

דברי הסבר לתכנית

כרם אלסאחב הינה שכונה משכונות נצרת, נמצאת בצד הצפוני המערבי של העיר. השכונה כיום מאופיינת בבניית בתי מגורים בצורה ספונטאנית בקרקע פרטית, על אדמות אלה כמעט ולא חלה שום תוכנית סטטוטורית חוץ מ-4 תוכניות מאושרות ג/7907, ג/4721, ג/7348, ג/5587, ותכנית אב כבישים מערב נצרת - ג/10701, ו - ג/2634. יוזם התכנית עיריית נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם שכונת מגורים כרם אלסאחב

ומספר התכנית

211-0294975

מספר התכנית

532.802 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	226950
קואורדינאטה Y	735350

1.5.2 תיאור מקום

כרם אלסאחב הינה שכונה משכונות נצרת, נמצאת בצד הצפוני המערבי של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרם אלסאחב-נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16525	מוסדר	חלק		1, 65
16532	מוסדר	חלק		133-137, 139-141, 148-149, 190, 219-220
16576	מוסדר	חלק		8
16579	מוסדר	חלק	39	4, 17, 36
16580	מוסדר	חלק	6-15, 17, 20-23	2, 4-5, 18-19
16581	מוסדר	חלק		1-2, 37
16582	מוסדר	חלק	2-6, 31, 41, 43-45, 49	1, 9, 30, 32-34, 42
16583	מוסדר	חלק	3-13	1-2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

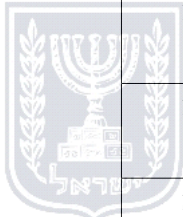
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/1984		3052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. הוראות תכנית תממ/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2
21/05/2007	2840	5666	שינוי בתוכנית כבישים	שינוי	ג/ 10701
03/06/2009	4194	5960	שינוי בתוואי דרכים ויעודי מגרשים בתחום התוכנית	שינוי	ג/ 11810
18/08/2008	4409	5840	שינוי בהוראות בניה בתחום התוכנית	שינוי	ג/ 16012
27/02/1986	1454	3305	שינוי באזור בניה קיים	שינוי	ג/ 2634
18/12/1986	354	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4721. הוראות תכנית ג/ 4721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4721
10/06/2007	3030	5676	שינוי במערכת כבישים וחלק מיעוד מגורים ב למגורים ג	שינוי	ג/ 5587
06/12/1999	1552	4829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7348. הוראות תכנית ג/ 7348 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 7348
14/06/2007	3158	5680	שינוי בתוואי הדרך וביטול דרך	שינוי	ג/ 7907
09/07/1998	4475	4661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9504. הוראות תכנית ג/ 9504 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9504
12/05/2009	3709	5950	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16480. הוראות תכנית ג/ 16480 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16480

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ראגיב זועבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב-1-חתום להפקדה	13/05/2016	אברהים אבו תאיה	02/03/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב-2-חתום להפקדה	13/05/2016	אברהים אבו תאיה	02/03/2016	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית-ביוב-חתום להפקדה	13/05/2016	אברהים אבו תאיה	02/03/2016	8	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל-חתום להפקדה- חתום להפקדה	18/10/2016	ענאן בטחיש	17/10/2016		1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים-חתום להפקדה- חתום להפקדה	13/05/2016	יוסף דיב	06/03/2016		1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית-מים-חתום להפקדה	13/05/2016	יוסף דיב	06/03/2016	2	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז-חתום להפקדה	23/06/2015	מאיר רוזנטל	23/06/2015		1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית-ניקוז-חתום להפקדה	22/06/2015	מאיר רוזנטל	22/06/2015	24	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-חתום להפקדה	22/06/2015	יאסמין מחול	22/06/2015	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר לנספח נופי-חתום להפקדה	22/06/2015	יאסמין מחול	22/06/2015	20	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים-חתום להפקדה	22/06/2015	יאסמין מחול	22/06/2015	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים-חתום להפקדה	22/06/2015	יאסמין מחול	22/06/2015	8	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחנות ציבורי-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה כללי-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	חתכים תנועה-1-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים תנועה-2-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים תנועה-3-חתום להפקדה	16/08/2016	רוחי קודסי	15/08/2016	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	09/11/2015	ראגיב זועבי	09/11/2015		1: 1250	מחייב	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6453203	04-6012136	Ahmad.h@nazareth.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6453203	04-6012136	Ahmad.h@nazareth.muni.il

(1) כתובת: עיריית נצרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6453203	04-6012136	Ahmad.h@nazareth.muni.il
בעלים	אחרים		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459282	04-6012137	

(1) כתובת: נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת (1)	68	04-6081599	04-6084694	ragev_z@017 .net.il
מהנדס ביוב	יועץ	אברההים אבו תאיה	25051	אבו תאיה אברההים	נצרת	(2)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
מהנדס חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	063996	בטחיש ענאן	נצרת	(3)		04-6461563	04-6452750	info@bathish .info
מודד מוסמך	מודד	תופיק בקלי	843	תופיק בקלי	נצרת	(4)		04-6462839	04-6462839	Rmt_eng@ya hoo.com
מהנדס מים	מהנדס	יוסף דיב	102372	דיב יוסף	חיפה	(5)		04-8662350	04-8663954	Deeb-1@zah av.net.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	יאסמין מחול	35760	מחול יאסמין	נצרת	(6)		04-6466401	04-6467119	y- mak@barak. net.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	29927	רוחי קודסי	נצרת	(7)		04-6551378	077-5270630	rohi_k@netvi sion.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	חיפה	(8)		04-9580621	04-9580225	meirav@rme. co.il

(1) כתובת: נצרת הר הקפיצה - ת.ד. 50832.

(2) כתובת: ת.ד. 9537.

(3) כתובת: ת.ד. 50141.

(4) כתובת: נצרת ת.ד. 10480.

(5) כתובת: ת.ד. 33559 חיפה.

(6) כתובת: ת.ד. 12790.

(7) כתובת: נצרת 3001/29.

(8) כתובת: חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 חלק ממתחם 12 להקמת שכונת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד חקלאי ליעודים מגורים, מסחר, בניני ציבור, ש.צ.פ, פארק/גן ציבורי, דרכים מוצעות, רחובות משולבים, שבילים.

קביעת מתחמי איחוד וחלוקה.

הנחיות לעיצוב אדריכלי.

הנחיות בינוי

הנחיות נוף

הרחבה /התוויית דרכים

קביעת הוראות לפיתוח השטיח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, מים, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכד'

קביעת השלבים וההתניות לביצוע

קביעת הנחיות סביבתי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

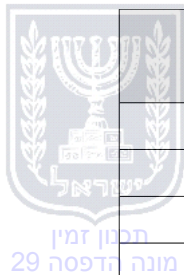


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

532.802

שטח התכנית בדונם



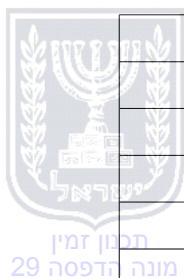
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	46,763		+46,763		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,637		+855	782	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	282,899		+146,704	136,195	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	15,774		+15,774		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

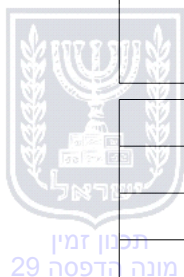
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	913 - 900
דרך מוצעת	952 - 920
דרך משולבת	219 - 200
מבנים ומוסדות ציבור	714 - 710
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	706 - 700
מגורים ב'	52 - 1
מגורים ג'	302 - 300
מגורים ומסחר	103 - 100
מסחר	501, 500
פארק / גן ציבורי	811 - 800
שביל	413 - 400
שטח ציבורי פתוח	847 - 822
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601, 600



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	911, 905, 904
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	950, 948 - 946
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	210, 209, 207 - 204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	713, 712
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	703 - 701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	52, 19, 17 - 14, 12 - 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	804, 803, 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	404
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	846

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	913 - 907, 905 - 900
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	,939, 936, 933, 931, 930, 928, 921, 950
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	215, 214, 211, 208 - 206, 203, 200
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	711, 710
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	704, 703
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	,32, 30 - 26, 19, 16 - 12, 7, 6, 4 - 1, 49, 47, 45, 43 - 39
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	302, 301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	100
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	807, 805, 804
דרך / מסילה לביטול	שביל	412, 400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	,839 - 837, 833, 826 - 824, 822, 847, 845, 844, 841
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
להריסה	דרך מאושרת	912
להריסה	דרך מוצעת	936, 933
להריסה	מגורים ב'	45, 24
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	911, 910, 904, 902
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	933, 932, 928, 925, 924
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	806, 805
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	844, 827, 826
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	913 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	952 - 920
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	219 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	714 - 710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	706 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	52 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	811 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	413 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	847 - 822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601, 600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

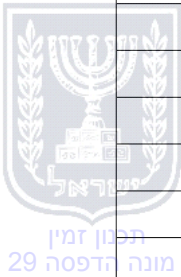
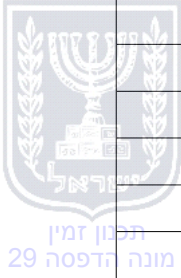
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.20	128,927	דרך מאושרת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	855	0.16
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת	92,335	17.33
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	676	0.13
מגורים ב	28,432.85	5.34
מגורים ומסחר	2,350	0.44
קרקע חקלאית	262,829	49.33
שביל	785	0.15
שטח ציפורי פתוח	15,612	2.93
סה"כ	532,801.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	106,928.61	20.07
דרך מוצעת	46,215.89	8.67
דרך משולבת	12,831.01	2.41
מבנים ומוסדות ציבור	12,227.71	2.29
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	31,165.51	5.85
מגורים ב'	244,464.77	45.88
מגורים ג'	10,027.18	1.88
מגורים ומסחר	7,337.68	1.38
מסחר	5,037.32	0.95
פארק / גן ציבורי	23,262.04	4.37
שביל	1,942.52	0.36
שטח ציבורי פתוח	24,698.24	4.64
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,663.37	1.25
סה"כ	532,801.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתים חד-משפחתיים</p> <p>ב. בתים דו-משפחתיים</p> <p>ג. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ד. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכוונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.</p> <p>ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ו. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1- הבקשה להיתר בניה תציג את מלוא זכויות הבניה לפי טבלה 5 .</p> <p>2- העיצוב האדריכלי את החניה, את הכניסות היציאות את מיקום הפלרים לחשמל ותקשורת פחי אשפה מדי מים וקווי התחברות לביוב פיתוח המגרש בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>3- הבניה תתאפשר בכמה היתרים.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתים חד-משפחתיים</p> <p>ב. בתים דו-משפחתיים</p> <p>ג. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ד. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכוונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.</p> <p>ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ו. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1- הבקשה להיתר בניה תציג את מלוא זכויות הבניה לפי טבלה 5 .</p> <p>2- העיצוב האדריכלי את החניה, את הכניסות היציאות את מיקום הפלרים לחשמל ותקשורת פחי אשפה מדי מים וקווי התחברות לביוב פיתוח המגרש בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>3- הבניה תתאפשר בכמה היתרים.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. אזור הנ"ל מיועד להקמת מבנים בעלי אופי מסחרי, מלאכה זעירה, בלתי מזיקה להלך המבנים המותרים:</p> <p>חנויות למינייהם, קפטריה, מסעדה, וקיוסקים, סופר מרקט, נגריות ומסחר בריהוט ביתי וריהוט רחוב, מסחר סיטונאי בחומרי בניה ואחסנתם .</p>

מסחר	4.3
הוראות	4.3.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
א. מיועד להקמת בניני ציבור : תותר הקמת מסגד	
הוראות	4.4.2
אדריכלות	א
א. תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי המתארת את כל הבנינים והפיתוח, חניה וגישות אך הבניה תתאפשר בשלביות לפי הצרכים השכונתיים.	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.5
שימושים	4.5.1
א. מיועד להקמת בניני ציבור : תותר הקמת מוסדות חינוך ותרבות כגון גני ילדים מעונות יום. מגרשי משחקים	
הוראות	4.5.2
אדריכלות	א
א. תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי המתארת את כל הבנינים והפיתוח, חניה וגישות אך הבניה תתאפשר בשלביות לפי הצרכים השכונתיים	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הניידים למעבר למערכות תשתיות, לא תותר בשטח זה בניה קשיחה כל שהיא למעט תחנות טרנספורמציה .	
הוראות	4.6.2
אדריכלות	א
א. תותר התקנת גדר בטיחותית מסביב לחדרי טראנספורמציה	
פארק / גן ציבורי	4.7
שימושים	4.7.1
א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הניידים למעבר למערכות תשתיות, לא תותר בשטח זה בניה קשיחה כל שהיא .	
הוראות	4.7.2
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב,	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

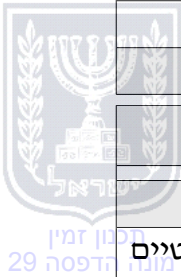


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.8	דרך מאושרת
	תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות
4.9.2	הוראות
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות
4.10.2	הוראות
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. תשמש למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, מדרכות
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים ומסחר
4.12.1	שימושים
	א. השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ומגורים כגון מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.12.2	הוראות
4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הנדסיים למעבר למערכות תשתיות, תחנות טראנספורמציה. תותר הקמת מבנים בחלק היחסי במגרש למבנים ציבוריים.
4.13.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. תותר התקנת גדר בטיחותית מסביב לחדרי טראנספורמציה .



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	6	50	148	(1) 22	18	108	500	172762	52, 26 - 1	מגורים ב'
3	3	3	(2) 1	3	12	8	42	126		18	108	350	3620.7	28, 27	מגורים ב'
3	3	3	(2) 1	3	12	6	50	148	(1) 22	18	108	500	33354.9	40, 33, 29 47 -	מגורים ב'
3	3	3		3	12	6	50	130		22	108	400	5453	32 - 30	מגורים ב'
3	3	3		(4) 3	13	7.5	39	156		(3) 57	99	400	14796.6	39 - 34	מגורים ב'
3	3	3		6	20.5	10	30	180		(5) 60	120	1000	14640.3	51 - 48	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	3		5	(8) 14	6	65	210		(7) 66	(6) 144	450	10090.85	302 - 300	מגורים ג'
3	5	5	3	4	(10) 14		65	400	150	50	200	2000	5110.73	501 - 500	מסחר
5	5	5		3	12.5		45	130		30	100	1000	12265.87	714 - 710	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5		3	12.5		45	130		30	100	1000	31165.51	706 - 700	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5	5		1	4		5	5		(11) 5		2000	25715.1	847 - 822	שטח ציבורי פתוח
3	3	3		4	15	6	42	168		24	(12) 144	400	4988.18	102 - 100	מגורים ומסחר
3	3	3		5	15	6	42	200		40	(13) 160	400	2349.5	103	מגורים ומסחר
5	5	5		3	12.5		45	130		30	(14) 100	1000	6663.37	601, 600	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3	1 - 52, 26	מגורים ב'
3	28, 27	מגורים ב'
3	47 - 40, 33, 29	מגורים ב'
3	32 - 30	מגורים ב'
3	39 - 34	מגורים ב'
3	51 - 48	מגורים ב'
3	302 - 300	מגורים ג'
5	501 - 500	מסחר
5	714 - 710	מבנים ומוסדות ציבור
5	706 - 700	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	847 - 822	שטח ציבורי פתוח
5	102 - 100	מגורים ומסחר
5	103	מגורים ומסחר
5	601, 600	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות 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- גובה קומת עמודים/חניה 2.56 מ' נטו.

2- במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר תותר הקמתם של שני מבנים ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן 4 מ'.

3- תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי לכלל השטח המיועד כתנאי להוצאת היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת מרתף..

(2) קומת מרתף.

(3) 39% קומת עמודים מפולשת..

(4) מעל קומת עמודים מפולשת.

(5) 30% קומת חניה בגובה 2.40 מ'..

(6) 28% מהשטח מסחר..

(7) 42% קומת חניה בגובה 2.40 מ'..

(8) מפני כביש עליון.

(9) או 0 עם הסכמת שכן ובלי פתחים.

(10) מעל כניסה קובעת.

(11) ישמש להקמת אך ורק תחנת טרנספורמציה לפי דרישות חברת החשמל..

(12) 36% מהשטח למסחר..

(13) 40% מהשטח למסחר..

(14) חלוקת היעוד, 50% ישמש כשטחים פתוחים, ו 50% למבנים ציבור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בשלמותו לשביעת רצונו של מהנדס המועצה, או בא כוחו המורשה לכך, בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצוינים על גבי היתר הבנייה.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>הבניה תעוצב בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו אסטטרגי של האתר במרקם הישוב.</p> <p>מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה. הקמת יותר מבנין אחד תדרש אישור בתכנית ארכיטקטונית עם פירוטו הבינוי, שלב הפיתוח במגרש כולו ובאישור הוועדה המקומית. אין להקים בנין על שטח המיועד לדרך או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה. אין לעשות כל עבודות תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור של מהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>*במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).</p>
6.3	גמישות להיתר
	<p>א. מבנה עזר:</p> <p>לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהבנין. יותר הקמת מבני עזר מחסנים כחלק מקומת החניה בתנאי שלא יגרע ממכסות החניה הדרושות עפ"י תקנות החניה לחוק התכנון והבניה. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר ליחידת דיור לכל מחסן, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5.</p> <p>ב. סוכה גפן ו/או פרגולה:</p> <p>יותר בתוך מסגרת קו בנין להקים סוכות גפן ו/או פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי, מחוץ לקו בנין עד מרחק מינימלי של 1.5 מטר מהגבולות המגרש מותר סוכה גפן ו/או פרגולה מחומרים קלים בלבד כגון: עץ מתכת, פלסטיק וכו'.</p> <p>בתנאי ששטחם לא יעלה על 25 מ"ר, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5.</p> <p>ג. מבתורי כביסה:</p> <p>תיאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים מהכביש. חובה להתקין מסתור כביסה לשביעות רצון הוועדה.</p>
6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>עורך הבקשה יציין במסמכי ההגשה להיתר את גמר חזיתות המבנה, כולל פרט הגוון לקירות עפ"י מק"ט של היצרן.</p> <p>יותר שילוב חיפוי אבן בכל הקירות חוץ ו/או חיפוי אבן % 50 ו-50 גמר טיח וצבע אך לא יורשו מבנים שכל הקירות עם גמר טיח וצבע בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

	<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>לא תהיינה מערכות חיצוניות כגון ביוב, מים, מרזבים, חשמל, תקשורת וכו' גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים. לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן מקרי ולא מתוכנן. אלא יזכו למיקום מוצנע ואחיד על החזית או על הגג.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סביבה ונוף</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה למגורים ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח לכל מגרש בקני"מ 1:100 התוכנית יותאמו לתוכנית הבינוי לביצוע וכן תהיה התאמה לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.</p> <p>1 ? תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות(שער, שער לחניה,כניסה לחניה),תוואי וחומרי גמר קירות תומכים,גובהם וחתכים אופייניים שלהם, הגדרות,פרט הגדר וחומרי הגמר, תואי מעקות, מסלעות עם גובהם, עצים מדי מים, מיכלי דלק להסקה,מיכלי גז,מסתורים למתקני תליית כביסה,סימון מתקני תשתית חשמל,טל"כ, טלפונים, מים ביוב וחומרי ריצוף, בהתאם לסט הפרטים המנחים.</p> <p>2 ? במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברות עד המערכת העירונית.</p> <p>3 ? התוכנית תכלול את מיקום ארונות סעף ומיתקן לאצירת אשפה,ומידותיו.</p> <p>4 ? התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה,גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז.</p> <p>5 ? התכנון שיוגש, יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. פיתוח מגרשי מגורים - מחייב חניה:</p> <p>1- החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת. במגרשים בשטח של 600 מ"ר תותרנה שתי כניסות ויציאות.בכל עפ"י נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2- מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.לא תותר חניה מקורה בנפרד מהמבנה.</p> <p>3- שערי החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים.</p> <p>עצים:</p> <p>יש לשתול לפחות 3 עצים בתוך שטח המגרש בן 400 מ"ר ו-5 עצים במגרש בן 600 מ"ר.</p> <p>ג. פיתוח מגרשים ציבוריים חניה:</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפי תקנות התכנון והבניה כניסה:</p> <p>באיזור הכניסה תותר הרחבת המדרכה עד לחזית המבנה. בחזיתות הפונות כביש תבנה גדר בגבול המגרש על מנת ליצור חזית אחידה לאורכה.</p> <p>ד. גדרות קירות תומכים</p> <p>1- הגדרות בחזית המגרשים יהיו בגובה עד 1.40 מ' גמר הגדרות יהיה באבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום. הגבהת הגדרות בחזית המגרשים תותר רק באישור המועצה והועדה המקומית.</p> <p>2- גובה קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים. גמר</p>	<p>6.5</p>	



6.5

סביבה ונוף

הקירות יהיה אבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.

3- קיר תומך שגובהו מעל 3.00 מ' יבנה באופן מדורג. השטח לגינון בין הקירות המדורגים יהיה ברוחב 1.00 מ' לפחות. דירוג הקיר יהיה במחצית של גובהו. הקיר יבנה כך שהטראסה התחתונה תשויך למגרש התחתון, על מנת שיתאפשר הטיפול בה.

4- על קירות בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים, חלים הכללים שעל גדרות בגבולות צידיים לפי סעיף 2,3 לעיל.

5- תותר הקמת גדר ומעקה סבכה ע"ג קירות האבן. לא תותר הקמת גדר פח או פלסטיק. ה. שטח ציבורי פתוח

1- גן ציבורי מרכזי- הגן הציבורי המרכזי ישמש לצורך יעור, גינון, שבילים, תאורה, מתקני ספורט ומשחק, ומטרתו לשמש את תושבי השכונה הצמחיה תהיה צמחיה אינטינסיבית, כמות העצים לפחות 8 עצים לדונם יותר מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים, למים, ביוב, חשמל וטלפון כולל מבני שנאים.

2- גן ציבורי הגן הציבורי ישמש לצורך יעור, פינות ישיבה יותר מעבר קווי תשתיות כולל מבני שנאים. הצמחיה בו תהיה אקסטינסיבית שתבסס יל צמחים א"י חסכנים במים. כמות העצים 8 עצים לדונם.

3- מעבר ציבורי-המעבר ישמש להתוויית שבילים ולמעבר קווי תשתיות, כולל מבנה שנאים. הצמחיה תהיה אקסטינסיבית שתבסס על צמחים א"י חסכנים במים כמות העצים תהיה 8 עצים לדונם.

ו. פיתוח לאורך כבישים

1- לאורך הכבישים ישתלו עצים כל 10 מ' במדרכות וברצועת הגינון משני צידי הכביש.

2- חניות מקבילות לאורך הכביש-ינטע עץ כל 4 חניות.

3- המדרכות והחניות המקבילות לאורך הכבישים ירוצפו.

4- הריצוף המדרכות לאורך הכבישים השונים יהיה בדוגמא אחידה. מיסעת הרחוב המשולב תרוצף בדוגמא שונה

ז. החדרת מי נגר

בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתו מרתף, לצורך החדרת ני גשם ומי נגר עילי.

ח. חשמל ותאורה

1- כל מתקני התאורה לכבישים ולשטחי הציבור הפתוח, ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה אן אלומניום עם גופי תאורה מתאימים.

2- מבני הטרנספורמציה ימוקמו קרוב ככל הניתן למדרכה, על מנת לשמור על שטחים פתוחים גדולים ככל הניתן.

ט. עבודות עפר

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

י. עצי זית קיימים

יש לשמור את העצי זית הקיימים במגרשים, במידה ולא ניתן לשמרם, יש להעתיקם לשצ"פ המרכזי באישור קק"ל ומהנדס המועצה, בהנחיות ואישור אגרונום מוסמך.

כ. התוכנית הינה כוללת נספח נופי לפי תמ"א 35.



6.6

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק

6.6	עתיקות	
	<p>העתיקות תשל"ח. במידה ויתגלו ממצאי עתיקות בזמן הבניה יש להפסיק מייד את עבודות ולהודיע לאגף העתיקות. העבודה תמשך רק באישור האגף.</p>	
6.7	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.8	חשמל	
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה, חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקום כמבנה עצמאי. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. ג. על אף האמור בסעי' ב', ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה על עמודי חשמל. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3מ' (מהתיל הקיצוני). ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2מ' (מהתיל הקיצוני), תיל מבודד צמוד למבנה 3מ' (מהתיל הקיצוני). ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5מ' (מהתיל הקיצוני). ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2מ' (מהתיל הקיצוני). ה. קו חשמל מתח על-עליון 160 ק"ו - הפועל ב-22 ק"ו מתח גבוה 9.50 מ' (מציר הקו). ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5מ' (מהתיל הקיצוני). ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3מ' (מהתיל הקיצוני). ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני). י. ארון רשת - 1מ' (מהתיל הקיצוני). *על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. **בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. ***לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או</p>	

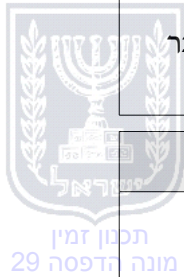


חשמל	6.8
<p>קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>****לא יינתן היתר לחפירה, חפירה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>*ביוב:</p> <p>1- תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש אזורי "דברת" ולתחנת שאיבה ראשית לביוב.</p> <p>2- מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מורכב ממרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכנית האמורות דלעיל.</p> <p>3- לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>4-לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>א. תחילת עבודות שדרוג/הרחבה של מתקן טיפול בשפכים רניי (ה"סוללים") בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום התכנית י"י משרד הבריאות. הבקשה להיתר כנ"ל תכלול לוח זמנים מפורט לביצוע כל העבודות להחלפת תשתיות מים וביוב בשכונה, שיוגש ע"י תאגיד "הרי נצרת". כל קווי הביוב הישנים מאסבסט יוחלפו לקווים חדשים.</p> <p>ג. תנאי הביוב לעיל יגבילו מתן היתרי בנייה ליחידות דיור חדשות ומסחר בלבד.</p> <p>*ניקוז:</p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2- תנאי למתן היתרי בניה וחלוקה למתחמים, אישור פתרון מוצע לאיגום וויסות מי נגר עילי במורד נחל שמשית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>*מים:</p> <p>1- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>2- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו,</p>	





<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. 3- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. 4- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית. 5- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והמועצה אזורית.</p>	
<p>6.10 הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מכלים לדלק נוזלי ובלוני גז יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות עפ"י תקן ישראלי, יהיו מוסתרים באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הוועדה המקומית ויסומנו בבקשה להיתר בניה. ב. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י מסומן בנספח פיתוח, בשטח המגרש ויסומן על גבי תכנית בקשה להיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית, מותנים באישור תכנית לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים משטח התכנית דהיינו על חלק משטח התכנית ובלבד שכל מתחם יכלול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל הקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים בשטח התכנית. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה ואיזון בתכניות האיחוד והחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו. יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.</p>	
<p>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.12</p>
<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>	
<p>6.13 פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר,</p>	



<p>פסולת בניין</p> <p>6.13</p> <p>לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון ויועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . 4. העבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. 5. נספח פסולת יושלם לעת הוצאת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה .</p>	
<p>שרותי כבאות</p> <p>6.14</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.15</p> <p>א. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין. ב. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו יחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק תכנון ובניה 1965 על תיקוניו, ותוכן עבורם רשימה בהתאם. ג. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין חדש אלא אם כן עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה או שטח מקסימלי לבנין, גובה מקסימלי של הבניין ומרווחים מינימליים מחלקות שכונות ודרך. ד. לבקשה להיתר בניה תצורף, עפ"י מסומן בנספח בנינו, תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1: 100 בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות לניקוז החצר, קוי חשמל, טלפון, טל"כ, מים ומערכת הביוב פנימי וחיבור לרשת. תסומן מיקום הבית וקוי בנין, חזיתות וחומרים, גובה מפלסים של הקומות ושל גג עליון כמו כן יסומנו מתקני גז, מכלי דלק, אשפה, שעון מים ומקום לתליית כביסה וכו', מתקנים על הגג ודרישות נוספות של מהנדס הוועדה. ה. יסומנו גדרות ויפורטו חומריהם וצבעהם. תסומן חניה לרכב בתחום המגרש ופרטיה. ו- תנאי מתן להיתר בניה יהיה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדן ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע בהתאם להנחיות</p>	

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>סעיף 12.12 להוראות תמ"א 35 . ז. הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצועה של התוכנית בהתאם להנחיות סעיף 12.12 להוראות תמ"א 35 . ח. תנאי להיתרי בניה של מעל ל- 50% מהיחידות המאושרות בתכנית - הקמת מפעל הניקוז המוצע במתחם 15, מחוץ לשטחה של התכנית בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית. ט. תנאי למתן היתר בניה להשלים הוראות סעיף 6.11 .</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה היינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
	<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.18</p>
	<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר תוגש בקשה להיתר תוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית לאיחוד וחלקה מכוחה של תכנית זו.</p>	
	<p>מקלטים</p>	<p>6.19</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).</p>	
	<p>גגות</p>	<p>6.20</p>
	<p>א. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים. ב. יותר שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים. ג. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום ואנטנות בתנאי שלא יעלו על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה ובתנאי שתבטיח את שילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים. ד. דודי חימום, קולטי שמש ומכלי מים ישולבו במבנה, ויהיו מוצנעים ע"י מסתור בנוי או משולבים בגג רעפים.</p>	

מבנים חריגים	6.21
<p>א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה ואשר נבנו עד יום הפקדת התכנית, אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי בניה ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.</p> <p>1. בניינים קיימים כני"ל אך החורגים במרווחים הצדדים ואחורי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .</p> <p>2. בניינים קיימים כני"ל אך החורגים לקו בנין קדמי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.</p> <p>3. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה , אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת מספר מבנים מותר בחלקה, רשאית הוועדה המקומית לאשרם, בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.</p> <p>ב. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.</p>	

היטל השבחה	6.22
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

