

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0409292

נצרת עילית-מגורים רחוב רימון

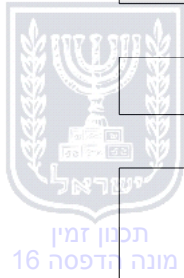
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים חדשה בת 92 יח"ד והקמת מבני ציבור בשילוב שטחים פתוחים בנצרת עילית. חלוקת יח"ד תהיה לפי 64 יח"ד בשטח של כ-110 מ"ר ו- 28 יח"ד בשטח של כ-150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נצרת עילית-מגורים רחוב רימון

שם התכנית ומספר התכנית

212-0409292

מספר התכנית

25.457 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

קואורדינאטה X 229875

קואורדינאטה Y 734425

מתחם מגורים צפון מזרחית לרחוב רימון.

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נצרת עילית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
11, 25, 29	19-24, 36	חלק	לא מוסדר	16537
31, 33	17, 38, 46	חלק	לא מוסדר	17741
30, 35	21-26, 34	חלק	לא מוסדר	17743

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

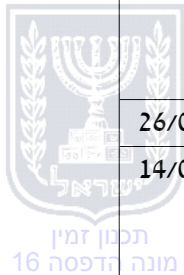
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הקלה בקו בנין	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/05/2001	2842	4989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11907 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11907
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מים וביוב- הוראות	27/02/2017	ענבל אברהם	26/02/2017	11		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז- הוראות	27/02/2017	עומר כהן	05/02/2017	21		מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף- הוראות	21/11/2017	מירב רוזן	19/11/2017	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים- הוראות	21/11/2017	מירב רוזן	19/11/2017	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-תמונות	21/11/2017	מירב רוזן	19/11/2017	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	21/11/2017	ענבל אברהם	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	21/11/2017	אבישי טאוב	21/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	21/11/2017	עומר כהן	12/11/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	21/11/2017	מירב רוזן	19/11/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	21/11/2017	מירב רוזן	19/11/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכים טיפוסיים לתשתיות- גליון 3 / 4	21/11/2017	ליאת אסרף	20/11/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים לאורך- גליון 4 / 4	21/11/2017	ליאת אסרף	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גליון 1 / 4	21/11/2017	ליאת אסרף	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות, כבישים וניקוז- גליון 2 / 4	21/11/2017	ליאת אסרף	20/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	29/10/2017	אבישי טאוב	29/10/2017	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088220	04-6088218	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088220	04-6088218	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	german@nallit.org.il
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי טאוב	17408	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977	04-6938468	avtaub@gmail.com
הנדסה חקלאית מדור מים	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	מסד		04-6778733	04-6778733	inbaleng@gmail.com
כבישים ותנועה	מהנדס	ליאת אסרף	2995458	שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	אתגר	טירת כרמל	5	077-7090750	077-7090752	shiluv-l@012.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עומר כהן	5933087	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)			04-6678400	04-9893502	omer@p-maim.co.il
מודד	מודד	מחאמיד מנסור	767		אום אל-פחם	אום אל-פחם	370	04-6310154	04-6111859	mmansour@013net.net
אדר' נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	חטיבת עציוני	23	04-9580113	04-9580113	meravrozen@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקמת שכונת מגורים בבניה רוויה ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממבני ציבור, מגורים מיוחד ושצ"פ למגורים, שטחים פתוחים ומבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ומבני ציבור
3. התוויה והסדרת דרכים.
4. הקלה בקו בנין מדרך מספר 75 ל-30 מטר מציר הדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		25.457			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	300	-300		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	12,700	-12,700		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	8,000	-5,500	2,500	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+92	92	64 יח"ד בשטח של כ-110 מ"ר ו-28 יח"ד בשטח של כ-125 מ"ר..
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+11,340	11,340	

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	820 - 823
דרך מוצעת	831 - 835, 837
מגורים	1000
שטח ציבורי פתוח	671, 672
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820, 821
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	831, 833
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1000
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	671, 672
מבנה להריסה	דרך מאושרת	821
מבנה להריסה	דרך מוצעת	831, 833
מבנה להריסה	מגורים	1000
ציר	דרך מאושרת	822
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	822
קו מים 4" ומעלה	מגורים	1000
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	671

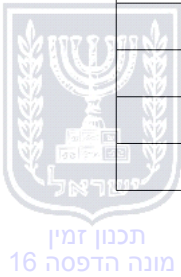
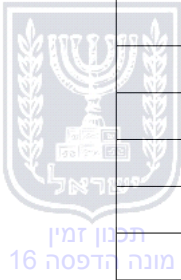
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	6,200	24.36
דרך מאושרת	12,300	48.33
מגורים	80	0.31
מגורים מיוחד	4,008	15.75
מגורים רב קומות	20	0.08
מגורים 3-4 קומות	100	0.39
שטח ציבורי פתוח	2,181	8.57
שצ"פ משולב בחניה	560	2.20
סה"כ	25,449	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,304.17	36.55
דרך מוצעת	1,542.3	6.06
מגורים	9,033.11	35.48
שטח ציבורי פתוח	3,435.06	13.49
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,142.09	8.41
סה"כ	25,456.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה רוויה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל, פינות ישיבה, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש, תותר הקמת מתקנים הנדסיים לאספקת חשמל, מעבר תשתיות, תשתיות מים ביוב וניקוז. תיאסר כל בניה או חניה בתחום קו הבנין מדרך ראשית מס' 75. בתחום דרך 75 תחולנה הוראות תמא 3.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר רוכבי אופניים, מעבר תשתיות מדרכות, גינון ופיתוח.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	אסורה כל בניה וחניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה, תחנות הסעה וכיו"ב.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר רכבי אופניים, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, חניה, עבודות ניקוז וסלילה, תחנות הסעה וכיו"ב.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מבני חינוך, מבני קהילה, מבנים לשירותי בריאות, מבני דת, מבני תשתית, תרבות, נוער וספורט, שירותים כלל עירוניים ושכונתיים. תותר הקמת תחנת השנאה (מתקן הנדסי שמספרו 01).
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	1	1	1	10 (2)	38	92	75	(1)	(1)	3350	11340	7984	1000	מגורים
אחורי	3	3	3	3	12		50	(3)	(3)	240	2500	3489	400	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. 64 יח"ד בשטח של כ-110 מ"ר ו-28 יח"ד בשטח של כ-125 מ"ר.

2. תותר סטיה של עד 1 מטר מעל או מתחת בכל מפלסי הבינוי הקבועים בנספח הבינוי ובנספח הנופי במסגרת היתר הבניה. כל שינוי אחר במפלסי הבינוי יותר רק במסגרת הגשת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

(2) 9 קומות מגורים מעל קומת חניה + מתקנים הנדסיים על הגג כגון חדר מכונות למעלית.

(3) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות במועד הוצאת היתר הבניה, תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מונה הדפסה 16

6.3**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים :
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי 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

6.5	חשמל
	<p>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 בתאום עם חברת החשמל 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 תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצבה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>שמירה על תשתיות מים : אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.</p>
6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.</p> <p>ה. תכנית בינוי אשר תיערך לתכנית זו בהתאם להוראות התכנית, תיעשה בהתאמה לעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1: 250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים</p>	

<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיקוד העורף</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>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p> <p>טיפול בנגר עילי:</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ימערכת הניקוז העירונית. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תימוך:</p> <p>1. יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות בהתאמה לתי" 2142 - בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים. 2. תימוך בקיר בגמר אבן לקט או מסותת גירנית כולל ראש קיר בגמר אבן. גובה קיר מכסימלי 3 מ' בתוך המגרש בגבולות המגרש 2 מטר מעבר לגובה קיר זה יש לדרג את הקיר. הכל באישור יועץ הביסוס וע"פ סעיפי חוק התכנון והבניה הרלוונטיים.</p> <p>2. קיר טראסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט או שכבות גירנית גובה מכסימלי 0.5 מ'.</p> <p>3. מסלעה לגובה שמעל שני נידבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימלי 75 ס"מ הכל באישור יועץ הביסוס וע"פ סעיפי חוק התכנון והבניה הרלוונטיים.</p> <p>4. פיתוח מסלעה מעל או מתחת קיר תומך ייעשה תוך שמירת מרווח של לפחות 1.5 מטר בין קו גמר הקיר ונדבך המסלעות העליון או התחתון הכל באישור יועץ הביסוס וע"פ סעיפי חוק התכנון והבניה הרלוונטיים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת</p>	<p>6.12</p>

<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות . ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה 2. תנאי למתן היתרי בניה תאום מקורות לקו המים הקיים בשטח התכנית 3. תנאי למתן היתר לבניית המגורים יהיה חוות דעת אקוסטית, אשר תפרט את האמצעים למיגון מפני השלכות התנועה על המגורים ככל הנדרש.</p>	
<p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי: א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188</p>	

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית כ-15 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16