105-1108, 1111-1113 : בכל תא שטח יבנה מבנה יחיד. תאי שטח 1109, 1110 : בכל תא שטח יבנו שני מבנים אשר המרחק המינימאלי ביניהם יהיה 10 מ'. בתאי שטח 1101-1104 ובתאי שטח 1105-1108 תותר העברת שטחי שרות לחניה ממגרש למגרש (בהתאמה) בהתאם לתכנון פתרון החניה המשותף, כאמור בסעיף ב(1) להלן. תאי שטח 1109, 1110, 1101-1104, 1105-1108 : גובה רצפת החניון העליונה לא תהייה גבוהה ממפלס הכביש הצמוד ביותר מ 1.5 מ'.

4.2	מגורים ג'
ב	חניה (1) פתרון החניה יהיה משותף לתאי שטח 1101-1104 ובתאי שטח 1105-1108 בהתאמה. (2) מקומות החניה יוקצו בתחום תאי השטח הנ"ל בהתאמה, על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. (3) הבקשה להיתר בניה לתאי שטח 1101-1104, 1105-1108 תכלול את פתרון החניה המשותף.
ג	קווי בנין בכל תאי השטח: קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה וחצרות שרות ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש. תותר הקמת מרפסות זיזיות וגזוזטרות במרווחים. למבנה החניה יותר קו בנין 0 למרווח הקדמי והצידי.



4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנת שאיבה לביוב, חדרי טרנספורמציה וכל שימוש אחר אשר יידרש לתפקוד פונקציות אלו. יותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות הוראות פיתוח א. השטח יפותח כשטח פתוח על פי סעיף 4.7 כל עוד לא יוקם בו מתקן הנדסי. ב. מתקן הנדסי שיוקם, יגודר בגדר על פי מפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר. המרווחים של המגרש יגוננו. ג. בתכנון המתקנים ההנדסיים יושם דגש על פיתוח יעיל, כך שלא יהיו שטחים פתוחים ולא יעילים בתחום השטח המגודר. ד. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת השאיבה לביוב הינו אישור משרד הבריאות.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים מיועד להקמת מבני ציבור, למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
ב	הוראות פיתוח (1) בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. (2) בחזיתות המגרש תפותח רצועת גינון ברוחב של לפחות 2 מ'. בגבול בין חצר מבנה הציבור



4.4

מבנים ומוסדות ציבור

לרחוב או לשצ"פ, יש לנטוע לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש
(3) חצרות השרות תהינה מתוחמות על ידי קירות.
(4) במגרשים אשר גובלים עם מגרש מגורים, המרווח לכוון מגרשי המגורים יגוננו ויפותחו כחץ.

ג

קווי בנין

קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. יותרו קווי בנין אפס למרתפים ולחניה.
יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה וחצרות שרות ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש.

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

א. ישמשו לגני משחקים, פינות שהיה, מדשאות, מצללות, שטחים מגוננים, שבילי הולכי רגל, מערכות תשתית תת קרקעיות.
ב. תאי שטח 41-42, בנוסף לתכליות המפורטות בסעיף א' לעיל, ישמשו כטיילת נופית עירונית להפרדה בין מגרשי המגורים והדרך.
בנוסף לעיל, יתאפשר הקמת פינות מחזור וגזם

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

א. השטחים יפותחו בשלבים בד בבד עם סלילת הדרכים הגובלות ו/או עם הקמת יחידות מגורים הסמוכות אליהם.
ב. טרם פיתוח השטחים הפתוחים תאושר על ידי הועדה המקומית תכנית פיתוח כאמור בסעיף 6.1.
ג. תכנון השטחים הפתוחים יעשה על ידי אדריכל נוף.
ד. יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים בתחום השטח ככל שהתכנון יאפשר.
ה. בפיתוח יעשה שימוש בחומרי גמר מאיכות גבוהה על פי אישור מהנדס העיר.
ו. הצמחייה שבה יעשה שימוש בפיתוח השצ"פים תהיה בעלת מופע וגבהים מגוונים תוך שילוב עצי צל ועצים נשירים ליצירת מיקרו-אקלים נוח בקיץ ובחורף. יש להעדיף שימוש בצמחיה חוסכת מים.
ז. ניקוז מי נגר עילי ייפתר ככל הניתן בתחום השצ"פ (ע"י חלחול)
ח. כל השטחים שאינם מרוצפים, ולא משמשים למתקני משחק, יגוננו ויושקו עם מערכת טפטוף ממוחשבת.
ט. לכל אזורי הפעילות תתוכנן גם גישה עבור מוגבלים ועגלות ילדים עפ"י התקן העדכני.
י. שבילי הולכי הרגל יאפשרו הליכה בטוחה. הפרשי הגובה יגושרו ע"י מהלכי מדרגות וקירות תמך.
רוחב השבילים יהיה בהתאם לנספח הנופי.
יא. תאי שטח 41-42 (טיילת) - על תאים אלו יחולו בנוסף:
(1) לאורך הטיילת ימוקמו פינות ישיבה מוצלות, תאורה וריהוט רחוב.
(2) מפלס הטיילת יקבע במפלס מוגבה ממפלס המדרכה שממערב.
(3) ייעשה שימוש בצמחייה מקומית וחסכונית במים. הנטיעה תהיה בעיקר חורשת עצים וצומח לייצוב המדרונות.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת תשתית תת קרקעית, מערכות, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה א. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועות הדרך. מדרכות ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. ככל הניתן תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'. ב. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב בוגרים במדרכה. ג. עצים קיימים בתחומי הדרכים שלא ניתנים לשימור, ישולבו ככל הניתן בתחום השצ"פים. ד. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר. ה. חניות לאורך הדרכים יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד. ו. פיתוח הדרכים ותשתיות, בכל שלב ביצוע יעשה במלואו בטרם מתן היתר בניה, ופיתוח הדרכים יהיה מלכתחילה למלוא רוחבן המאושר. ז. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת תשתית תת קרקעית, מערכות, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה א. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועות הדרך. מדרכות ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. ככל הניתן תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'. ב. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב בוגרים במדרכה. ג. עצים קיימים בתחומי הדרכים שלא ניתנים לשימור, ישולבו ככל הניתן בתחום השצ"פים. ד. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר. ה. חניות לאורך הדרכים יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד. ו. פיתוח הדרכים ותשתיות, בכל שלב ביצוע יעשה במלואו בטרם מתן היתר בניה, ופיתוח הדרכים יהיה מלכתחילה למלוא רוחבן המאושר. ז. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, עפ"י

4.7

דרך מוצעת

הנחיות הרשות המקומית.

4.8

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8.1

שימושים

מיועד להקמת מבני ציבור, למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון ולחדרי טרנספורמציה, מעברי תשתיות. בנוסף לזאת כל השימושים המותרים בשטחים ציבורים פתוחים, כאמור בסעיף 4.5 לעיל.

4.8.2

הוראות

א

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ב

הוראות פיתוח

- (1) בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחקים, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- (2) בחזיתות המגרש תפותח רצועת גינון ברוחב של לפחות 2 מ'. בגבול בין חצר מבנה הציבור לרחוב או לשצ"פ, יש לנטוע לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א בחזית המגרש.
- (3) חצרות השרות תהינה מתוחמות על ידי קירות.

ג

עיצוב פיתוח ובינוי

- חלוקת השטח בין מבני ציבור ומוסדות לבין שטחים פתוחים, תיעשה כך שגודל חטיבת קרקע לשטח פתוח לא תפחת מ- 1.5 דונם ותמוקם - ככל הניתן בצמידות לדרך.
- מימדיהם יהיו באופן שיאפשר הקמת אזורים למתקני משחק ופעילות.
- על שטחים אלו יכולו הוראות השטחים הציבורים הפתוחים בסעיף 6 להלן.

ד

קווי בנין

קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. יותרו קווי בנין אפס למרתפים. יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה וחרצות שרות ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)		צפיפות יח"ד לדונם		מספר יח"ד		מספר קומות	
							מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד
מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר יח"ד
1	3	18	0	1770	31	מבנים ומוסדות ציבור	1	3	18	0	1770	31	מבנים ומוסדות ציבור	1
1	3	18	0	1770	32	מבנים ומוסדות ציבור	1	3	18	0	1770	32	מבנים ומוסדות ציבור	1
1	3	18	0	1770	33	מבנים ומוסדות ציבור	1	3	18	0	1770	33	מבנים ומוסדות ציבור	1
4	4	15	8	1750	1001	מגורים ב'	4	4	15	8	1750	1001	מגורים ב'	4
4	4	15	8	1750	1002	מגורים ב'	4	4	15	8	1750	1002	מגורים ב'	4
4	4	15	8	1750	1003	מגורים ב'	4	4	15	8	1750	1003	מגורים ב'	4
4	4	15	8	1750	1004	מגורים ב'	4	4	15	8	1750	1004	מגורים ב'	4
1	5	17	5	1750	1005	מגורים ב'	1	5	17	5	1750	1005	מגורים ב'	1
1	5	17	5	1750	1006	מגורים ב'	1	5	17	5	1750	1006	מגורים ב'	1
1	6	20	8	1750	1007	מגורים ב'	1	6	20	8	1750	1007	מגורים ב'	1
1	6	20	8	1750	1008	מגורים ב'	1	6	20	8	1750	1008	מגורים ב'	1
1	8	26	10	1750	1009	מגורים ב'	1	8	26	10	1750	1009	מגורים ב'	1
1	8	26	10	1750	1010	מגורים ב'	1	8	26	10	1750	1010	מגורים ב'	1
1	6	20	5	1750	1011	מגורים ב'	1	6	20	5	1750	1011	מגורים ב'	1
1	7	23	7	1750	1012	מגורים ב'	1	7	23	7	1750	1012	מגורים ב'	1
1	7	23	6	1750	1013	מגורים ב'	1	7	23	6	1750	1013	מגורים ב'	1
3	6	20	11	2050	1101	מגורים ג'	3	6	20	11	2050	1101	מגורים ג'	3
3	6	20	12	2050	1102	מגורים ג'	3	6	20	12	2050	1102	מגורים ג'	3
3	6	20	13	2050	1103	מגורים ג'	3	6	20	13	2050	1103	מגורים ג'	3
3	6	20	14	2050	1104	מגורים ג'	3	6	20	14	2050	1104	מגורים ג'	3
3	6	20	14	2050	1105	מגורים ג'	3	6	20	14	2050	1105	מגורים ג'	3
3	6	20	9	2050	1106	מגורים ג'	3	6	20	9	2050	1106	מגורים ג'	3
3	6	20	9	2050	1107	מגורים ג'	3	6	20	9	2050	1107	מגורים ג'	3
3	6	20	11	2050	1108	מגורים ג'	3	6	20	11	2050	1108	מגורים ג'	3
5	5	17	11	3450	1109	מגורים ג'	5	5	17	11	3450	1109	מגורים ג'	5
5	5	17	10	3450	1110	מגורים ג'	5	5	17	10	3450	1110	מגורים ג'	5
1	9	30	10	1330	1111	מגורים ג'	1	9	30	10	1330	1111	מגורים ג'	1
1	9	30	11	1330	1112	מגורים ג'	1	9	30	11	1330	1112	מגורים ג'	1
1	9	30	10	1330	1113	מגורים ג'	1	9	30	10	1330	1113	מגורים ג'	1
1	1	4	0	440	55	מתקנים הנדסיים	1	1	4	0	440	55	מתקנים הנדסיים	1
1	3	18	0	9480	34	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	1	3	18	0	9480	34	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	1

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי		שרות		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה						
											ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) תותר העברת שטחי שירות ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה וההפך, באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ שטח השירות לא יגדל מזה האמור בסעיף 5 לעיל.
- (2) גובה המבנים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס גג הרצפה האחרונה. גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרים טכניים, חדרי מכונות וכד'.
- (3) גובה המבנים לא יעלה על גובה הכניסה הקובעת של מבני המגורים הסמוכים לתא השטח הנמצאים בשכונת שנלר.
- (4) התכנית היא לבניינים בלבד, לא כולל פתרונות חניה.
- (5) בתאי שטח 1102-1104, 1106-1108 כחלק מכלל שטחי השירות מתחת לכניסה קובעת, 1,000 מ"ר ישמש לפתרון חניה.
- (6) בתאי שטח 1109-1110 כחלק מכלל שטחי השירות מתחת לכניסה קובעת, 800 מ"ר ישמש לפתרון חניה.
- (7) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וההערות ליעודי הקרקע בפרק 4.
- (7) זכויות בנייה יחושבו לפי תקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחושבו כשטחי שירות:
- מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.
- מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.
- קומת עמודים, חדרי מדרגות משותפים, מבואות קומתיות, מבואות כניסה, שטחים טכניים.
- חניה מקורה בהיקף הנדרש לעמידה בתקן.

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

א. תוכניות בינוי כללית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח התוכנית שתערך על ידי אדריכל ואדריכל נוף. התוכנית תכלול את כל שלבי הביצוע ותאושר על ידי מהנדס העיר. התוכנית תתייחס אל הנושאים הבאים:

1. מערך הדרכים והשבילים שבתוכנית כולל הסדרי תנועה וחניה, מפלסי הכבישים והמדרכות, חתכים, תאורת רחוב, מיקום הכניסות למגרשים, שטחי גינון ושטילת עצים לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, גבהי ופרטי קירות תמך ומעקות ופרוט נוסף על פי דרישות מהנדס העיר.
2. מערך התשתיות ונקודות החיבור למגרשים - מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז וכד.
3. התוכנית תבטיח אפשרות גישה לכל המגרשים ולכל השטחים הפתוחים.
4. התוכנית תכלול שלבי פיתוח ועוצמות פיתוח של השטחים הפתוחים ושל מבני מוסדות הציבור.
5. התוכנית תכלול שלבי ביצוע.
6. פיתרונות בינוי ואצירת אשפה.
7. תוכנית לשיקום חציבה ומילוי של הכבישים ותאי השטח הציבוריים - כולל דירוג, פתרונות נטיעה ושטילה וחיפוי באדמה גננית.
8. פתרון ניקוז לכל שטח התכנית באישור מהנדס העיר.

ב. תוכניות בינוי ופיתוח למגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:

- כחלק מהיתר הבניה בכל מגרש תוגש תוכנית בינוי בקני"מ 1:100 או 1:250. התכנית תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי הכללית ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מודד מוסמך. התוכנית תתייחס אל הנושאים הבאים:
1. מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש ופתרונות החניה לכל שטח המגרש, לרבות מפלס הכניסה הקובעת למגרש וחתכים אופייניים.
 2. פיתוח המגרש תוך התאמה למפלסי קרקע, קירות תומכים, גינון, גדרות ומעקות, פירטי מעקות וקירות תמך, פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ.
 3. בנוסף, במבנים ומוסדות ציבור יש לסמן את מערך הדרכים ושבילים, שטילה והשקיה, הצללות, מתקני משחק, ריהוט גן והצגת שימור ושיקום צמחיה קיימת ככל שהתכנון מאפשר.
 4. פיתוח המגרש יהיה בהתאם לאמור בנספח הנופי ולהערות הנופיות המופיעות בסעיף 6.5.
 5. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום מתקני גז ומונים; מקום ארונות חשמל, כבלים; ארונות תקשורת ופרט פתרון הסתרתם; מקום אצירת האשפה ואופן פינויה; מיקום חדרי טרנספורמציה וגישה לרכב תפעול אליו.
 6. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, ופתרונות חניה.
 7. לתוכנית הפיתוח יצורף נספח עצים הכולל סימון עצים לכריתה ולהעתקה, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתרי בניה יהיה על כל האמור בסעיף 6.1 א. לעיל.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות ותיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראיים הרלוונטיים לפתרון תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, אצירה והרחקה של אשפה בתחום התוכנית ובאישור מהנדס העיר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1101-1104, 1105-1108 יהיה היתר בניה והבטחת ביצוע החניון המשותף בכפוף לאמור בסעיף 4.2
- 4.א. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:
- אישור תכנית כללית לטיפול בשפכי עיריית נצרת המגיעים היום למט"ש תל-עדשים, במט"ש הנ"ל או במט"ש אחר, עד לרמה הנדרשת עפ"י תקנות בריאות העם שבתוקף.
 - אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
- 4.ב. לא יינתן היתר בניה למבני מגורים מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
- קבלת היתר בניה לעבודות הרחבת מט"ש "תל-עדשים" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כנ"ל או לחילופין קבלת היתר בניה למערכת ההולכה מנצרת עלית עד מט"ש "עפולה".
 - יוגש ע"י תאגיד ביוב אזורי לוח זמנים מחייב ומפורט לחיבור שפכי הישוב למתקן הטיפול האזורי בשפכים (מט"ש "תל-עדשים" או מט"ש אחר) שיוכל לטפל בשפכים עד לרמה נדרשת בתקנות התקפות ויבטיח שביצוע כל העבודות הנדרשות לשם כך (יפורטו במסמך) יסתיימו לפני אכלוס הבתים עבורם הוגשה בקשה להיתר.
 - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.
5. תנאי להיתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור תוכניות תנועה במשרד התחבורה.
7. לא ינתן היתר בניה לבנייה של יותר מ-290 יח"ד בכל שטח התכנית אלא לאחר סיום עבודות הפיתוח והסלילה של דרך מספר 5 בכל רוחבה (27 מ') ולכל אורכה מדרך 4 (המסומנת בתכנית) ועד דרך 75.
8. תנאי למימוש מבני הציבור הכלל-עירוניים בתכנית יהיה עריכת בחינה תחבורתית עדכנית, לאותו מועד ולשימוש הפרטני המבוקש, שלפיה ניתן יהיה לממש את השימוש, במידת הצורך תוך התלייתו במטלות תחבורתיות שיימצאו כנדרשות באותו מועד.
9. מימוש התכנית מותנה בקביעת הסדרי תנועה חדשים בצומת כביש 75/5104, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
10. מימוש התכנית מותנה במתן מענה בטיחותי לצמתים לאורך כביש 5104.
11. לא יינתנו היתרי בנייה ליותר מ-50% מיחידות הדיור בתכנית טרם עריכת בדיקת רמת שירות לצומת 5104/5106, ומתן מענה בהתאם.
12. טרם מימוש שימוש ציבורי כלל-עירוני, הצפוי לחולל תנועה משמעותית, בשטח התכנית, תיערך בדיקה תחבורתית מקדימה נוספת.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, חיבור לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
2. השלמת ביצוע התשתיות \ וחיבור סופי לרשת המים, ביוב וחשמל
3. השלמת ביצוע הדרכים הגובלות.
4. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.
5. תנאי ליישום התכנית הוא ביצוע בפועל של הכביש העוקף (דרך מס' 5) ברוחבו המלא.

6.4

עיצוב אדריכלי

א. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.

ב. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י תכנית היתר הבנייה.

ג. תינתן התייחסות לגג המבנה כאל חזית חמישית. כל מתקני הגג יוסתרו באופן שיקבע בשלב היתר הבניה באישור מהנדס העיר. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתר בניה.

ד. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים אמידים או טוף, על פי אישור מהנדס הרשות המקומית.

ה. כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על גבי חזיתות הבניינים, אלא במסגרת טיפול אדריכלי של חזיתות. ארונות חשמל, מים וגז יהיו פנימיים.

ו. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה, אנטנות ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. מסתורי הכביסה ישולבו בבניין בגומחות ברצף לכל גובה הבניין.

ז. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא מאחורי מסתורים, במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה.

ח. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ט. מכלי גז ודלק יהיו תת קרקעיים ויותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

י. לכל בניין תותקן אנטנה מרכזית לטלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא עפ"י היתר הבניה. תותר התקנת צלחות לוויין על הגגות באזור אשר יסומן בהיתר הבניה.

יא. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר בצורה אחידה, על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

6.5

הוראות פיתוח

א. בכל מגרש תהיה כניסה אחת לכלי רכב שרוחבה לא יעלה על 6 מ'. מקומה המדויק של הכניסה יקבע בתכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1 להלן.

ב. בחזית המגרש לכיוון דרך או שצ"פ תפותח רצועת גינון בשטח המגרש בה ינטע לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א.

ג. שטחים פנויים ממבנה או מריצוף בתחום המגרש יגוננו ויושקו.

ד. החניות תהינה מרוצפות באבנים משתלבות. במגרשי החניה ינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.

ה. בתאי שטח 1001-1013, 1101-1110 לפחות 35% מהשטח הפתוח במגרשים יהיה על קרקע ולא יהיה על גג מבנה.

ב. בתאי שטח 1111-1113 לפחות 20% מהשטח הפתוח במגרשים יהיה על קרקע ולא יהיה על גג מבנה.

ו. באזורים בהם שיפוע הקרקע מעל 20%, ייעשה שימוש באמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, מסלעות, טרסות וכדומה). גובה הקירות לא יעלה על 4.0 מ'. גמר הקירות יהיה אבן

6.5

הוראות פיתוח

פוליגונית טבעית מקומית. בחזית הקירות תהיה רצועת גינן ברוחב 2.0 מ' נטו. ברצועת הגינן יישתלו שיחים ומטפסים ויינטעו עצים להסתרת הקיר.

במקרים בהם נדרש קיר גבוה מ- 4.0 מ', יוקמו שני קירות בנסיגה זה מזה, על פי המאפיינים הנ"ל. בין שני הקירות תהיה רצועת גינן ברוחב 2.0 מ' נטו.

האמצעים לייצוב המדרון יפורטו בתכנית ובפרישת קירות שיוכנו ע"י אדריכל נוף. התכנית תכלול פירוט החיבור לגבהים והאמצעים לייצוב המדרון הקיימים ו/ או המתוכננים במגרשים הסמוכים.

שיפוע הקרקע במדרון לא יהיה תלול מ- 1:2.5.

מעל הקירות יותקנו מעקות בטיחות לפי התקן.

6.6

סביבה ונוף

- א. פיתוח וצמחיה
- (1) סוגי צמחיה - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאים - צמחיית חורש מקומי, כגון עצי אלון, אלה, חרוב וכד'.
- אדמת חיפוי - כל אזורי הגינן יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות
- ב. עודפי קרקע ושפכי בניה, איסור פגיעה בשטחי החורש אופי הקיר
- (1) חלה על בעלי היתר הבניה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.
- (2) עבודות השיקום יבוצעו על פי תכניות שתאושרנה ע"י העירייה.
- (3) השטחים שישוקמו יתוחזקו ע"י היזם עד לשיקום מלא.
- ג. שיקום נופי
- (1) בכל מקרה לא תהיה כל פגיעה, נגיעה או שימוש במדרונות החורש הטבעי מדרום וממערב לקו הכחול של התוכנית.
- (2) אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש המיועד לבניה, לא באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאינו מיועד לכך.
- (3) אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש עם אגף הנדסה של העירייה.
- (4) יזם התכנית ו/או בעל היתר בניה ישקם את השטחים שנפגעו מחוץ לגבולות המגרש, במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או שנתיים לפחות מיום השתילה.
- ד. קירות, מסלעות וגדרות
- (1) גבול מגרש - בגבול מגרש יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות.
- (2) קירות התמך בגבול המגרשים יהיו כל הניתן כאמור בנספח הנופי.
- (3) בחזיתות המגרשים הפונים לדרך או שצ"פ יבוצעו קירות התמך והמעקות בהתאם למפרטים אשר מופיעים בתוכנית בינוי כללי, כאמור בסעיף 6.1.
- גובה קירות אלו לא יעלה על 1.6 מ' מעל פני המדרכה או מעל פני הקרקע שבתחום הרחוב או השצ"פ. במקרה ונידרש תימוך גבוה יותר מ- 1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינן.
- ה. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

6.6

סביבה ונוף

(1) על חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.
 (2) תאורת חוץ במגרשי הבנייה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

ו. הנחיות פיתוח חדרי טרנספורמציה וחצרות שירות

(1) המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר או בגדר בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של קירות, בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים.
 (2) פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

6.7

תשתיות

המבנים יחוברו למערכת התשתיות העירוניות. בכלל זה יחוברו המבנים למערכת הביוב העירונית בעלת פתרון קצה, ולמערכת המים העירונית.

א. מים

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

ב. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ג. ביוב

(1) מערכת הביוב השכונתית תהיה מערכת גרביטציונית שתונח לאורך כבישים, מעברים ציבוריים וצמוד לגבולות המגרשים, בהתאם לשלבי פיתוח ותאפשר חיבור למערכת הביוב הקיימת. במידת הצורך תותר העברת קוי הביוב הציבוריים במגרשים פרטיים.
 (2) הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים.

(3) לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.

(4) כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של התאגיד. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

(5) בעלי המבנים ו/או החוכרים יישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית.

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

6.8

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או

6.8

חשמל

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.תחנות השנאה :

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

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת

מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

- קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
- קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת- 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

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

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

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.

6.8	חשמל
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ"פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה. קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.12	ניקוז
	א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: (1) במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. (2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (4) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. (5) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 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. ג. תכנון דרכים וחנויות - בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. לא תותר חציית תשתיות ניקוז את שטח החורש במדרון המזרחי. (6) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
6.13	פסולת בניין
	א. לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ב-2006



פסולת בניין	6.13
וכמפורט להלן: 1. ביצוע הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, ממבקש הבקשה - לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה לאתר (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישור על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר. האישור יהיה על-שם בעל ההיתר, תוך ציון פרטי ההיתר. כל זאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 4. היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ב. חציבה ומילוי: בבקשה להיתר יוצג פיתרון לאיזון בין חפירה למילוי. בהעדר איזון: 1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
עתיקות	6.14
אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות: א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.15
א. מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. (1) איחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
(2) לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
(3) במהלך הבנייה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
(4) העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
ב. סילוק אשפה וגזם : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.
ג. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתחומי עיריית נצרת , או לחילופין באתרים קרובים, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

היטל השבחה

6.16

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.

הפקעות ו/או רישום

6.17

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

חלוקה ו/או רישום

6.18

בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה

חומרי חפירה ומילוי

6.19

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.