

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 211-0352237

שכונת הפרנציסקאנים - כרם אל-סאחב

צפון

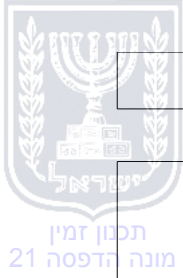
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

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

מטרת התוכנית התאמת חלוקת המגרשים לטופוגרפיה ובהתאם ביצוע שינויים במערכת הדרכים המאושרת. התוכנית כוללת הגדלת זכויות בניה והגדלת מספר יחידות הדיור בכ-6.8%. שינוי מיקום מגרש מסחרי משולב במגורים, כך שימוקם בצמוד לדרך הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הפרנציסקאנים - כרם אל-סאחב

שם התכנית

211-0352237

מספר התכנית

65.497 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	226750
קואורדינאטה Y	735125

### 1.5.2 תיאור מקום

השכונה ממוקמת דרומית לדרך נצרת עילוט על כביש כרם אל-סאחב.

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

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	כרם אל-סאחב		

שכונה כרם אל-סאחב - דרומית לדרך נצרת עילוט

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16582	מוסדר	חלק		34

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 21



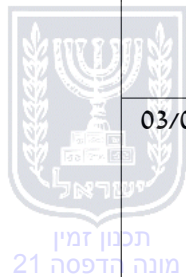
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11810
27/08/2002	3750	5105	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7760 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7760
04/09/2008	4614	5846	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 16412. הוראות תכנית גנ/ 16412 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/ 16412
28/03/2011	3314	6217	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/מק/ 1116 ממשיכות לחול	שינוי	נצ/ מק/ 1116



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 29 16/11/2017	דינה אמר	16/11/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		09: 30 16/11/2017	מאהר זהר	16/11/2017		1: 1000	מנחה	תנועה
לא		09: 30 16/11/2017	דינה אמר	16/11/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	הקוסטודיה די טרה סנטה		00	ירושלים	(1)		02-6266610	02-6285196	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השער החדש 1 ירושלים ת.ד. 186.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הקוסטודיה די טרה סנטה		00	ירושלים	(1)		02-6266610	02-6285196	

(1) כתובת: השער החדש 1 ירושלים ת.ד. 186.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הקוסטודיה די טרה סנטה		00	ירושלים	(1)		02-6266610	02-6285196	

(1) כתובת: השער החדש 1 ירושלים ת.ד. 186.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר	10441	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מאהר זהר	84966	מ. זהר הנדסה בע"מ	נצרת	(1)		04-6461056	04-6461056	Maher72@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד		931	מ. זהר הנדסה בע"מ	נצרת	(1)		04-6461056	04-6461056	Maher72@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד 2659.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

עדכון תכנון מגרשי מגורים תוך שינוי מערך הכבישים, ושינוי מיקום מגרש מסחרי ותיאום הוראות ומגבלות בניה מאושרים, בתוספת שטחי בניה על-פי המפורט בסעיף 62א בחוק התכנון והבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. חלוקה מחדש של מגרשים אשר בבעלות אחת (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/1).
2. שינוי במערך הכבישים תוך הגדלת שטח לדרכים (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/2).
3. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/4).
4. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/5).
- איחוד וחלוקה תוך שינוי פרישת מערך השצ"פים, השבילים ואזור משולב מגורים ומסחר.
5. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/6).
6. שינוי גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/7).
7. הגדלת מספר יחידות הדיור (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/8).
8. תוספת קומות במגרשים 54-50 (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/4).
9. תוספת שטח עיקרי (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/16 (א) (1)).
10. הגדלת התכסית (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/9).
11. תוספת שטחי שירות לחניה, לשטחים שמטרתן מגורים או מגורים ומסחר בקומות תת קרקעיות (לפי סעיף בחוק התכנון והבניה 62א/א/15).
12. תוספת שטח למרפסות בשעור 12 מ"ר ליחיד ע"פ תיקון בהנחיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 24, 26 - 47, 50 - 54
שטח ציבורי פתוח	100, 110, 120, 130, 140, 150
דרך מאושרת	500, 510, 520, 530, 540
דרך מוצעת	600, 610, 620, 630, 640
דרך משולבת	700
שביל	1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500
מגורים ומסחר	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	500, 510, 540
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	26 - 47, 52 - 54
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	900
דרך / מסילה לביטול	שביל	1200, 1300, 1400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	100, 110, 140
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	500, 520, 530, 540
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	630, 640
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ומסחר	900
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	130, 140

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,339.01	21.89
דרך מוצעת	196.79	0.30
דרך משולבת	788.26	1.20
מגורים ב'	39,226.88	59.89
מגורים ומסחר	4,653.83	7.11
שביל	564.6	0.86
שטח ציבורי פתוח	5,727.13	8.74
סה"כ	65,496.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,337.24	18.84
דרך מוצעת	3,445.79	5.26
דרך משולבת	788.27	1.20
מגורים ב'	37,794.3	57.70
מגורים ומסחר	4,653.83	7.11
שביל	749.84	1.14

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.74	5,727.11	שטח ציבורי פתוח
100	65,496.37	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



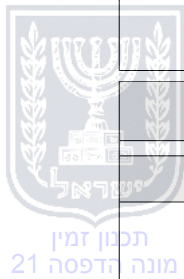
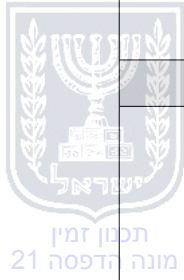
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים בתנאי שלא מהווה מטרד סביבתי.</p> <p>ג. חנויות מזון שכונתיות וקיוסקים.</p> <p>ד. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטח התוכנית יחולק למקטעים. לכל מקטע תוכן תוכנית בינוי מפורטת כתנאי להגשת היתר בנייה.</p> <p>מקטע A - מגרשים 1-11</p> <p>מקטע B - מגרשים 50,51,52</p> <p>מקטע C - מגרשים 12-28</p> <p>מקטע D - מגרשים 53,54</p> <p>מקטע E - מגרשים 29-47</p> <p>תוכנית הבינוי המפורטת תכלול תכנון כביש סופי, מפלסי המגרשים, מיקום החניה, מיקום פילר ח"ת, מיקום איסוף אשפה, קירות תומכים, גדרות וכו'.</p> <p>2. במגרשים 50-54 יותר הקמת מבנה בן 10 קומות או שני מבנים בני 6 קומות. המרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מטר.</p> <p>3. במגרשים 1-23 יותרו מבנים בני 3 קומות בחדך. יותר מבנה מדורג או 2 מבנים.</p> <p>4. במגרשים 24-47 יותרו מבנים בני 4 קומות.</p> <p>5. תוכנית היתר הבנייה תכלול תוכנית פיתוח מפורטת למגרש בהתאם למפורט בתוכנית הבינוי למקטע שהכנתה תנאי להגשת היתר בניה. מפלסי הפיתוח שיקבעו בתוכנית הבינוי מחייבים ואין לסטות מהם אלא בהסכמת השכנים הגובלים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>6. חזיתות הביניינים יצופו באבן ו/או שילוב אבן וטיח צבעוני.</p> <p>7. גג הבניין יטופל כחזית חמישית. תאסר התקנת דודי שמש על הגג. לקולטים יותקן מיסתור. איטום גג שטוח יעשה ביריעות מוטבעות לבנות. יותר גג רעפים כאשר הגובה האבסלוטי של קודקוד גג הרעפים לא יחרוג מהגובה שנקבע בנספח הבינוי.</p> <p>8. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הביניינים.</p> <p>9. תוכנית היתר הבנייה תכלול פירוט להסתרת מתלי כביסה ומיקום יחידות מזגן.</p>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי דירות בקומות העליונות בלבד בתנאי של מדרגות נפרדות למגורים.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי בקומת הקרקע, חנויות שכונתיות, מסעדה, בתי קפה בתנאי שלא יהוו מטרד שכונתי.</p> <p>ג. משרדים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>

<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. הכניסה למבנה המסחרי והכניסה למגורים יופרדו ולא יהיו באותו כיוון ומאותו מפלס. 2. יופרדו מגרשי החנייה למסחר ולמגורים. 3. תוכן תוכנית בינוי מפורטת למגרש שתכלול העמדת המבנה, פיתוח כיכר בחזית הכביש העירוני ופתרון חנייה בתחומי המגרש, מיקום כניסות למגרשי המגורים. מפלסי קירות תומכים וגדרות. התוכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בנייה. 4. יותר להקים מבנה מגורים אחד או שניים.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> 5. חזיתות הביניינים יצופו באבן, יותר טיח צבעוני. 6. גג המבנה המסחרי יטופל כחזית חמישית. יאסר הקמת מתקנים על גבי הגג. יותר שימוש בגג המבנה המסחרי כמרפסות למבנה המגורים. 7. לא תועבר צנרת גלויה על גבי החזיתות. 8. במבנה המגורים יפורט פתרון תליית כביסה ומיקום יחידת מיזוג האויר.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> א. כיכרות גנים ציבוריים. ב. מתקני משחק לילדים.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> השטחים הירוקים יפותחו במקביל להקמת הביניינים ובתיאום עם המגרשים הגובלים.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות. אסורה בנייה בתחום הדרך.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> פיתוח השבילים יתוכנן בשילוב השטחים הציבוריים ויבוצע במקביל לפיתוח המגרשים הגובלים.
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> מיועדת למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת קרקעיים. משולבים בה מקומות חניה, ריהוט רחוב וגינון.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תכנון הדרך יכלול התאמה למפלסי המגרשים הגובלים וכניסה לחניה שבתחומם. 2. תכנון הדרך המשולבת תכלול אלמנטים לריסון מהירות להבטחת מהירות נסיעה איטית.

	<b>4.6</b>
	<b>דרוך מוצעת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	<b>4.6.1</b>
<p><b>הוראות</b></p>	<b>4.6.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוגש תוכנית לאישור מהנדס העיר לדרכים הכלולות בתחום התוכנית, כולל הסדרי תנועה והתחברות למערכת הקיימת.</p> <p>אישור התוכנית לסלילת הדרכים הוא תנאי להגשת היתרי בניה למבנים.</p> <p>2. תוכנית ביצוע לדרכים תכלול התחברות החניונים לדרך.</p> <p>3. הסדרי התנועה יאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. העבודה תבוצע תוך שמירת הדרכים והכרות הקיימות במצב שהיו לפני תחילת הבינוי.</p> <p>5. יותר לבצע את סלילת הדרכים בשלבים. כל שלב יכלול את החיבור לרחובות הקיימים. חלוקת שלבי הביצוע תותאם לשלבי פיתוח המקטעים של מבני המגורים.</p> <p>6. סלילת הדרך כוללת קירות תומכים, גדרות, חניה ציבורית, מדרכות, תאורה וניקוז וכל מה שדרוש לפתיחת הדרך לשימוש בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>	
	<b>4.7</b>
	<b>דרוך מאושרת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	<b>4.7.1</b>
<p><b>הוראות</b></p>	<b>4.7.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלסי הדרכים הקיימות ישולבו בתכנון מערכת הדרכים והגישות לבנינים, תוך התיחסות למערכת הדרכים ההיקפיות הגובלות במתחם. יידרש לשמור על המפלסים הקיימים והמתוכננים לביצוע על-ידי עיריית נצרת.</p>	

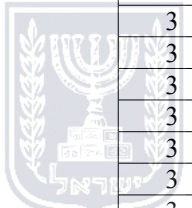


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	462	1	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	432	2	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	467	3	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	431	4	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	442	5	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	425	6	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	439	7	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	461	8	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	451	9	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	448	10	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	409	11	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	459	12	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	6	75	651	18.5	100	92.5	440	486	13	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	6	75	651	18.5	100	92.5	440	485	14	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	5	75	592.5	18.5	100	74	400	472	15	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	4	75	532	(1) 50		74	408	463	16	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	4	75	532	(1) 50		74	408	458	17	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	5	75	642.5	(1) 50		92.5	500	472	18	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	6	75	701	(1) 50		111	540	485	19	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	6	75	651	18.5	100	92.5	440	528	20	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	459	21	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	443	22	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	6	75	519	18.5	102	92.5	306	528	23	מגורים ב'	
3	3	3	3		7	23.5	14	75	1519			259	1260	1005	24	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	13.5	4	75	482	18.5	102	55.5	306	459	26	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	6	75	651			111	540	497	27	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	13.5	4	75	482			74	408	349	28	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	4	75	482			74	408	445	29	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	4	75	482			74	408	422	30	מגורים ב'	
3	3	3	3		5	16.5	5	75	592.5			92.5	500	471	31	מגורים ב'	



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

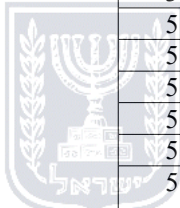


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	460	32		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	5	75	592.5			92.5	500	481	33		מגורים ב'
3	3	3	3	6	20.5	4	75	482			74	408	405	34		מגורים ב'
3	3	3	3	6	20.5	4	75	482			74	408	419	35		מגורים ב'
3	3	3	3	6	20.5	4	75	482			74	408	407	36		מגורים ב'
3	3	3	3	6	16.5	4	75	482			74	408	432	37		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	8	75	868			148	720	757	38		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	6	75	651			111	540	667	39		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	408	40		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	400	41		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	399	42		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	403	43		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	399	44		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	401	45		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	403	46		מגורים ב'
3	3	3	3	5	16.5	4	75	482			74	408	405	47		מגורים ב'
5	5	5	5	10	33	44	75	6758	(1) 2010		814	3934	3351	50		מגורים ב'
5	5	5	5	10	33	44	75	6758	(1) 2010		814	3934	3696	51		מגורים ב'
5	5	3	5	10	33	44	75	6758	(1) 2010		814	3934	3028	52		מגורים ב'
5	5	3	5	10	33	44	75	6758	(1) 2010		814	3934	3102	53		מגורים ב'
5	5	3	5	10	33	44	75	6758	(1) 2010		814	3934	3091	54		מגורים ב'
5	5	5	35	9	33	46	80	5019	(1) 1000		629	3390	4653	900	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	5	5	35	2	10		80	5854	(1) 2800		488	2566	4653	900	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
48	1		מגורים ב'
48	2		מגורים ב'
48	3		מגורים ב'
48	4		מגורים ב'
48	5		מגורים ב'
48	6		מגורים ב'
48	7		מגורים ב'
48	8		מגורים ב'
48	9		מגורים ב'
48	10		מגורים ב'
48	11		מגורים ב'
48	12		מגורים ב'
48	13		מגורים ב'
48	14		מגורים ב'
48	15		מגורים ב'
48	16		מגורים ב'
48	17		מגורים ב'
48	18		מגורים ב'
48	19		מגורים ב'
48	20		מגורים ב'
48	21		מגורים ב'
48	22		מגורים ב'
72	23		מגורים ב'
240	24		מגורים ב'
48	26		מגורים ב'
48	27		מגורים ב'
48	28		מגורים ב'
84	29		מגורים ב'
84	30		מגורים ב'
84	31		מגורים ב'
84	32		מגורים ב'
84	33		מגורים ב'
96	34		מגורים ב'
96	35		מגורים ב'
96	36		מגורים ב'
96	37		מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

1. הגשת היתר בניה למגורים בשטח התוכנית יהיה מותנה באישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי לפי סעיף 4.1
2. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר:
  - יתוכננו חניות לאורחים לאורך הדרכים.
  - תכנון הרחובות כולל הסדרי תנועה וחניה.
  - איתור מבנים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.
  - תכנון מגרשי חנייה כולל גישות מהרחובות הגובלים.
  - תכנית עצים ערוכה ע"ג מפה מצבית.
  - תכנון פיתוח המגרשים והמדרכות הגובלות, גינון ונטיעות חדשות, פרטי פיתוח כולל פיתוח מגרשי חנייה, שטחים מרוצפים, גדרות, מעקות, ניקוז, השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, חומרי גמר ומתקני בית.
  - תוכנית התארגנות.
  - במידה והבניה והפיתוח בתא השטח יעשו בשלבים, יפורטו שלבי הבניה והפיתוח.
3. תוכנית הפיתוח שתצורף לבקשה להיתר תכלול את השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים והשביל המוביל אליהם.
4. יקבעו תנאים אשר יבטיחו את ביצוע השצ"פ במקביל לביצוע הבנייה, ע"פ תוכנית פיתוח, כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה.

**6.2****דרכים**

- א. תוכן תכנית דרכים לכל שטח התוכנית.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה הכנת תכנית מפורטת של הדרכים הכלולה במתחם עם סימון הכניסה למגרשי החנייה בכל מגרש, לאישור מהנדס העיר.
- ג. ביצוע הדרכים יעשה ע"פ המפורט בתשריט, נספח התנועה והתכנית המפורטת. העבודה כוללת את ביצוע המסעה, המדרכות, תשתיות בתחום הדרך, תאורה ושתילת עצים. תחול חובה לנטיעת עצים במדרכות הציבוריות. יותר ביצוע בשלבים.
- ד. השלמת העבודות הכלולות בהיתר הסלילה יהווה תנאי למתן אישור אכלוס למבנים.

**6.3****חניה**

1. החניה למגרשי מגורים 1-47 תהיה בתחום המגרש כאשר ליחידת מגורים עד 120 מ"ר תהיה חניה אחת ומעל 120 מ"ר 2 מקומות חנייה.
2. החניה למגרשים 50-54 תהיה בשיעור 1.5 מקומות חניה ליחידת. יותר מבנה חניה. החניה למסחר תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. החניה למגורים במגרש 900 תהיה בשיעור 1.5 מקומות חניה ליחידת. החניה למגורים תופרד מהחניה למסחר. עבור המסחר יותר מבנה חניה.
4. לאורך הכבישים תתוכנן חניה לאורחים.

**6.4****ניהול מי נגר**

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמיבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו

	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>						
<p>נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>							
	<p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. במבנה לשירות הציבור תובטח התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו. ב. תנאי לקבלת היתר בניה בכל תחום התוכנית- בחינת מספר מקומות ומיקום תאי החניה לנכים. יבחן מיקום חנית נכים בסמוך לכניסות למבנים ובפיזור המתאים למכלול השימושים במתחם.</p>						
	<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר או לאתר הזקוק לעודפי עפר, בתיאום עם הגורמים המוסמכים. ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>						
	<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>						
	<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במגרשים שיועדו למטרה זו. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקן המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="159 2016 1276 2105"> <tr> <td>מ.צ.ק</td> <td>מ.ה.ת.ל.ק.צ.ו.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.25</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> </table>	מ.צ.ק	מ.ה.ת.ל.ק.צ.ו.		2.25	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
מ.צ.ק	מ.ה.ת.ל.ק.צ.ו.						
2.25	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף					

	<b>חשמל</b>	<b>6.8</b>
	<p>מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p>	
<p>1.75      מ' 1.50</p>		
<p>מ' 6.50      מ' 5.00</p>		
<p>מ' 8.50      -</p>		
<p>מ' 13.00      מ' 9.50</p>		
<p>מ' 35.00      -</p>		
<p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. תלא ייתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

	<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון כולל של מערכות מים, ביוב וניקוז לכל שטח התכנית. התכנון הכולל יהיה מנחה לתכנון המפורט. א. אספקת מים לפני התחלת תכנון המבנה, מבקש היתר הבניה נדרש להתקשר ולבדוק עם אגף המים העירוני של עיריית נצרת האם בשטח עובר תוואי צינור מים/ביוב. אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות העירונית. כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש, ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים של עיריית נצרת על חשבון מבקשי היתר הבניה. על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים של עיריית נצרת ובהתאם להוראות תוכנית זו. מיקום המדמים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים של עיריית נצרת. ב. ביוב 1. לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב של עיריית נצרת לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז של עיריית נצרת. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי</p>		

6.9	תשתיות
	<p>שאליו מתחברים.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית נצרת שתוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הרחבת פתרון קצה לביוב (מתקן הסוללים או אחר ע"פי החלטת משרד הבריאות והתאגיד) באישור משרד הבריאות. לא יוצא היתר בניה למגורים ולפיתוח דרכים ללא ביצוע בפועל של פתרון הקצה המאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז - תיעול</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נצרת את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו.</p> <p>מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נצרת.</p> <p>לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית נצרת שתוכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.</p> <p>ד. מערכת כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה ימוקמו ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה של עיריית נצרת.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>



6.10	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.12	ביוב
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הרחבת פתרון קצה לביוב (מתקן הסוללים) באישור משרד הבריאות, לא יוצא היתר בנייה למגורים ולפיתוח דרכים ללא ביצוע בפועל של פתרון הקצה המאושר ע"י משרד הבריאות.</p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר ביצוע בשלבים בהתאם למקטעים שפורטו בסעיף 4.1.2, תנאי לביצוע המקטע חיבור לדרך עירונית גובלת שהושלם סלילתה.	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התוכנית הינו שבע שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21