

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0454520

מצפור ברק-נצרת עילית



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 התוכנית הינה הגדלת מצאי הדירות בנצרת עילית. התוכנית מציעה 196 יחידות דיור. הבינוי הוא בשני מגרשים שבכל אחד מהם שני בניינים ומבנה חניה משותף. גובהם של הבניינים הוא 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. הטופוגרפיה באזור קשה-עם שיפוע של כ-50%. השיפוע החרף אינו מאפשר בניה צמודת קרקע לכן נבחרה החלופה של בניינים גבוהים בעלי תכנית מצומצמת. חלק מתחום הבניה נגרע משטח המוגדר בת.מ.א 22 כ"יער טבעי לשימור"-אולם במציאות הקרקע הינה קרקע טרשית לא מיוערת. הגריעה היא בהיקף של כ-6.18 דונם שחלקו מיועד לשצ"פ. התכנית כוללת מעבר קו ביוב המוביל לקו המאסף הראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מצפור ברק-נצרת עילית

מספר התכנית 212-0454520

1.2 שטח התכנית 21.338 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

קואורדינאטה X 229828

קואורדינאטה Y 732622

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בסמוך לשכונת הר ברק וגובלת ברחוב יזרעאל ויעל בנצרת עילית.
מצפון, מזרח ומערב השטח גובל באזור מבונה. מדרום גובל בשטחים פתוחים (יערות הקשת הגדולה)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת עילית	יזרעאל		
נצרת עילית	יעל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16555	מוסדר	חלק		138-139, 156
16900	מוסדר	חלק		3, 13
17835	מוסדר	חלק		76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תממ 9/2 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 / 2
13/02/1977		2295	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2472.	כפיפות	ג/ 2472
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17304
27/02/1994	2458	4196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 145. הוראות תכנית ג/ במ/ 145 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ במ/ 145
01/06/1966		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 02 / 1. הוראות תכנית 1 / 02 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 02 / 1
21/02/1980		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 1. הוראות תכנית 10 / 02 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 / 02 / 1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה אמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים	14/01/2018	ענבל אברהם	09/01/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	14/01/2018	ענבל אברהם	10/01/2018	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית	14/01/2018	ענבל אברהם	14/01/2018		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		16/01/2018	קרן זילברשטיין	16/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תוכנית פיתוח שטח	09/01/2018	אמיר בלום	08/01/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	עצים בוגרים	08/01/2018	אמיר בלום	18/12/2017		1: 500	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	דוח מיקרו אלקים-רוחות והצללות	10/01/2018	נירית עמיר	08/01/2018	44		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תנועה 1	10/01/2018	בשיר עבד אלראזק	10/01/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תנועה 2	21/01/2018	בשיר עבד אלראזק	18/01/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16/01/2018	דינה אמר	16/01/2018	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

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה אמר		אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		Curiel@inter. net.il
מהנדסת מים	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון הנדסי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339010	04-8339980	mb@miller- blum.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	קרן זילברשטיין	24207100	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190		curiel@inter. net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	בשיר עבד אלראזק	26178	בשיר עבד אלראזק בע"מ הנדסה אזרחית ומדידות	נצרת	רח 2005	2	04-6573174	04-6570968	basheer@bas heer.co.il
אדריכלית	יועץ	נירית עמיר		ESD-פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(2)		09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: מסד, ד.נ גליל תחתון, מיקוד 14990.

(2) כתובת: רחוב היצירה 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

שינוי יעוד קרקע למגורים. גובל לאזור מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משצ"פ ושמורת נוף למגורים, שצ"פ ומוסדות ציבור

2. גריעה של כ-6.18 דונם מאזור המוגדר יער לשימור בת.מ.א 22 וביטול קטע משמורת נוף בת.מ.א 8 ושינוי יעודו למגורים

3. קביעת הוראות ומגבלות בניה (זכויות בניה, גובה בניה, תכסית)

4. קביעת הוראות לחניה

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח

6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	32, 31
יער	71, 70
מבנים ומוסדות ציבור	40
מגורים ד'	11, 10
שטח ציבורי פתוח	20

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	32, 31
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	11, 10
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	30
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	32, 31
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	11, 10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	71
קו ביוב	יער	71

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,355.32	15.72
יער טבעי לשימור, שמורת נוף	17,983.65	84.28
סה"כ	21,338.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,355.32	15.72
דרך מוצעת	492.9	2.31
יער	5,545.23	25.99
מבנים ומוסדות ציבור	959.58	4.50
מגורים ד'	8,907.08	41.74
שטח ציבורי פתוח	2,078.86	9.74
סה"כ	21,338.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. התוכנית כוללת 2 תאי שטח למגורים. בכל תא שטח 2 מבני מגורים וחניון משותף לשני המבנים. לחניון כניסה אחת מהדרך הציבורית. 2. תכנון המבנים: הכניסה למבנים תהיה ממפלס הטיילת הצמודה. גובה המבנים 9 קומות מעל מפלס הכניסה. מעל גובה זה יותרו מבנים טכניים, חדר מכונות מעלית וחדר מדרגות. מתחת למפלס הכניסה יותרו 3 קומות בהתאם לשיפועי הקרקע. המרחק בין שני המבנים בתא שטח אחד לא יקטן מ-25 מ'. 3. חניון: קטע החניון הגובל בחזית המבנה לרחוב יזרעאל יקורה. שטח הקירווי לא יופחת מ-20 מ"ר. משטח הקירווי יפותח כרחבה לשימוש הדיירים ויותקנו בה ספסלים. 4. גובה קירות התמך בתכנית לא יעלה על 2 מ'. יבוצע שיקום נופי ע"י נטיעות וצמחייה להסתרת קירות התמך. 5. דירות קטנות: לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות - גודל הדירה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי+שירות) ויותר לרכז את כל הדירות הקטנות הנדרשות בתא שטח אחד, באחד משני הבניינים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הגמר של הבניין יהיו מחומרים קשיחים בלבד - אבן, חיפוי אלומיניום, זכוכית או שילוב ביניהם. חזית החניון תשתלב עם חזית המבנה. ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתקיימו ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים. ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא על פי פתרון כולל לכל בנין שיהווה חלק מבקשה להיתר כפי שתאושר ע"י רשויות התכנון. ד. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק, אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה. ה. פתרון למסתורי הכביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין. ו. יותרו פרגולות בקומות הגג ו/או במרפסות לא מקורות, כאשר ביצוע הפרגולה יהיה אחיד לכל הבניין, הפרגולה תבוצע מאלומיניום או עץ. ז. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא ע"פ התכנית אשר אושרה בעת מתן היתר בניה.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר. השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר האכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.</p> <p>ב. יבוצע קיר תומך בגבול התחתון של תא השטח, שימנע דרדרת ושפכי עפר בתקופת הבניה.</p> <p>ג. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ'. מעל גובה זה ידרש לדרג את הקירות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות ציבור קהילתיים כגון גן ילדים, מעון יום, בית כנסת וכדומה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר שילוב של מספר מוסדות בתא השטח בהתאם להחלטת הועדה המקומית נצרת עילית.</p> <p>2. יותר הקמת חדר טרנספורמציה.</p> <p>3. הקמת מבני הציבור ופיתוח שטחי הציבור יבוצעו בד בבד עם פיתוח השטח.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח פתוח אינטנסיבי, שטח פתוח אקסטנסיבי, שביל, אזורי משחק, אזורי גינון, אזורים מקורים בפרגולות, מעבר תשתיות, חדרי טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תא שטח 20 - גן ציבורי</p> <p>יפותח שצ"פ אינטנסיבי כגן ציבורי לשכונה. הגן ידורג בהתאם לטופוגרפיה. יותקן מבנה משחקים לילדים ושבילי גישה. תכנון הגן יתייחס לעצים הקיימים המסומנים בתכנית כעצים לשימור.</p>
4.4	יער
4.4.1	שימושים
	יער ע"פ הוראות ת.ב.ע.ג/17304 (תכנית יערות הקשת הגדולה). יותר ביצוע קו ביוב ודרך ביוב הנדרשת לתפעולו.
4.4.2	הוראות
א	<p>ביוב</p> <p>א. תאי שטח 70 - יער</p> <p>יפותח כשטח אקסטנסיבי, תבוצע שתילת עצים בהתאם לדרישות מהנדס העיר וקק"ל. השביל המסומן בתשריט הנופי, העובר מתחת לשכונה - יותאם, ככל הניתן, גם לשביל אופניים.</p> <p>ב. תא שטח 71 - מסדרון תשתיות</p> <p>מיועד למעבר קו ביוב. תוואי קו הביוב יתואם עם קק"ל. תבוצע דרך שירות. לפני תחילת העבודה יש לבצע קיר תומך למניעת דרדרת.</p>

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כפי שמוגדר בפרק א' של חוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלים כחוק.</p> <p>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה בהתאם לנספחים המצורפים לתכנית. תכנון זמין מונה הדפסה 24</p> <p>בסלילת הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ג. תוסדר כיכר תנועה בהתאם להנחיות נספח התנועה המצורף, באישור משרד מה"ע כתנאי למתן היתר בניה.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	ראה סעיף 4.5.1
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	<p>ראה סעיף 4.5.2</p> <p>בעת הכנת תוכניות הבינוי לביצוע ייתכנו הזזות קטנות לשטח זה, מיקומו הסופי ייקבע בבהתאם לתכנית מתכנן הדרך לביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מהתנאים להיתר בניה של תאי השטח למגורים.</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	2	5	2	1	2	8			75	45	190	180	760	960	40	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
12 (6)	2 (6)	(4) 2 (6)	(4) 12 (6)	(3) 3 2	9	(2) 30	20	98	75	(1) 800 3600	1320	4300	9460	4536	10 10	מגורים ד' חניון	מגורים ד' מגורים ד'
12 (6)	2 (6)	(4) 3 (6)	(4) 2 (6)	(3) 2 2	9	(2) 30	20	98	75	(1) 800 3600	1320	4300	9460	4379	11 11	מגורים ד' חניון	מגורים ד' מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	40	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 1176	10	מגורים ד'	מגורים ד'
	10	חניון	מגורים ד'
(5) 1176	11	מגורים ד'	מגורים ד'
	11	חניון	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:

יותר להעביר שטח עיקרי ושטח שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת כולל שטחי שירות לדירות, למחסנים, למעברים, לחדרי מכוונות, לחניה ומסעות וכדומה.

קו הבניין הינו עבור מבנה המגורים בלבד. קו בניין עבור מבנה החניה ע"פ המשורטט בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר להוסיף שטחי שירות למסדים (קומת המפגש בין הבניין לקרקע) באישור הועדה המקומית ועל פי חתכים שנבדקו על גבי תוכנית מדידה מעודכנת שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

(2) גובה המבנה אינו כולל חדר מדרגות, חדר מכוונות, מעלית, מתקנים על הגג כגון קולטי שמש וכדומה.

(3) יותר להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.

(4) המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-25 מ'. המרווח הצידי, ימין ושמאל, מתייחס לשצ"פ הגובל.

(5) שטח זה הוא בנוסף לשטחי השירות ובנוסף לשטח העיקרי.

(6) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>תוכן תוכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י אדריכל, אדריכל נוף ומתכנן כבישים באישור הועדה המקומית.</p> <p>התוכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מדידה עדכנית ותכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מתווה הבניינים המוצעים והחניון.</p> <p>ב. מפלסי הדרך, מפלס 0.00 של כל הבניין ומפלסי הדירות שמתחת למפלס הכניסה והחצרות הצמודות אליהן.</p> <p>ג. פירוט מבנה החניון והפיתוח המוצע בשטחים שבין המבנים יכלול גבהים סופיים, מיקום כניסות, מיקום פילרים לחשמל, מיקום חדרי טרנפורמציה.</p> <p>ד. חומר גמר לקירות התומכים, גדרות, מסלעות, ריצופים, מעקות וסימון עצים לסוגיהם.</p> <p>ה. התוכנית תפרט קווי תשתית של מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ו. במידה והבניה תעשה בשלבים תסומן שלביות הביצוע.</p>	
6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תוכנית הבינוי ותוכנית תנועה וחניה על ידי מהנדס העיר נצרת עילית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה התחייבות לביצוע קיר תומך בקצה המגרש למניעת שפך קרקע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה חיבור לפתרון קצה לביוב העומד בדרישות החוק.</p> <p>5. תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכדומה יהיה אישור בכתב מאת רשות המים שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
6.3	דרכים וחניות	
	<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך הציבורית הגובלת בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. יוגש תכנון של מבנה החניון שיכלול הסדרת כניסה ומעבר רכב שירות וביטחון לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.4	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות מ-1.5 מקומות חניה ליחידת דיור.</p>	
6.5	חלוקה ו/או רישום	
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל יעוד אחיד ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.</p>	
6.6	הפקעות ו/או רישום	
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות</p>	

<p>6.6 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.7 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים בשטחי החניון.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימוש של מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף א מצופה - 5.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי או מבודד (כא"מ) - 2.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מטר מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.00 מטר מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<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>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו יהייה פיתרון לשימור וניצול מיטביים של מי הנגר העילי בתחום בתכנית וזאת בהתאם לסעיף 22 לתמא 4/ב/34.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים.</p> <p>בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה לעצים שהוכרזו לשימור תבוצע הגנה בתקופת הבנייה. מיקום השתילה מחדש של עצים להעתקה ייקבע בתכנית פיתוח מפורטת שהיא תנאי להיתר בנייה.</p>	



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>אזורר חניונים : מתן היתר לחניונים מקורים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתנאים ולאמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח את אזורר החניון בצורה שלא יהווה מטרד לסביבה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחום הבקשה ובסמוך לה כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. א. אספקה מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. פסולת : סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. סילוק הפסולת יבוצע לאתר מוסדר ומאושר כדין.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>עבודות עפר חציבה ומילוי, תנאים לקבלת היתר בניה : א. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון- בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. ב. חובת מיחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. ג. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	

6.16

פסולת בניין

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי למתן טופס 4, יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. סילוק הפסולת יבוצע לאתר מוסדר ומאושר כדין.

6.17

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	-יותר ביצוע מבני המגורים בשלבים. -תחילת הביצוע מותנה בהסדרת כיכר הכניסה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24