

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0594085

איחוד וחלוקה ללא הסכמה נצרת

צפון

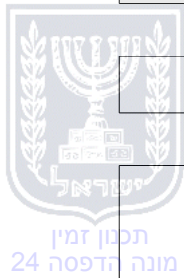
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000911069/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית הנמצאת באזור המחצבות של נצרת, אזור זה חלה עליו תכנית מס' ג/13551 המאושרת הקובעת הוראות וזכויות בניה, באותו אזור חלה תכנית מקומית שמספרה נצ/מק/1160 הקובעת חלוקה, מטרת תכנית זו הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

הבעלים קנו זכויות בחלקה 3 גוש 16558, לאחר שנרשמו זכויותיהם בלשכת רישום מקרקעין, בוצע לחלקה הליך של פרצלציה לא רציונאלית, אשר כתוצאה ממנה נרשמו זכויותיהם מחדש על פני שתי חלקות שקבלו מספר חדש 62 ו-63 מגוש 16558. (שמספרם מהישן 113 ו-116 לפי תכנית ג/13551).

במקביל הבעלים ערכו תכנית חלוקה למגרשים 113 ו-116 (לפי תכנית ג/13551) בסמכות ועדה מקומית שמספרה נצ/מק/1160, תכנית החלוקה לצורכי רישום שנרשמה ובוצעה לפי ג/13551 לא התחשבה בתכנית נצ/מק/1160 ובבעלויות, לכן פסק הדין בא לאמת את החלוקה של תכנית נצ/מק/1160 כך שכל אחד ייקבל מלוא הזכויות שלו במגרש ולפי המיקום שקנה בתכנית החלוקה שערכו הבעלים.

תכנית זו באה לאמת תכנית החלוקה ולהחזיר לכל אחד המגרש שקנה בשטחו ומיקומו.



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 שם התכנית

ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה נצרת

שם התכנית

211-0594085

מספר התכנית

35.432 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נצרת	מרחב תכנון מקומי
228750	קואורדינאטה X
732350	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

איזור המחצבות נצרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

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
16558	מוסדר	חלק	22-23, 62	63, 71

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10439 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10439 ממשיכות לחול.	4789	4965		29/07/1999
<u>11810 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	5960	4194		03/06/2009
<u>13551 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 13551. התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/ 13551 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתוכנית זו.	5846	4613		04/09/2008
<u>נצ/ מק/ 1160</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/מק/ 1160 ממשיכות לחול.	6780	4743		02/04/2014

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של תכנית ג/ 13551 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוחי קודסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוחי קודסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה	22: 27 26/10/2021	רוחי קודסי	25/10/2021	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות איזון והקצאה	11: 29 22/02/2024	רוחי קודסי	25/10/2021	14	1: 14	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	13: 12 10/06/2021	רוחי קודסי	10/06/2021	1	1: 500	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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית נצרת	נצרת			04-6459282		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחלקת הנדסה, עיריית נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6459282		

(1) כתובת: מחלקת הנדסה, עיריית נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוחי קודסי	590		נצרת	(1)	29			rohi_k@netvision.net.il

(1) כתובת: ...



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - נצרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים.
2. הקטנת גודל מגרש מינימאלי.
3. העברת שטחי בניה ממגרש למגרש.
4. שינוי הוראות בינוי.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	116 - 100
שטח ציבורי פתוח	301 ,300
דרך מאושרת	201 ,200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה	מגורים ב'	111
חזית מסחרית	מגורים ב'	116 ,115

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,077.14	14.33
ללא תכנון מפורט	14,869.21	41.97
מגורים ב'	13,828.98	39.03
שצ"פ	1,656.8	4.68
סה"כ	35,432.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,077.14	14.33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,869.21	41.97
מגורים ב'	13,828.98	39.03
שטח ציבורי פתוח	1,656.79	4.68
סה"כ	35,432.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. אזור מגורים בבניינים בני 8 קומות וקומת מרתף במגרשים ב. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב 2 קומות. ג. יחידות הדיור יהיו עם מרפסות פתוחות בשטח מינימלי של 20 מ"ר ל 30% יחידות הדיור לפחות. ד. במגרשים בהם לא ימוצו כל שטחי הבניה העיקריים, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין. שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון : מועדון תרבות, מועדון כושר וכו' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 100.0 מ"ר למגרש. ה. באזור זה יותר לבנות אגף נפרד למסחר ומשרדים במגרש 115 ו-116 בלבד בשטח כולל של 1,230 מ"ר, לא כולל חניה מקורה. ו. הגובה המרבי לאגף מסחר ומשרדים יוגבל ל-2 קומות אשר גובה קומה לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו. ז. גובהו המרבי לאגף מסחר ומשרדים יהיה 8.0 מ' + גובה מעקה בנוי. ח. סך השטחים למסחר ומשרדים יכללו את כלל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה והשרות, לרבות מעברים מקורים וירוכוז באגף זה של המבנה בלבד. ט. הגישה להולכי רגל ורכב לאגף זה של המגרש תהיה מחזית הבניין הפונה לכבישים מס' 404 ו-407 ותופרד מהגישה ליחידות המגורים. י. לא יותרו סוגי מסחר ומשרדים המהווים מפגע זיהום סביבתי כגון : ריחות, רעש, עשן, הובלה, כמות זבל (אטליזים, מוסכים וכד'). יא. במגרש עם חזית מסחרית תהיה הפרדה מוחלטת בין חניה למסחר ומשרדים לחניה ומגורים.. יב. תותר הקמת מבנים למערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בבניון בפיתוח השטח והנוף. יג. בתא שטח 111 תותר זכות מעבר לטובת נגישות לתא שטח 112, זכות המעבר יירשם בפנקס המקרקעין.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים המותרים בתא שטח 300 א. השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי ומעבר להולכי רגל. תותר הקמת מבנים למערכות תשתית, תחנות טרנספורמציה ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. ב. השימושים המותרים מתחת לקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו מתקנים הנדסיים ומעבר קווי תשתית. ג. תשתיות הנדסיות בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>ג. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בקנ:מ 250:1 כפי שיוגשו לוועדה המקומית לאישור. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה</p> <p>ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר; ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך התוחמים והמשולבים בפיתוח.</p> <p>תא שטח 301</p> <p>השימושים המותרים הינם נטיעות, גינון, תשתיות ומערכות תת קרקעיות לחשמל, מים, הצבת פסלים, גישות לחלקות סמוכות ע"פ אישור הוועדה המקומית.</p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים לאורך הדרך יתחברו לפארק הר הקפיצה ולמערך השטחים הפתוחים לאורך השדרה הראשית המתחברת לנצרת עלית ולפיתוח נופי לאורך כביש 60.</p>	
הוראות	4.2.2



דרך מאושרת	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב המצוין ברוזטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יהיו על-פי תכניות הסדרי תנועה. המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.</p> <p>ב. לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תובטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב לרכיבה על אופניים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>יותרו להקים פסלים בתחום הדרך</p>	



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
שימושים	4.4.1
ע"פ תכנית מאושרת ג/11810.	
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	5	42	860	(3) 35	(2) 155	(1) 70	(1) 600	400	100	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	5	42	871	(3) 36	(2) 155	(1) 70	(1) 610	400	101	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	5	42	809.5	(3) 33	(2) 140	(1) 66.5	(1) 570	400	107 - 102	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	5	42	980	(3) 40	(2) 175	(1) 80	(1) 685	400	109 - 108	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	10	40	1763	(3) 73	(2) 305	(1) 145	(1) 1240	1000	110	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	11	40	1881	(3) 77	(2) 330	(1) 154	(1) 1320	1000	112 - 111	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	21	40	3557	(3) 146	(2) 625	(1) 291	(1) 2495	1000	113	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	10	40	1619	(3) 66	(2) 285	(1) 133	(1) 1135	1000	114	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	15	40	2588	(3) 106	(2) 455	(1) 212	(1) 1815	1000	115	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)			(4)		40	675			(1) 125	(1) 550	1000	115	מסחר	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	(4)	12	40	2103	(3) 86	(2) 370	(1) 172	(1) 1475	1000	116	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)			(4)		40	555			(1) 105	(1) 450	1000	116	מסחר	מגורים ב'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ללא שינוי בסה"כ שטחי בניה. הנתונים המפורטים בטבלה 5 הינם לתא שטח בודד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל הקרקע.
- (2) מתחת לקרקע - שטח זה הינו שטח שרות לחניה תת קרקעית.
- (3) מתחת לקרקע.
- (4) 4 קומות + קומת חניה, לא כולל עליה לגג וחדר מדרגות..
- (5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>יג. שלבי בניה ותוספות בניה :</p> <p>1) במידה והבניה תעשה בשלבים, יש לשוות למבנה מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2) כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מצוי מירבי של זכויות הבניה</p> <p>יד. אנטנות רדיו וטלויזיה- תיאסר כל הקמת אנטנות רדיו, טלויזיה וצלחות תקשורת פרטיות, אלא כמתקן מרכזי ולפי החלטת הועדה המקומית.</p> <p>תיאסר הקמת אנטנות סלולריות, בתחום התכנית.</p> <p>טו. בקורת צורת הפרסומות - שלטים וסוגים אחרים- הועדה המקומית תהיה מוסמכת להגביל צורת שלטים וסוגי פרסומות אחרים ואופן התקנתם. הקמת שלט או חיזוקו או צורת פרסומת אחרת על על קירות, גגות או גדרות</p>
6.2	בינוי
	<p>אדריכלות: ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.</p> <p>ב.גגות: 1) גגות המבנים יהיו שטוחים ויוקפו במעקה בנוי עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>2) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנייני המגורים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.</p> <p>תכניות פיתוח הגגות יצורפו לתכניות הפיתוח בק.מ. 1: 250 המצורפות לבקשות להיתרי בניה.</p> <p>3) שטחי גגות הבניינים באזורי המגורים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות אל הגג. ניתן גם ליעד שטחי גג לשימוש משותף של כלל דיירי הבתים.</p> <p>4) שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג יובטחו בהם כיסוי גג עמיד בעל חזות אסתטית וקיים ארוך, ע"י ריצוף באריחים, או בשכבת אגרגט בהיר, או ביריעות בעלות אגרגט מוטבע.</p> <p>ג. מערכות ומתקנים טכניים: 1) קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב 3 צדדים ירוכזו ככל האפשר וישולבו כחלק אינטגרלי של הבניין.</p> <p>2) גובה מתקן קולטי השמש לא יעלה על 1.5</p> <p>3) מערכות מיזוג אויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית.</p> <p>4) לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.</p> <p>5) מתקנים לתליית כביסה יוצנעו ע"י מסתורים שישתלבו כחלק אינטגרלי של חזית הבנין.</p> <p>6) חדר מכונות למעליות ישולבו כחלק אינטגרלי של חזית הבנין.</p> <p>ד. מרתפים: שטחם של מרתפים, להוציא חניה מקורה, לא יחרוג מקונטור הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' באזור מגורים מפלס תחתית תקרת מרתפים לא יעלה בשום מקרה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכנן.</p> <p>ה. קומה מפולשת: 1) תותר בניית קומה מפולשת כאשר שיעור הפילוש בהם לא יעלה על 20% משטח הקומה.</p> <p>2) בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, מעברים מקורים ומפולשים בין חלקי בניינים לחצר הפנימית של בנין, מותר שגובהם יגיע לכדי 2 קומות.</p> <p>ו. חזיתות: 1) כל חזיתות המבנים יחופו חיפוי עיקרי באבן גיר מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה מאבן מנוסרת וחלקה .</p> <p>2) בכניסות העיקריות לשכונה יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות והמבנים וכן בצמתים בין כבישים מאספים וסביב מעגלי תנועה.</p>

6.2	בינוי
<p>3) בבנייני מגורים במעלה המדרון יהיה דרוג של קומה אחת לפחות לכיוון הרחוב. דרוג יהיה לאורך מחצית החזית לפחות.</p> <p>4) בדרוג הצד תהיה הקפדה להקטנת מסת המבנה ולמניעת הסתרה כלפי הדיירים שמאחור על פי גובה אבסולוטי, כמסומן בתכנית בינוי</p> <p>ז. חזיתות מזוגגות: 1) יאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.</p> <p>2) קטעי חזית, מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית.</p> <p>ח. חומרי גמר: 1) חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן טבעית מסותתת. מונה הדפסה 24 תכנון זמין</p> <p>הנחיות עיצוב מפורטות ומחייבות יהיו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 ו 1:100 על נספחיהן, אשר יוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>2) לא יותר שימוש בטיח, על צורותיו השונות, כחומר גמר יחיד או עיקרי בבניין.</p> <p>ט. מרפסות זיזיות - סעיף מנחה: בחזיתות, שלאורך רחובות ברוחב 11.0 מ' ומעלה יותרו מרפסות זיזיות פתוחות מ 3 צדדים ("בלקונים").</p> <p>י. מרפסות שמש וחלונות לקליטת שמש - סעיף מנחה:</p> <p>1) באזור מגורים במרפסות הפונות לדרום, דרום-מזרח ודרום-מערב, תותר בניית מרפסות שמש מזוגגות לקליטת קרינת חורף. מרפסות שמש כנ"ל יוגשו כחלק מהיתר הבניה ויעוצבו עפ"י הנחיות העיצוב שיצורפו לתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 ו 1:100 שיוגשו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2) בחזיתות מזרחיות ומערביות תותר הבלטת חלונות זיזיים אשר ישמשו לקליטת קרינת שמש לכיוון דרום.</p> <p>יא. מצללות (פרגולות): בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מצללות עשויות עץ או פלדה בתנאי, שיעוצבו עפ"י הנחיות נספחי עיצוב בתכניות הבינוי ופיתוח ויהיו חלק מהבקשה לתנאי ההיתר. בקשות למצללות, שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם.</p> <p>יב. צנרות למבנים: 1) כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, אוורור, מים, ניקוז מי גשמים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.</p> <p>2) תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ. הוראה זאת מתייחסת גם למרזבים.</p>	

6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>פיתוח נופי</p> <p>לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:250 שיוגשו לאישור הועדה המקומית שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות.</p> <p>בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות וכן נטיעות.</p> <p>ב. חיבור מערכות תשתית חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. מיכלי אחסון לגז דלק וכו' לצורכי היעודים והשימושים המותרים בתכנית, עפ"י המצויין בפרק 5- הנחיות סביבתיות, יהיו תת-קרקעיים, ישולבו ויוסותרו בבניה ו/או צמחיה בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.</p> <p>ד. חצרות פנימיות במבנים, כפי שיפורט ובתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לוועדה המקומית לאישור, לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה ולא תבנה תחתן קומת מרתף. למרות לעיל, תותר חדירה של חניה או של קומת מרתף לשטח של עד 20% משטח החצר. החצרות</p>	

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>יגוננו כך, שלפחות 50% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחית תכסית וכו'.</p> <p>ה. גינות וחצרות פרטיות למירב הדירות בקומת הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 250 שיוגשו לאישור הועדה המקומית. ו. בכל מקרה, תישמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים באזור המגורים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.</p> <p>ז. גדרות בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין מגרשים יבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח כפי שיוגשו לוועדה המקומית לאישור.</p> <p>ח. מתקני אשפה יבנו בגבולות המגרש (על קו בניין 0) ישולבו בגדרות המגרש ויוסותרו מהחזית. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בק.מ. 1: 250 לכלל המתחם.</p> <p>ט. ארונות חלוקה (פילרים) למערכות השונות, חח"י, בזק, הוט/טל"כ וכו' יותקנו במידת האפשר שקועים בגדרות המגרשים עם גישה חופשית מהמדרכה למעבר אדם וכבלים תת-קרקעיים. על בעלי המגרשים לאפשר זאת ולבנות גדרותיהם בהתאם.</p>



6.4	עתיקות
	<p>במידה ויתגלו עתיקות בעת ביצוע עבודות הפיתוח על היזם להודיע ל"רשות העתיקות" כפי שמחייב "חוק העתיקות" התשל"ח - 1978.</p>



6.5	תשתיות
	<p>תחנות טרנספורמציה בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות עיליות, ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות טרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במגרש, תוך עמידה בקווי הבניין, בשטח התכנית וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשות הבניה במקום זה לבא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה מלווה בתאום וסיכום עם חברת החשמל.</p> <p>עם זאת, תותר במקרים מיוחדים הצבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות זעירות, באישור מיוחד של הועדה המקומית. תחנות אלה תשולבנה בפיתוח הנופי.</p> <p>תאורה מערכות התאורה העילית, עמודי תאורה ופנסי תאורה אשר יותקנו לאורך השבילים וטיילת הדרכים, השבילים והדרכים משולבות יעשו אך ורק לפי תכנית מאושרת על ידי הועדה המקומית.</p>



6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו יופרשו לפי הקבוע בטבלאות האיזון.</p>

חשמל	6.7
<p>ד. קווי חשמל</p> <p>כל קווי החשמל יהיו מוטמנים באדמה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בכפוף ובהתחשב בהוראות תכנית זו בדבר קווים תת קרקעיים בשטח התכנית. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .</p> <p>2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>א. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>1. מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>2. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>3. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ב. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ו. תאורה</p> <p>מערכות התאורה העילית, עמודי תאורה ופנסי תאורה אשר יותקנו לאורך השבילים וטיילת הדרכים, השבילים והדרכים משולבות יעשו אך ורק לפי תכנית מאושרת על ידי הועדה המקומית.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>3.3.3 תשתיות</p> <p>הערה כללית:</p> <p>התשתיות הראשיות של הישוב ייבנו לאורך הדרכים הראשיות ולפי הצורך תועברנה גם בשצ"פים והן תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>א. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הנחת קווי מים שאינם מיועדים לשתיה בקרבת קווי מי שתיה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבריאות- "הנחיות תכנון וביצוע-יוני 2003".</p> <p>במקרים מיוחדים בהם לא ניתן לעמוד בהנחיות הנ"ל, בכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים לאותו מקרה, יש לקבל מראש את אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז המקומית.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה, תאושר תכנית להקמת פיתרון לטיפול בשפכים ע"י ועדת המשנה לביוב ותהיה התחלת ביצוע בפועל של עבודות הנדסה אזרחית לשדרוג המט"ש.</p> <p>תנאי לפיתוח השטח (פריצת דרכים, עבודות עפר וכ"ו) הצגת הסכם חתום עם קבלן מוסמך</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>לביצוע המודול הראשון של בוצה משופעלת במט"ש באתר "תל עדשים". התכנון המפורט של מערכות הביוב הפנימיות יכלול תכנון מערכות מוגנות וקווים אטומים, שוחות מיוחדות, חיבורים גמישים ויבטיח תחזוקה נאותה. הסדרת תשתיות א. שפכים -איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני. -עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים, יחויבו בהצגת פרשה טכנית מעונה הדפסה 24 מונח תכנון זמין לעניין השפכים, לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ב. פסולת מוצקה -בכל מגרש יוקצה שטח מוגדר בתחום המגרש, להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה. לא תותר אצירת פסולת מוצקה, אלא במתקנים ייעודיים המתוכננים לקליטת הפסולת. -סוג ונפח מתקני האצירה ייקבעו בהתאם לסוגי העסק בכל מגרש. בכל מקרה, יש להבטיח כי נפח מתקני האצירה ותדירות פינוי הפסולת יותאמו לקצב היווצרות הפסולת, כך שלא ייווצר מצב של גלישת פסולת אל מחוץ למתקני האצירה. -הפרדת פסולת במקור יוצבו מתקנים להפרדת פסולת לקרטון, פלסטיק וניר. -הצבת מתקני אצירה ייעודיים לפסולת למיחזור תהיה באחריות בעל העסק.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ז. קווי תקשורת וטל"כ לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים של קווי תקשורת וטל"כ, אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד, מערכות קווי התקשורת והטל"כ תוטמנה בכבלים תת קרקעיים והתקנת החיבורים של המבנים תעשה אך ורק לפי תוכנית מאושרת על ידי הועדה המקומית ומהנדס הועדה.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים ע"פ המסומן בתשריט, בנספח החלוקה ובטבלאות האיזון. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית. ניתן לבצע שינויים בחלוקה המוצעת ובמיקום זכות המעבר במסגרת תשריט איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים הרלוונטיים ובכפוף לעמידה בגודל מגרש מינימלי.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>טיפול בפסולת בנייה טיפול בפסולת בניה יעשה באחת הדרכים הבאות: 1. הפעלת מגרסה - הפעלת מגרסה באופן זמני לצורכי בנייה באתרי המחצבות, תבוצע באופן שלא ייגרמו מטרדי רעש ואבק לסביבה, על ידי נקיטת כל הצעדים הנדרשים לרבות הפעלה בהרטבה, כיסוי חומרי גלם וכיוצ"ב אמצעים שיידרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה. שאריות הגריסה יועברו לאתר סילוק פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 2. סילוק הפסולת לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. 3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השטח, אישור המשרד לאיכות הסביבה את האתר לפינוי עודפי פסולת בנין וחפירה. 4. תנאי לקבלת טופס 4 קבלת אישורי קליטה של אתר הפסולת.</p>	

6.12	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, אלא אם אושר אחרת על ידי הגורמים המוסמכים.
6.13	שרותי כבאות
	כיבוי אש לאורך הדרכים תיפרס תשתית הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	הוראות פיתוח
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תכנית זו מהווה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/13551 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

