

2000347113-1

תכנית מס' 212-0292961 - שם התכנית: נצרת עילית - הר יונה ב' - רח' הצלף והגומא - ג/22333

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות-התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

|  |                   |            |
|--|-------------------|------------|
| מחוז   | מרחב תכנון מקומי  | נצרת עילית |
| סוג תכנית  | תכנית מתאר מקומית |            |
| מס' תכנית מס'                                      | 212-0292961       |            |
| נצרת עילית - הר יונה ב', רח' הצלף והגומא - ג/22333 |                   |            |

מחוז צפון  
הר יונה ב' - רח' הצלף והגומא - ג/22333  
16  
מס' תכנית מס' 212-0292961  
מס' תכנון מקומי 16  
מס' תכנון מקומי 16  
מס' תכנון מקומי 16  
מס' תכנון מקומי 16

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 - 212-0292961  
אישור תכנית מס' 212-0292961

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ב.כ.ל. 1.2.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה או שורטר  
 התכנית נקבעה טענה או שורטר

מנהל מינהל התכנון יד"ר/הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 212-0292961  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## דברי הסבר לתכנית

תכנון שכונה למגורים . שכונת הר יונה, נצרת עילית.  
השטח היה מיועד לבניה צמודת קרקע והוא יוסב לבניה רוויה. במקום 50 יח"ד - יוקמו כ-180 יח"ד.  
שטח התכנון כ- 46 דונם, התוכנית תכלול גם שטחים ציבוריים פתוחים,  
התוכנית תפרט את מערכת הבינוי לשכונה עם מערכות הדרכים והתשתיות האחרות הנדרשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

נצרת עילית - הר יונה ב' - רח' הצלף והגומא - ג/22333



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

212-0292961

1.2 שטח התכנית

45.863 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית  
 קואורדינאטה X 231233  
 קואורדינאטה Y 736998

**1.5.2 תיאור מקום**

נצרת עילית, הר יונה ב', רחוב הצלף והגומא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב       | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|------------|-------|----------|-------|
| נצרת עילית | הגומא |          |       |
| נצרת עילית | הצלף  |          |       |

שכונה הר יונה ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17754    | מוסדר   | חלק           |                     | 16-17             |
| 17789    | מוסדר   | חלק           |                     | 46                |
| 17823    | מוסדר   | חלק           | 6-15, 18-36, 39-67  | 5, 38, 86         |

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**

מבוא העמקים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 35           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.     | 5474               | 1030                    | 27/12/2005 |
| תממ/ 9 /2         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו. | 5696               | 3711                    | 30/07/2007 |
| ג/ במ/ 289        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 289 ממשיכות לחול.      | 4342               | 256                     | 26/10/1995 |
| 1 /02 /44         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /02 /44 ממשיכות לחול.       | 5038               | 701                     | 10/12/2001 |



מנהל תכנון ומבנה  
הרשות המקומית 56



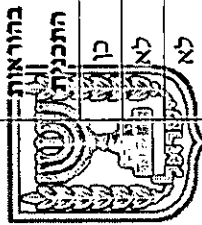
מנהל תכנון ומבנה  
הרשות המקומית 56



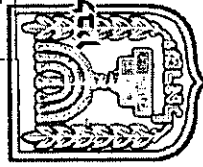
מנהל תכנון ומבנה  
הרשות המקומית 56

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך                             | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך     | תאריך יצירה | תיאור המסמך                                | לכל |
|---------------------------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|--|-----|
| הוראות התכנית                         | מחייב |          |                     |             | שמואל עופר     |             | בהוראות התכנית                             | לכל |
| תשריט מצב מוצע                        | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | שמואל עופר     |             | תשריט מצב מוצע                             | כן  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מחייב | 1: 500   | 1                   | 11/11/2015  | אירנה ארזוב    | 19/04/2016  | נספח ביוב                                  | לא  |
| בינוי                                 | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 29/11/2015  | שמואל עופר     | 30/06/2016  | נספח בינוי                                 | לא  |
| דרכים תנועה וחניה                     | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 05/04/2016  | משה ליבוביץ    | 06/10/2016  | נספח כבישים לתביע                          | לא  |
| דרכים תנועה וחניה                     | מחייב | 1: 500   | 1                   | 18/04/2016  | משה ליבוביץ    | 06/10/2016  | נספח תנועה וחניה לתביע. מחייב בכמות החניה. | לא  |
| ניקוז                                 | מחייב | 1: 1     | 31                  | 11/11/2015  | בן שבת יעקב    | 06/12/2015  | נספח ניקוז-הנחיות.                         | לא  |
| סביבה ונוף                            | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 18/04/2016  | דפנה גרינשטיין | 18/04/2016  |  | לא  |
| סקריים/חוות דעת/דוחות                 | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 25/11/2015  | דפנה גרינשטיין | 25/11/2015  | נספח שמירה עצים בוגרים.                    | לא  |
| מצב מאושר                             | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 15/01/2015  | שמואל עופר     | 19/04/2016  |  | לא  |



תכנון זמין  
מונה היפסיה 56



תכנון זמין  
מונה היפסיה 56

**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/<br>תואר | סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|----------|---------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| השיכון         | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משהבייש  | נצרת<br>עילית | המלאכה | 3   | 04-6088275 | 04-6088303 |       |

תכנון זמין  
מגביל רפ"ח 56

**1.8.2 יזם**

| סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|---------------------|---------------------|---------------|----------|---------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משהבייש  | נצרת<br>עילית | המלאכה | 3   | 04-6088275 | 04-6088303 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג         | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|----|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בעלות מדינה |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | חרמון | 2   | 04-6558211 | 04-6558211 |       |

תכנון זמין  
מגביל רפ"ח 56

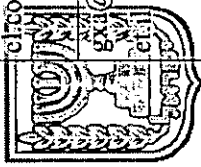
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב       | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-----------|---------------|---------------|------------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | שמואל עפר | 35183         | גליל אדריכלים | נצרת עילית | עצמון | 18  | 04-6453620 | 04-6453619 | shmuel@galih-arch.co.il |
| אדריכל         | עקב קליין |           | 31767         | גליל אדריכלים | נצרת עילית | עצמון | 18  | 04-6453620 | 04-6453619 | yakov@galih-arch.co.il  |

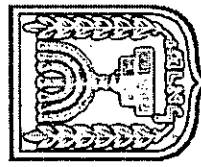
תכנית מס': 22333ג - רח' העליף והגומא - ג/22333

תאריך: 09/02/2017 09:57 - עמוד 8 מתוך 21 - מונה הדפוס הראות: 56

| מקצוע/<br>תואר                | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב       | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|-------------------------------|-------------|----------------|---------------|------------------------------------|------------|------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| מהנדס<br>תחבורה               | יועץ תחבורה | משה ליבוביץ    | 36680         | גרור ד.א.ל<br>מהנדסים<br>בע"מ      | טירת כרמל  | יוזמה      | 2   | 04-8559111 | 04-8559100 | moshe1@grd<br>elco.il         |
| מהנדס<br>מערכות<br>מייס וביוב | יועץ תשתיות | אירנה ארוב     | 27626         | אירנה ארוב<br>מהנדסים<br>יועצים    | נצרת עילית | חרוד       |     | 04-6565944 | 04-6565944 | gxa@zahav.n                   |
| אדריכל נוף                    | יועץ נוף    | דפנה גרינשטיין | 33380         | גרינשטיין-הר<br>גיל                | חיפה       | כליות      | 7   | 04-8380407 | 04-8382536 | daphna@land<br>scape.org.il   |
| ד"ר / יועץ<br>ניקוז           | יועץ תשתיות | בן שבת יעקב    |               | הנדסת<br>סביבה ומשאבי<br>מים, בע"מ | חיפה       | שער הלבנון | 3   | 04-8383919 | 04-8387621 |                               |
| מודד                          | מודד        | שגיא שרייבר    | 1070          | חץ הצפון<br>מיפוי והנדסה<br>בע"מ   | טירת כרמל  | הסדנא      | 3   | 04-8580355 | 04-8580377 | office@hetz-<br>hazafon.co.il |



תכנון זמין  
הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת הוראות בניה לשכונת המגורים .
- ב. הגדרת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
- ג. קביעת שטח עבור מבני ציבור
- ד. הסדרת דרכים ושבילים בתחום התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

45.863

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר | מצב<br>מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי   |
|-------|-------------------|--------|----------------------------|--------------|------|------------------|
|       | מתארי             | מפורט  |                            |              |      |                  |
|       |                   | 550    | +131                       | 419          | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר) |
|       |                   | 180    | +130                       | 50           | יח"ד | מגורים (יח"ד)    |
|       |                   | 18,620 | +7,445                     | 11,175       | מ"ר  | מגורים (מ"ר)     |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| דרך מאושרת          | 702, 701  |
| דרך מוצעת           | 707 - 703 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 403 - 401 |
| מגורים ב'           | 12 - 1    |
| מגורים ג'           | 27 - 21   |
| שטח ציבורי פתוח     | 605 - 601 |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת          | 702, 701       |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת           | 707 - 703      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 403 - 401      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ב'           | 12 - 1         |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ג'           | 27 - 21        |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח     | 605 - 601      |
| דרך /מסילה לביטול     | דרך מאושרת          | 702, 701       |
| דרך /מסילה לביטול     | דרך מוצעת           | 707            |
| דרך /מסילה לביטול     | מבנים ומוסדות ציבור | 403, 402       |
| דרך /מסילה לביטול     | מגורים ב'           | 1              |
| דרך /מסילה לביטול     | שטח ציבורי פתוח     | 605, 603       |
| חניה                  | דרך מאושרת          | 702, 701       |
| חניה                  | דרך מוצעת           | 707, 706       |
| חניה                  | מבנים ומוסדות ציבור | 403, 402       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| מצב מאושר           |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| יעוד                | מ"ר    | אחוזים |
| דרך מאושרת          | 12,552 | 27.37  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,587  | 3.46   |
| מגורים א'           | 24,833 | 54.15  |
| שביל                | 733    | 1.60   |
| שטח ציבורי פתוח     | 6,159  | 13.43  |
| סה"כ                | 45,864 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 12,242.03 | 26.69        |
| דרך מוצעת           | 367.45    | 0.80         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,581.83  | 3.45         |
| מגורים ב'           | 12,074.41 | 26.33        |
| מגורים ג'           | 13,665.4  | 29.80        |
| שטח ציבורי פתוח     | 5,931.81  | 12.93        |
| סה"כ                | 45,862.93 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| 3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית |            |
|------------------------------|------------|
| סוג ישות                     | שטח במ"ר   |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | 419,998.96 |
| דרך/מסילה לביטול             | 283.89     |
| חניה                         | 364.45     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b><br>תאי שטח 1-12 מגורים במבנים של בתים משותפים 6 יח"ד במגרש.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>מפלסי הכניסה לבית ע"פ נספח הבינוי +/- 1 מ'.  |
| ב            | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>חיפוי אבן לפחות 60% מחזיתות המבנה.  |
| ג            | <b>גגות</b><br>גגות רעפים (לפחות 70% משטח הגג).<br>קולטי שמש ודודים ישלבו בעצוב מתקני גג לשבעות רצון מהנדס העיר.  |
| ד            | <b>חניה</b><br>חניה בהתאם לתקנון התוכנית והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאות היתרי בנייה, אך לא פחות מכמות החניות עפ"י נספח תנועה וחניה של התוכנית. |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ג'</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b><br>תאי שטח 21-22 מגורים במבנים של בתים משותפים 14 יח"ד במגרש .<br>תאי שטח 23-27 מגורים במבנים של בתים משותפים 16 יח"ד במגרש .                                |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>מפלסי הכניסה לבית ע"פ נספח הבינוי +/- 1 מ' .<br>כניסה קובעת למבנה מרח' הגומא וכניסה נוספת למבנה מרח' הצלף.                                       |
| ב            | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>חיפוי אבן לפחות 60% מחזיתות המבנה.  |
| ג            | <b>גגות</b><br>גגות רעפים (לפחות 70% משטח הגג).<br>קולטי שמש ודודים ישלבו בעצוב מתקני גג לשבעות רצון מהנדס העיר.  |
| ד            | <b>חניה</b><br>חניה בהתאם לתקנון התוכנית והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאות היתרי בנייה, אך לא פחות מכמות החניות עפ"י נספח תנועה וחניה של התוכנית. |



תכנון זמין  
מונה תדפסה 56



תכנון זמין  
מונה תדפסה 56



תכנון זמין  
מונה תדפסה 56

**4.3 מבנים ומוסדות ציבור**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. תא שטח 401 גני ילדים / מעונות יום / מועדונים<br>ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש בתנאי שיהיו לצרכי ציבור. ופעילותם תפריע האחד לשני. באישור הועדה המקומית       |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>חיפוי אבן לפחות 80% משטח החזיתות.  |
| ב            | <b>פיתוח תשתית</b><br>תנאי להיתר בניה - תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים, חומרי גמר, רהוט גן, תאורה, מערכת תשתיות, ניקוז, פתרונות חניה, נגישות, תוגש לאישור מהנדס הועדה.   |
| <b>4.4</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. נטיעות, גינון, תאורה, שבילים ורחובות, רהוט גן, משחקי ילדים, מתקני הצללה.<br>ב. מעבר תשתיות ציבוריות. וח. טרנספורמציה.<br>ג. תא שטח 602,603 ישמשו מעבר להולכי רגל. |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>פיתוח תשתית</b><br>חדרי טרנספורמציה<br>במרחקים ומגבלות של המשרד לאכה"ס.   |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה<br>ב. העברת תשתיות והקמת חדר טרנספורמציה.<br>ג. גינון, ריהוט רחוב, ותאורה, תחנות לתחבורה ציבורית ומתקני הצללה.                    |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>דרכים</b><br>תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות ונטיעת עצים תוכן לאישור הועדה המקומית.   |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה<br>ב. העברת תשתיות והקמת חדר טרנספורמציה.<br>ג. גינון, ריהוט רחוב, ותאורה, תחנות לתחבורה ציבורית ומתקני הצללה.                    |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>דרכים תנועה ו/או חניה</b><br>תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות ונטיעת עצים תוכן לאישור הועדה המקומית.   |



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
56 הדפסה



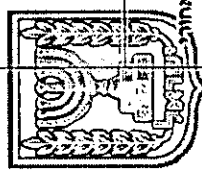
תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
56 הדפסה



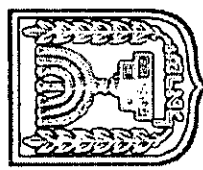
תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
56 הדפסה

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

| מספר זכויות | קניין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר) | צפיפות יח"ד לדו"מ | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטח בניה (מ"ר)    |                    |           |           | תאי שטח | שימוש               | יעוד |
|-------------|-------------|------------|-----------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------|-----------|---------|---------------------|------|
|             |             |            |                             |                   |           |                   | שטח כ"כ שטחי בניה | מתחת לקניסה הקובעת | עיקרי שרת | עיקרי שרת |         |                     |      |
| 4           | 3           | 4          | 14                          | 6.7               | 6         | 35                | 750               | 150                | 600       | 900       | 5-1     | מגורים ב' מגורים ב' |      |
| 4           | 3           | 2          | 8                           | 6.7               | 6         | 35                | 880               | 100                | 400       | 300       | 8-6     | מגורים ב' מגורים ב' |      |
| 4           | 3           | 1          | 5                           | 6.7               | 6         | 35                | 850               | 150                | 80        | 80        | 12-9    | מגורים ב' מגורים ב' |      |
| 5           | 5           | 3          | 11                          | 8                 | 14        | 35                | 2100              | 400                | 300       | 600       | 22-21   | מגורים ג' מגורים ג' |      |
| 5           | 5           | 3          | 11                          | 9.4               | 16        | 35                | 2400              | 500                | 1000      | 300       | 25-23   | מגורים ג' מגורים ג' |      |
| 5           | 5           | 4          | 14                          | 8                 | 16        | 35                | 2400              | 400                | 800       | 2000      | 27,26   | מגורים ג' מגורים ג' |      |
| 5           | 5           | 1          | 5                           |                   |           | 45                | 600               | 50                 | 550       | 1300      | 401     | מבנים מוסדות        |      |



אחוזת תכנון וזמן  
56 תדפסה



אחוזת תכנון וזמן  
56 תדפסה

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

| קו בנין (מסר) | קדמי | תא שטח | שימוש               | יעוד                |
|---------------|------|--------|---------------------|---------------------|
| 5             | 5    | 5-1    | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
| 5             | 5    | 8-6    | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
| 5             | 5    | 12-9   | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
| 5             | 5    | 22-21  | מגורים ג'           | מגורים ג'           |
| 5             | 5    | 25-23  | מגורים ג'           | מגורים ג'           |
| 5             | 5    | 27,26  | מגורים ג'           | מגורים ג'           |
| 5             | 5    | 401    | מבנים ומסודות ציבור | מבנים ומסודות ציבור |

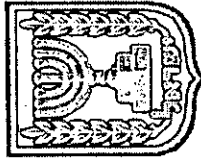
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. צפיפות יחיד לדונם מחושב לפי גודל מגרש מינימלי.
- ב. ערכי שטחים הבניה בטבלה מתייחסים למ"ר מקסימום.
- ג. מגורים ב' 72 יחיד, מגורים ג' 108 יחיד. סה"כ 180 יחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במגרש 27 קו בנין - 33 מ'.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 56

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, וכן תכנית פיתוח שטח (בקני"מ 1:100, 1:250) כמפורט בהוראות הנספח הנופי, ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים לאשור ועדה המקומית.

ב. כל מבני המגורים יחופו באבן לפחות 60% משטח החזיתות. בעיקר בחזיתות הנצפות מהדרכים הציבוריות, תוך שימת דגש על אזור הכניסה למבנה.

ג. פרטי גימור גדר/קיר בגבול מגרש הפונה לרחוב ציבורי - יבוצע ע"פ המפורט בנספח הנופי ו/או פרט אחר שאושר ע"י הרשות המקומית.

ד. חצר פילרים תהיה משולבת בגדר חזית המגרש ובגימור אבן טבעית כמפורט בנספח הנופי.

ה. קירות תומכים יהיו בגימור אבן טבעית.

ו. פרט לגימור מסתורי כביסה יוגש לאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6.2 קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6.3 פיתוח תשתית**

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 הני"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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים גינון והשקיה - לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות יבוצע כתנאי להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6.4 הוראות פיתוח**

טיפול בשיפוע שמעל 20%.

א. במגרשי מגורים.  
קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, תהיה חובת דרוג הקירות מגובה 3 מ' ומעלה, עומק הדרוג 1.00 מ' לפחות.

ב. בשצ"פ.  
המדרונות ישארו בשפוע טבעי ומכוסים בצמחיה טבעית עד כמה שניתן. במקומות בהם יבוצע תימוך ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, תהיה חובת דרוג הקירות מגובה 2.5 מ' ומעלה, עומק הדרוג 1 מ' לפחות.



| חשמל   | 6.5 |
|--|-----|
| <p>א.הוראות חברת חשמל.</p> <p>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.</p> <p>2.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציהוונה 56 תכנון זמין</p> <p>הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-3.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך על מבנה - תיל מבודד-0.30 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ו.כבלים אוויריים מבודדים 33 ק"ו (בנטיה מירבית)-2.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300מ'-20.0 מ' מציר הקו</p> <p>ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450מ'-35.0 מ' מציר הקו</p> <p>י. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת- 10.00 מ' מציר הקו</p> <p>יא. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>יב.ארון רשת-1.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>יג.תחנת טרנספורמציה/מתוג ומניה פנימית- 3.00 מ' מהתיל הקיצוני</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.</p> <p>3. 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 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>4.לא יינתן 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 מונה 56 תכנון זמין</p> <p>אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>5.שינוי במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית,יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> |     |

|     |  |
|-----|--|
| 6.6 | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>  |
|     | <p>(א)-ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה,חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>(ב)-ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הנקוז איזורית.</p> <p>(ג)-מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ד)-תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שתקבע שיטת איסוף האשפה ויבטח מקום למתקני האשפה ויסוממה בהיתר הבניה.</p> |



תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי  
56 הדפסה

|     |   |
|-----|---|
| 6.7 | <b>ביוב</b>   |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאים לקבלת היתר בניה, תכנון חיבור המבנים למערכת הביוב של רשות המקומית, בהתאם לנספח הביוב בתוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י תאגיד המים, והגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>2. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע מאסף ביוב ראשי חדש בהתאם למפורט בנספח הביוב לתכנית, וביצוע שידרוג מערכת ההולכה והמטייש.</li> <li>3. אישור בכתב מאת תאגיד המים והביוב מוסמך או ממשרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לגבי השלמת עבודות להנחת מאסף הביוב כני"ל יהווה אסמכתא לצורך מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.</li> <li>4. משרד הבריאות יוכל להמליץ על מתן היתרי בניה בשכונה אף לפני השלמת העבודות להנחת מאסף ביוב ראשי כני"ל, אם ישתכנעו שהעבודות להנחתו יסתיימו לפני המועד המשוער לאכלוס השכונה הבתים הראשוניים בשכונה.</li> </ol> |



תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי  
56 הדפסה

|     |  |
|-----|--|
| 6.8 | <b>ניקוז</b>   |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לתכנן את מערכות הניקוז לתקופת חזרה של 1:20 שנה.</li> <li>2. הנגר יזרום לאורך הכבישים אל השטחים הפתוחים ומשם לנקודות ריכוז שיתעלו אותו מחוץ לשכונה.</li> <li>3. יש לתכנן את השהיית הנגר בתחום השכונה, בתצורות הבתים או בשטחים הפתוחים בשטח התכנית. בשטחים בעלי כושר חידור נמוך, כמו מדרכות וחניות, יש להשתמש בשיטות ריצוף המאפשרים חלחול.</li> <li>4. יש להסדיר את הזרימה במוצא הניקוז במורד רחובות הגומא והצלף לשטח הציבורי הפתוח. בשלב התכנית המפורטת, יש לשים דגש על תאום הסדרת הנגר עם השכונה צמודת הדופן מעבר לגבול התכנית, עד למוצא באפיק הנחל במורד שכונה מעבר לרחוב מעלה יצחק.</li> <li>5. בשטח הפתוח שמעל רחוב הגומא, יוסדר מובל ניקוז. הנגר שינקז למובל זה יזרום מזרחה עם השיפוע הטבעי של הגבעה ויתחבר לניקוז כביש רחוב הגומא.</li> <li>6. יש להסדיר את הנגר המתנקז למוצאים במערב התכנית. יש לשקול הזרמה בתעלה או במובל כך שהנגר לא יהווה מפגע למטע הזיתים הצמוד ממערב.</li> </ol> |



תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי  
56 הדפסה

|     |  |
|-----|--|
| 6.9 | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|     | <p>לא יינתן היתר לבניה למגורים מכוחה של תוכנית אלא לאחר ששוכנעה רשות הרישוי או הועדה המקומית במסמכים בכתב כי החלו עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, השטחים הציבוריים הפתוחים ובהקמת מוסדות הציבור הנדרשים ליחידות המגורים אותם מבוקש לבנות בהיתר, וכי סיום ביצוע עבודות התשתית, פיתוח השטחים הפתוחים והקמת מוסדות הציבור הנדרשים</p> |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.9</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                       |
|            | יהיה בד בבד עם סיום בניית יחידות הדיור או קודם לכן |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.10</b> | <b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>                                |
|             | ביצוע כל תשתיות הציבוריות ופיתוח השצי"פים הכלולים בתוכנית זו. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.11</b> | <b>פסולת בניין</b>  |
|             | <p>עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>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.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> |



|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.12</b> | <b>עתיקות</b>  |
|             | <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (נפיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות.</p> <p>התש"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.13</b> | <b>פיקוד העורף</b>  |
|             | 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. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.14</b> | <b>שרותי כבאות</b>  |
|             | תנאי להוצאת היתר בניה-קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם. |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.15</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>  |
|             | תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, ובכפוף לכל דין. |
|             | תוך 8 חודשים יועבר למוסד התכנון שאישר את החלוקה החדשה תשריט חלוקה לצרכי רישום,  |

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| <b>6.15</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>    |
|             | בהתאם לסעי' 125 לחוק התו"ב. |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.16</b> | <b>הפקעות ו/או רישום</b>   |
|             | כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.17</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.18</b> | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>  |
|             | קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה. |

**7. ביצוע התכנית**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | ל.ר.     |        |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 8 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**8. חתימות**

|   |  |  |  |                               |
|---|--|--|--|-------------------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 56</p> | <p><b>תאריך:</b> 13/2/2017<br/><b>משרד הבינוי והשיכון</b><br/><b>חתימתו של - נצרת עילית</b><br/><b>אילן ארנסון</b></p> | <p><b>סוג:</b><br/>משרד הבינוי והשיכון</p> | <p><b>שם:</b><br/>שם ומספר תאגיד:<br/>משהבייש 500100797</p>                      | <p><b>מגיש התכנית</b></p>     |
|   | <p><b>תאריך:</b><br/>חתימה:</p>  | <p><b>סוג:</b><br/>משרד הבינוי והשיכון</p> | <p><b>שם:</b><br/>שם ומספר תאגיד:<br/>משהבייש 500100797</p>                      | <p><b>יזם</b></p>             |
|   | <p><b>תאריך:</b><br/>חתימה:</p>  | <p><b>סוג:</b><br/>בבעלות מדינה</p>        | <p><b>שם:</b><br/>שם ומספר תאגיד:<br/>רשות מקרקעי ישראל 500101803</p>            | <p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> |
|   | <p><b>תאריך:</b><br/>חתימה:</p>  | <p><b>סוג:</b><br/>עורך ראשי</p>           | <p><b>שם:</b><br/>שמואל עופר<br/>שם ומספר תאגיד:<br/>גליל אדריכלים 540169331</p> | <p><b>עורך התכנית</b></p>     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56