

דברי הסבר לתכנית

מתחם גני נצרת ממוקם בכניסה לעיר נצרת, ממערב לכביש 60 הישן ומשקיף לשדות עמק יזרעאל. במתחם נמצא מלון גני נצרת הוותיק וחורשת אורנים. תכנית מתחם גני נצרת מציעה לפתח את המתחם הקיים הכולל את מלון גני נצרת הוותיק ע"י הגדרת ייעודי קרקע חדשים והגדלת זכויות הבניה. המתחם יכלול איזור למסחר ומשרדים, 2 איזורי מגורים, הרחבת מלון גני נצרת הקיים, שטח למבני ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח בהיקף בניה כולל של כ- 84,960 מ"ר על קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	מתחם גני נצרת - ג/21824	
מספר התכנית	212-0146597	
שטח התכנית	67.846 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

227431 קואורדינאטה X

732668 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נצרת עילית, ממערב לכביש 60 הישן**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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16542	מוסדר	חלק		2, 9
16561	מוסדר	חלק		20
16562	מוסדר	חלק	37	36, 38, 43

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

נצרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2010	962	6158	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10699 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10699
19/05/2013	4709	6593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17597. הוראות תכנית ג/ 17597 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17597



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/08/2016	רן קליק	17/08/2016	77		מנחה	איכות הסביבה
לא		18/08/2016	פרח אוסאמה	03/08/2016	24		מנחה	ביוב
לא		16/10/2016	יהודה פרחי	22/08/2016	19		מנחה	ניהול מי נגר
לא		09/05/2016	גדעון הוכפלד	08/05/2016	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים - טבלה 1 - טבלת ערכים כוללת	18/10/2018	יהודה פרחי	04/08/2018	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלה 2 - טבלת סיכום ערכים	18/10/2018	יהודה פרחי	05/08/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלה 3 - טבלת מידע מרכזת	18/10/2018	יהודה פרחי	05/08/2018	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלה 4 - טבלת עצים לכריתה	18/10/2018	יהודה פרחי	05/08/2018	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב - בית מלון	17/04/2016	פרח אוסאמה	19/05/2015	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - מאסף קיים	17/04/2016	פרח אוסאמה	21/03/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - מגורים ומסחר	14/04/2016	פרח אוסאמה	21/03/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	17/04/2016	פרח אוסאמה	21/03/2016	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		07/08/2016	אריה קוץ	02/08/2016	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		02/11/2016	ענאן בטחיש	02/08/2016	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז מי נגר	24/11/2016	יהודה פרחי	18/08/2016	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	09/10/2018	מיכאל שמיס	09/10/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	18/10/2018	יהודה פרחי	04/08/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10/10/2018	מיכאל שמיס	07/10/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	05/09/2018	אריה קוץ	05/09/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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			מדאמיק יזמות ובניה בע"מ	עפולה	(1)		04-6425363	04-6425961	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1111.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מדאמיק יזמות ובניה בע"מ	עפולה	(1)		04-6425363	04-6425961	

(1) כתובת: ת.ד. 1111.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה קוץ	28353		תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827		nirkotz@zaha v.net.il
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	פרח אוסאמה	82756		נצרת	(1)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net

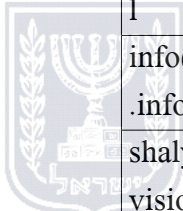
תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סברי בדארנה	1064		סחינין	(2)		04-6748051		s99@017.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	ענאן בטחיש	63996		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6452750	info@bathish.info
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	גדעון הוכפלד			ירושלים	כנפי נשרים	15	02-5385269	02-5606967	shalyad@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יהודה פרחי	34643		חיפה	וודגווד	6	04-8103182	04-8103187	fyehuda@gmail.com
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק			תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	(3)	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 3030.

(2) כתובת: ת.ד. 2366.

(3) כתובת: הלולב 9/8 נצרת עילית.



משרד התכנון והדפסה
45



משרד התכנון והדפסה
45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

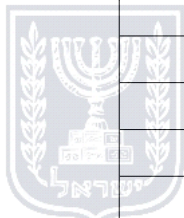
תכנון מפורט של מתחם גני נצרת לצורך הקמת שכונת מגורים, אזור תעסוקה ומסחר ומתחם תיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הייעודים המותרים בשטח התכנית: "מגורים ב'", "מגורים ד'", "מלונאות אכסון מלונאי", "מסחר ותעסוקה", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו"דרך מוצעת".
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ד. קביעת הוראות בנינו ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן תעודת גמר.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	107 - 104
דרך מוצעת	103 - 101
מגורים ב'	407 - 402
מגורים ד'	413 - 411
מלונאות (אכסון מלונאי)	301
מסחר ותעסוקה	202
שטח פרטי פתוח	602, 601
שטח ציבורי פתוח	510 - 501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	404, 403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	411
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	103 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	407 - 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	413 - 411
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	510 ,508 ,505 ,503 - 501
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	103 ,101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	406 ,403
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	411
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	602
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	508 ,504 ,502 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	403
מבנה להריסה	מגורים ד'	411
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	502
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

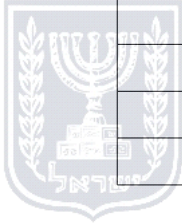
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,990.14	2.93
ללא ייעוד	64,455.2	95
שצ"פ	1,400.63	2.06
סה"כ	67,845.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,306.05	3.40
דרך מוצעת	16,501.73	24.32
מגורים ב'	20,902.5	30.81
מגורים ד'	8,546.93	12.60
מלונאות (אכסון מלונאי)	6,639.55	9.79

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.95	4,715.46	מסחר ותעסוקה
0.30	202.87	שטח פרטי פתוח
7.80	5,291.27	שטח ציבורי פתוח
4.04	2,739.84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	67,846.19	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים ב. מבואות ג. חדרי שירות ד. מתקנים טכניים ה. שטחי איחסון ו. מרתפים לשימוש דיירי הבית, לרבות מרחבים מוגנים ואחסנה. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף ובתנאי שימשו כחדרי עבודה את בעלי הדירות שמעליהן. ז. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות ח. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה. ט. חנייה על קרקעית וחנייה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(א) תאי השטח יחולקו, בתרשים חלוקה בסמכות הועדה המקומית, למגרשי בנייה כמפורט להלן: (1) תא שטח 402: יחולק ללא יותר מ- 10 מגרשי בנייה. (2) תא שטח 403: יחולק ל 7 מגרשי בנייה. (3) תא שטח 404: יחולק ל 16 מגרשי בנייה. (4) תא שטח 405: יחולק ל 6 מגרשי בנייה. (5) תא שטח 406: יחולק ל 10 מגרשי בנייה. (6) תא שטח 407: יחולק ל 3 מגרשי בנייה. (ב) תאי שטח 207-402: בכל מגרש (בשטח מגרש מינימלי) יותר בית "דו משפחתי" לשתי יחידות דיור צמודות, בשטח ע"פ טבלה 5 לתכנית זו. יותרו מגרשים בגודל גדול יותר, לקוטגיים טוריים וכדומה, ובתנאי שישמר אותו יחס שטח ליחידת דיור וסך כל יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא השטח, כאמור בטבלה 5. (ג) שטחי השרות יהיו כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. מחסן: תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, מתוך סך שטחי השרות הנתונים למגרש. (ד) מפלס הכניסה הקובעת: במגרשים במדרון יורד ממפלס הרחוב יהיה "מפלס הכניסה הקובעת" מפלס הבניה הקרוב למפלס הרחוב (עד מטר מעלה או מטה). מדרון עולה ממפלס הרחוב יהיה "מפלס הכניסה הקובעת" נתון לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם למפלס העיקרי של החצר הראשית של הבניין.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>במגרש עם שיפוע עולה ביחס לגובה הדרך שבחזיתו או ביחס למפלס הכניסה הקובעת לבנין, רשאי מהנדס הועדה המקומית לאשר מרתף הנמצא מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שמרבית שטח קירותיו החיצוניים ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. - שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p>

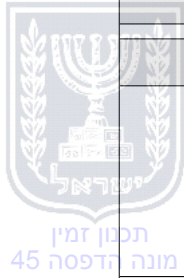
4.1	מגורים ב'
	- שימוש עיקרי במרתף, מותר בתנאי שיותקנו בו חלונות לאור ואויר נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.
ג	<p>קווי בנין</p> <p>חניה מקורה: תותר חנייה מקורה, כחלק משטחי השרות הנתונים למגרש, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' נטו ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א.דירות מגורים</p> <p>ב.מבואות</p> <p>ג.משרדי אחזקת הבית</p> <p>ד.מועדון דיירים</p> <p>ה.מועדון כושר</p> <p>ו.חדרי שירות</p> <p>ז.מתקנים טכניים</p> <p>ח.חנייה על קרקעית לדיירי הבניין.</p> <p>ט.מרתפים למתקנים טכניים, אחסנה לדיירי הבניין, חנייה ושטחי שרות לבניין.</p> <p>י.שטחי איחסון</p> <p>יא.שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות</p> <p>יב.מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>(1) תאי שטח 411 ו-413 יחולקו ללא יותר מ-3 מגרשי בנייה, שטח מגרש מינימלי 1000 מ"ר, ובכל מגרש יותר בניין של עד 4 יח"ד דיור בקומה, בשטח יחסי מתוך זכויות הבניה לתא השטח ע"פ טבלה 5 לתכנית זו. יותרו מגרשים בגודל גדול יותר, ובתנאי שיישמר אותו יחס שטח ליחידת דיור וסך כל יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא השטח, כאמור בטבלה 5. כמו כן, יותר לא לחלק את תא השטח ולבנות בו שני בניינים כאמור. בכל מקרה יותרו מרתפי חניה משותפים בכל תא השטח.</p> <p>(2) בתא שטח 412 יותר בניין של עד 4 יח"ד בקומה. מספר הקומות וסך כל יחידות הדיור כאמור בטבלה 5.</p> <p>(3) 30% מיחידות הדיור בתאי שטח 411, 412 ו-413 יהיו יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר שטח עיקרי, לרבות ממ"ד).</p> <p>(4) הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמת מרתפי חניה בתא שטח 413 בו זמנית עם מרתפי חניה בתא שטח 202 כמבנה הנדסי אחד, ובלבד שתהיה הפרדה פיזית ברורה בין חניות המגורים לבין חניות המסחר והתעסוקה.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. שירותי מסחר, שירותים עסקיים, שירותים אישיים, תרבות, בידור ובתי אוכל, "עינוג

מסחר ותעסוקה	4.3
<p>ציבורי".</p> <p>ב. משרדים, תעשיית הי-טק נקה, שירותים אישיים, מרפאות.</p> <p>ג. אולמות לתיאטרון, מופעים וכד', בריכת שחיה מקורה ובריכת שחיה לא מקורה ומבני עזר נדרשים לני"ל, במסגרת קומות המסחר והמשרדים, או במפלס גג המסחר.</p> <p>ד. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p> <p>ה. דרכים, חניונים, פריקה וטעינה. תותר בניית קומות חנייה בעומק המגרש, מערבה משטחי המסחר ותעסוקה ומתחתם.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>מרתפים</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמת מרתפי החניה בתא שטח 202 בו זמנית עם מרתפי החניה בתא שטח 413 כמבנה הנדסי אחד, ובלבד שתהיה הפרדה פיזית ברורה בין חניות המגורים לבין חניות המסחר והתעסוקה.</p>	א
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>א. מלונאות.</p> <p>ב. כנסים, התכנסויות.</p> <p>ג. בתי תפילה.</p> <p>ד. מבנים ומתקני בילוי, בידור, נופש וספורט, כולל בריכות שחיה מקורות ופתוחות</p> <p>ה. מתקני משחק ושעשועים</p> <p>ו. שטחי איחסון.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות.</p> <p>ח. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p> <p>ט. דרכים, חניונים, פריקה וטעינה.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) היתר לתוספת בנייה מותנה במילוי אחר הוראות תמ"א 12 והנחיות משרד התיירות. תכניות יוגשו לאישור משרד התיירות או מי מטעמו. יש לשים לב במיוחד לסעיפים הבאים:</p> <p>א. קיומם של שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים וכדו'.</p> <p>ב. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות אחרים.</p> <p>ג. תנאי הבעלות יהיו ע"פי פרק 5.1 לתמ"א סעיף קטן 3 או 4.</p> <p>ד. בשטח הציבורי תשמר ככל הניתן גישה של הציבור לנקודת תצפית אל הנוף.</p>	א
<p>שימור</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תעוד הכולל נספח שימור שיפרט את התכנית הבאים:</p> <p>(1) ערכי השימור וכן פירוט של הפוטנציאל, במידה וקיים, הגלום במינוף השימור.</p> <p>(2) הגדרת המבנה לשימור, לרבות דרגת השימור הנדרשת.</p> <p>(3) הוראות בינוי/עיצוב/שימור/פיתוח בשטח הכולל מבנה המיועד לשימור.</p> <p>(4) אופן שילוב בניה חדשה במרקמים בנויים המיועדים לשימור.</p>	ב



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.4
<p>(5) שימוש הולם למבנה המיועד לשימור.</p> <p>(6) תנאי למתן היתר בניה למבנה המיועד לשימור.</p> <p>צוות התכנון יכלול יועץ שימור בעל הכשרה בנושא השימור.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ב. מבני שירות לפארק, מתקני ספורט</p> <p>ג. מתקני משחק ושעשועים</p> <p>ד. שירותים ציבוריים</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים</p> <p>ו. שטחים ייחודיים לשימור ופיתוח צמחייה</p> <p>ז. ריהוט רחוב, גן ומצללות</p> <p>ח. דרכי גישה ושירות</p> <p>ט. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p>	
הוראות	4.5.2
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ב. מבני שירות לפארק, מתקני ספורט</p> <p>ג. מתקני משחק ושעשועים</p> <p>ד. שירותים ציבוריים</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים</p> <p>ו. שטחים ייחודיים לשימור ופיתוח צמחייה</p> <p>ז. ריהוט רחוב, גן ומצללות</p> <p>ח. דרכי גישה ושירות</p> <p>ט. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p>	
הוראות	4.6.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מבנים ומוסדות לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.</p> <p>ב. שטחי שירות לכל השימושים לעיל.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, גן ומצללות.</p> <p>ד. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת) מתחת למפלס הרחוב, תחנות השנאה.</p> <p>ה. דרכי גישה, חניונים, פריקה וטעינה.</p>	

4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים א. דרכים. ב. פריקה, טעינה וחניה. ג. תשתיות. ד. תאורת רחוב, גינון, מתקני רחוב.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א) אסורה בנייה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות. ב) פיתוח ועיצוב המדרכות והשטחים להולכי רגל ולאופניים, יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים א. דרכים. ב. פריקה, טעינה וחניה. ג. תשתיות. ד. תאורת רחוב, גינון, מתקני רחוב.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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							
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	18		50	284	7800	2000		1600	4200	2740	201	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	4	3	18		85	149	(2) 7000			2000	5000	4715	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	4	3	18		85	403	(2) 19000	15000	500	1000	2500	4715	202	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	2	4	21		(3) 210	60	362	24000	4000	3000	5000	12000	6639	301	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	20	50	170	6800	(8) 2000		(7) 800	(6) 4000	(5) 390	402	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	14	50	169	4760	(8) 1400		(7) 560	(6) 2800	(10) 390	403	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	32	50	169	10880	(8) 3200		(7) 1280	(6) 6400	(11) 390	404	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	12	50	170	4080	(8) 1200		(7) 480	(6) 2400	(12) 390	405	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	20	50	168	6800	(8) 2000		(7) 800	(6) 4000	(13) 390	406	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	1	3	10.5	5	6	50	169	2040	(8) 600		(7) 240	(6) 1200	(14) 390	407	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	2	10	35	22	72	40	357	11800	2800		1800	7200	3307	411	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	2	10	35	23	36	40	369	5940	1440		900	3600	1607	412	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	3	11	39	29	105	40	536	19200	6000		2700	10500	3633	413	מגורים	מגורים ד'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	201	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	202	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	301	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(9) 3	(9) 3	402	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	403	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	404	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	405	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	406	מגורים	מגורים ב'
(9) 3	(9) 3	407	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	411	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	412	מגורים	מגורים ד'
(4)	(4)	413	מגורים	מגורים ד'

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:

- 30% מיחי דיור בתא שטח 411, 412 ו-413 יהיו יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר שטח עיקרי, לרבות ממ"ד)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט. קווי בניין למרתפים - 0 (במגבלות עצים לשימור)..

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתחשב בטופוגרפיה, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה, בגובה הבינוי ובמספר הקומות.

(3) המספר מתייחס לכמות חדרי מלון. ניתן יהיה להוסיף חדרים למלון הקיים (ללא שינוי בזכויות הבניה) רק באישור משרד התיירות..

(4) כמסומן בתשריט.

קווי בניין למרתפים - 0 (במגבלות עצים לשימור)..

(5) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(6) 200 מ"ר ליח"ד.

(7) 40 מ"ר ליח"ד.

(8) 100 מ"ר ליח"ד.

(9) א. קווי בניין למרתפים הינם זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

ב. קוי בנין למחסנים: ניתן להקים מחסן בקו בניין צידי 0.

יותר קו בנין אחורי 0 למחסן רק בתנאי :

(1) מפלס רצפת המחסן לא יעלה על 50 ס"מ מעל למפלס 0.0 של המגרש השכן בקו בנין האחורי.

(2) חריגה מהני"ל רק בתנאי חתימת השכן הני"ל על היתר הבניה.

(3) הקיר הגובל במגרש השכן לא יעלה ברוחבו (לאורך גבול המגרש המשותף) מעל 2.5 מ', יהיה ללא פתחים וגובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.

(10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(12) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(13) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. ב. בתאי שטח 202 ו-413 תישמר הפרדה תחבורתית ברורה בין הנגישות למבנים המסחריים ובין הנגישות למבני המגורים.</p>	
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה - הכנת דו"ח המציג בדיקת רוחות ויישום פתרונות להפחתת מהירות רוחות קיצוניות, כגון - הוספת צמחייה ושינוי העמדת המבנים לאישור מהנדס העיר. ב. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ג. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מרכז מסחרי, מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. תכנית פיתוח כללית לאתר (המופיעה בנספח הסביבה) תציג מיקום של מרכזי מחזור שכונתיים לפי הנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לאשר תכנית חלוקה למגרשי משנה בהתאמה לתכנית הבינוי. תנאי לאישור תרשים לצרכי רישום לחלוקה למגרשים יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המתחם. ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת החלוקה למגרשים, לרבות כל פעולה הנדרשת לשם כך ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. 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. ב. תחנות השנאה: 1. "מיקום תחנות ההשנאה ייקבע לאחר קבלת התייחסות חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים ו/או מתחת למפלס הרחוב. 3. על אף האמור בסעיף ב'2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.5

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

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

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

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

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל.

ארון רשת: 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

שנאי על עמוד: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

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

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

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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

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

6.6

ביוב

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

ב. (1) תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:

- אישור תכנית כללית לטיפול בשפכי נצרת ונצרת עלית המגיעים היום למט"ש תל-עדשים, במט"ש הנ"ל או במט"ש אחר, עד לרמה נדרשת עפ"י תקנות בריאות העם שבתוקף.

- אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

(2) לא יינתן היתר בניה למבני מגורים או אירוח מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

<p>6.6</p>	<p>ביוב</p>
<p>- קבלת היתר בניה לעבודות הקמת/הרחבת המט"ש בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כנ"ל. - יוגש ע"י תאגיד ביוב אזורי לוח זמנים מחייב ומפורט לחיבור שפכי הישוב למתקן טיפול אזורי בשפכים (מט"ש "תל - עדשים " או מט"ש אחר) שיוכל לטפל בשפכים עד לרמה נדרשת בתקנות התקפות, שיבטיח שביצוע כל העבודות הנדרשות לשם כך (יפורטו במסמך) יסתיימו לפני אכלוס הבתים עבורם הוגשה בקשה להיתר. - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.7</p>	<p>ניקוז</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. בכל המגרשים (פרטיים וציבוריים) יש להשאיר 15% שטח פנוי לחלחול מי נגר עילי, או פתרון החדרה אחר המאושר ע"י מהנדס העיר. ב. יש להימנע מנקודות מינימום בכבישים ללא מוצא מוסדר. מוצע כי לכבישים יהיה שיפוע אורכי רציף לכל אורכם או לחילופין שנקודות המינימום ימוקמו מול שצ"פ. ניקוז הנקודות הנמוכות בעזרת קולטנים וצינורות שיובילו את הנגר למוצא מרוחק מהוות פוטנציאל לכשל בניקוז ואפשרות לנזק מהצפה. ג. מוצע לחפור תעלת עפר לאורך חלקה הדרום מערבי של התכנית שתגן על הבתים הקיימים שמחוץ לשטח התכנית. ד. ספיקות התכן בתחום התכנית נקבעו עפ"י הוראות תמ"א 34 ב' 3 בהתאם להסתברות 20%. ה. ספיקות התכן וגודל מתקני הניקוז בתחומי ההתנקזות המקומיים מפורטות בטבלאות 3 ו 4 לנספח ניהול מי נגר בהתאם למצב המוצע. ו. מוצא הניקוז הקיים ככל הנראה קו 0.8 מ' (לא ניתן היה למדוד חלק זה של הקו). עפ"י חישוב ספיקת השיא בתקופת חזרה 1:5 שנים, צינור 1.0 מ' יהיה מתאים. בהתאם לצורך ולבעיות ניקוז אם יתרחשו בתדירות גבוהה, החלפת הקו הקיים ב 1.0 . ז. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי מבנים יהיה עפ"י מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה 1:50 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימאלי של 0.6 מ'. ז. שימור נגר - מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות בשולי אזור התכנית ולאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר ולשקול הכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים. בתכנית זו מתוכננים שטחי חניה רבים. מוצע לשקול שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p>	
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): (1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור/העתקה.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>(2) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>(4) קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס גזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ב. במסגרת מסמכי היתר הבניה תצורף התחייבות לנטיעה חלופית בגובה הסכום המחושב.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>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.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א) פיתוח ועיצוב השטחים הפתוחים בתחום המגרשים וכל הגגות בשטח התכנית יהיה בהתאם להנחיות נספח הבינוי וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח.</p> <p>ב) מדרונות בשיפוע העולה על 20% יחופו באדמה פוריה בעובי של 20 ס"מ לפחות. אופן ייצוב הקרקע יבחר מתוך החלופות השונות הקיימות בשוק (גיאוסטיב, פוליסויל, יריעות גאוקו/קוקוס, כוורות שתילה) בהתאם להחלטה על אופי הצמחייה במדרונות. המדרון יישתל בצפיפות או ייזרע בשיטת "הידרוסידינג" בשתי שכבות. בתחתית המדרון יוקם "מחסום בולדרים" על פי פרט שיכלל בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. הנחיות משרד הביטחון:</p> <p>(1) הבניינים בתכנית אינם דורשים סימון יום/לילה</p> <p>(2) גובה הבקשה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>(3) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>(4) שבועיים לפני הקמת הבקשה יש לשלוח הודעת הקמה.</p> <p>ב. כל הקלה בגובה תידרש לקבל הסכמת משרד הביטחון וזאת עד להסרת המגבלות בעקבות פינוי המתקן הביטחוני.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תעודת גמר לשימוש בבניינים תינתן רק לאחר שהבניינים יחוברו למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה המוצג בתכנית הביוב.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם (למעט בתחום המלון הקיים) יהיה אישור הועדה מקומית לתכנון ולבניה לתכנית פיתוח כללית לאתר, בקני"מ 1:500, אשר תראה את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) בינוי עקרוני.</p> <p>(2) מפלסי 0.0 מדוייקים לכל המגרשים.</p> <p>(3) פיתוח נופי למרחב הציבורי והפתוח בין המבנים.</p> <p>(4) תכנית תנועה וחניה למתחם.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

(5) תכנית שיפועי קרקע, שהיית מי נגר עילי וניקוז.

(6) תשתיות על.

(7) בהתאם לתכנית האמורה ולאחר אישורה, תאשר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תכנית לצרכירישום של חלוקה למגרשים.

ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל בנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. התאום יכלול: חומרי גמר, פרטי גמר, עיצוב החזיתות, פרטי שילוט.

ג. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאים בהיתר הבניה יבטיחו את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור הנדרשים לפי העניין.

ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. התאום יכלול: קביעת תוואים, מיקום חיבורים ראשיים ודרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי מים ביוב וניקוז, דרכים, קווי חשמל, קווי תקשורת.

ה. מתן היתרי בניה מותנה בקיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות.

ו. תאום תכנית פיתוח שטח של כל מגרש בתחום התכנית עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.

התכנית תכלול: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, מפלסי קירות תומכים וגדרות, גינון ונטיעות בהתאם לנספח בינוי, ריהוט גן ורחוב, חומרי בניה ופיתוח, תכנית מערכת ההשקייה לרבות איגום והובלת מי מזגנים ומי נגר עילי לצורך השקייה, מיקום גובה וסוג העצים במגרש, פירוט העצים המיועדים לשימור העתקה ועקירה, מיקום הבניינים הקיימים במגרש, משטחים מרוצפים, שבילים, מעברים וכיכרות.

ז. תיאום עם המחלקה לשירותי כיבוי והצלה וקבלת אישורה.

ח. תיאום עם מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה וקבלת אישור לתכנון המפורט.

ט. תיאום עם אגף התברואה וקבלת אישורו למתקני אשפה ומיחזור ולשיטת פינוי הפסולת.

י. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה וקבלת אישורה.

יא. תיאום עם מחלקת תנועה ודרכים וקבלת אישורה.

יב. תיאום עם רשות התעופה האזרחית הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה למבנים ומתקני עזר שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח.

יג. מתן היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת חדרי

אשפה/מתחמי אשפה בגודל מתאים ותשתית מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. הצבת המתקנים תבוצע בתחומי המגרשים או במקום שיקבע ע"י רשות מוסמכת.

יד. תנאי למתן היתר בניה- אישור האגף לאיכות הסביבה לחדרי האשפה/מתחמי האשפה,

לרבות פסולת למחזור, וקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. תנאי למתן טופס 4

- אישור האגף לאיכות הסביבה כי יישום הפתרונות בוצע לשיעור רצונה.

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

התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

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

טז. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשיעור רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תשתיות	6.16
<p>- התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניות.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.18
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>	
היטל השבחה	6.19
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים התכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל"ר.	0

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנים מיום אישורה.

