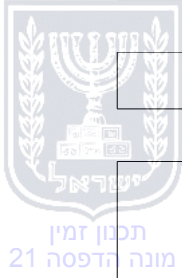


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0693663

שינוי הוראות בניה במגרשים בשכונת הר יונה ג בנצרת עילית



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל  
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

תכנית זו חלה במגרשים 225,226,229,113,521 בשכונת הר יונה ג' בנצרת עילית.  
תכנית זו הוכנה במטרה לשנות את אופי הבינוי הנקבע בתכנית ג/10278 ולהגדיל מס' יחיד ע"מ להתאים את הבינוי עבור האוכלוסייה החרדית אשר נועדה להתגורר במתחם וכמו כן, לאפשר הקמת מבני ציבור נוספים הדרושים לקהילה החרדית/ תורנית כגון בתי כנסת, מקווה, בית מדרש, גני ילדים וכד', וכל מבני הציבור ההולם את המאפיינים הנ"ל.  
התכנית מעבירה שטחי בניה עיקריים של 1462 מ"ר ממגרש מגורים מאושר 113 למגרשי מגורים מס' 225, 226. לאחר העברת זכויות הבניה התכנית מציעה להרחיב את שטח מבני הציבור על חשבון מגרש 113.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה במגרשים בשכונת הר יונה ג בנצרת עילית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0693663

שטח התכנית 1.2 29.694 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	232661
קואורדינאטה Y	737392

### 1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו מצויה בנצרת עילית שכונת הר יונה ג.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל			

שכונה שכונת הר יונה ג

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		14-16, 19, 94, 96

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10278 ג/	521, 229, 226 - 225, 113

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



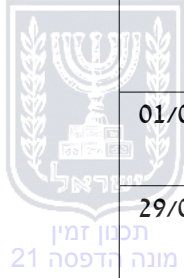
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	4997	4790	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10278.	החלפה	ג/ 10278
29/04/2002	2141	5070	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12572.	החלפה	ג/ 12572
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 212-0842252.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב מנחה	13: 14 30/06/2019	איגור פיסמן	30/06/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי קני"מ 1: 500	08: 36 04/08/2019	איתי זהבי	04/08/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות הקצאה חתומות ע"י רמ"י	08: 41 12/03/2021	חוסייין דראושה	12/03/2021	31	1: 1250	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה וחניה מנחה קני"מ 1: 500	08: 33 04/08/2019	משה אלבוחר	04/08/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 1250	11: 18 10/06/2019	איתי זהבי	10/06/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נצרת עלית	נוף הגליל	(1)		04-6478815		german@nallit.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית העירייה נצרת עלית.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיי אם אר הירוקה בע"מ	ירושלים	בנימין מטודלה	34	02-6500115	02-6500117	planning@manosgroup.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

### 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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6455678	04-6555712	itay@zahavy.com
מהנדס תנועה	יועץ	משה אלבוחר	00114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (2)	24	02-6795581	02-6795571	office@albocer-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין דראושה	1283		אכסאל	(3)				H.n.survey@ hotmail.com
מהנדס תשתיות מים ביוב	יועץ	איגור פיסמן			מבשרת ציון	יסמין (4)	86	073-7411220	073-7411220	i- pisman070@0 13.net

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : תלפיות.

(3) כתובת : כפר אכסאל.

(4) כתובת : דירה 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדלת שטח למבני ציבור, איחוד וחלוקה, שינוי הוראות וזכויות הבניה במגרשי מגורים בשכונת הר יונה ג' בנצרת עילית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח למבני ציבור ע"י איחוד וחלוקה תכנוני על פי סעיף 62(א)א, 1, 3.
2. שינוי גובה בניינים על פי סעיף 62 א (א) 4א.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי בדבר חתך המבנים על פי סעיף 62 א (א) 5.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית על פי סעיף 62 א (א) 6.
5. תוספת יח"ד במתחם ללא שינוי זכויות בניה. על פי סעיף 62 א (א) 8.
6. הוספת שטחי שרות לתת הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)15.
7. שינוי הוראות והנחיות בינוי בהתאם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	229,226,225
מבנים ומוסדות ציבור	521,113
דרך מאושרת	401
שביל	839,834,833,828

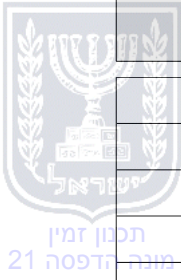
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,934	36.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,695	5.71
מגורים ב'	15,972	53.79
שביל	1,093	3.68
<b>סה"כ</b>	<b>29,694</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,934.04	36.82
מבנים ומוסדות ציבור	5,745.65	19.35
מגורים ב'	11,921.2	40.15
שביל	1,093.15	3.68
<b>סה"כ</b>	<b>29,694.04</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אופי הבינוי וחתך המבנים ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה ובאישור מהנדסת העיר.
ב	<b>הוראות בינוי</b> דגמי בתים ישמשו להקמת בתים משותפים בהתאם לתכנית בינוי שמצורפת לתכנית זו. מספר הקומות מתחת לקומה הקובעת יהיה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים של השטח.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. חובה לצפות את הבניינים ב-40-50% אבן. יתרת החזית יהיה מצופה בטייחים סינטטיים עמידים מהסוג הגמיש בצבע לבן, ברקמה של קליפת תפוז או חלק. 2. מתן היתר בניה הינו כפוף למילוי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, התקפות בעת מתן היתר הבניה.
ד	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין הקדמיים הינם קוים מחייבים. בקטע רחוב ישר יש להצמיד את הבניין אל קו הבניין הקדמי לפחות ב-40% מאורך הבניין וברחוב מעוקל יש להשיק לגבולות המגרש ב-2 נקודות לפחות של הבניין, למעט באזור מגורים ג, במגרשים מעל הכביש, קיר תומך של המגרש או קיר חיצוני של חניה תת קרקעית או קיר פיתוח שמסתיר חניה במפלס הכביש יחשב כבניין" לצורך הנל. גובה מינימלי של קיר יהיה 1.5 מ. 2. במגרשים בהם קו הבנין הקדמי הוא 3 מ ופתרון החניה דורש חניות ניצבות לפני הבנין, קו חזית הבנין יועתק במקביל לקו הבניין לעומק המגרש. 3. ניתן לבלוט לתוך קו בנין קדמי עם מרפסות זיזיות עד למידה של 2.00 מ. 4. קווי בניו למבני חניה תת-קרקעיים: ניתן יהיה לבנות חניות תת קרקעיות עד לקו בנין 0 של המגרש, למעט בקו בנין קידמי שם יש חובה של גינון ברוחב של לפחות 1 מ, מקו המדרכה.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים מרפאות, מחסנים ציבוריים, ולהקמת תחנות טרנספורמציה או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה וכן לשימושים בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1) תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור הינו הכנת ואשור תכנית בינוי הכוללת דרכי גישה, חניות, פיתוח שטח, קירות תומכים, רחבות ישיבה, נטיעות והשקיה. התכנית תלווה באדריכל נוף ואשור. 2) מבני ציבור בתחום התכנית וכל מבני השרות ההנדסיים, יצופו באבן טבעית מלבנית מסותתת

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	לפי הנחיית הועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> בסמכות הועדה המקומית להתיר שימוש ולקבוע או לשנות את היעוד של האתרים לבנייני ציבור בהתאם לצרכים השכונתיים הנדרשים.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, ומתקני אשפה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד למעברים להולכי רגל. תינתן דרכם אפשרות גישה של רכב פרטי אל החניות שבתחום מגרשיהם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
										שרות	עיקרי						שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	12		50	100%	80 (1)		20%	80%	1690	113,521	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (5)	28 (4)	50	50	5750	80 (3)		1789	3961	3905	225	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (5)	28 (4)	74	50	8286	80 (3)		2395	5891	5075	226	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (5)	28 (4)	26	50	3626	80 (3)		1226	2400	2940	229	מגורים	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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי שירות עבור חניות תת קרקעיות בהתאם לתכנית הבינוי ועד 80% ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יותרו עד 2 קומות חניה תת קרקעיות ובגובה של עד 3 מ' כ"א, תותר בניית החניונים בקו 0 למגרש ובכפוף לאשור הרשות המקומית בנושא תשתיות.
- שטחי השירות כוללים מרתף, מחסן, חדרי שירות לכלל הדיירים ועליית גג.
- גובה הבנין לא כולל עליית גג או כובה מעקה תיקני מעל גג שטוח, בליטה של מסד או מרתף מעל קו קרקע סופי.
- בבנין מתחת לכביש, הכניסה הקובעת נמדדת מקו 120 ס"מ מהמדרכה הגובלת מול מרכז הבנין.
- ה. בבנין מעל הכביש, הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס 0.00 של הבנין.
- ו. בבניינים בין 2 כבישים עם 2 כניסות הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס 0.00 שמעל הכביש התחתון.
- ז. תתאפשר קו בנין 0 לכוון של שטח למבני ציבור אחר או לשטח ציבורי פתוח.
- ח. תותר העברת אחוזי בניה ומס' קומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ הזכויות ישמר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ראה הערה א, בתת הקרקע.
- (2) לפי תשריט.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ראה הערה א, בתת קרקע בלבד.

(4) גובה מינימלי לבניינים 13 מ'.

(5) לפחות 3 קומות במבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תותר גמישות של 10% בהעברת זכויות הבניה ו- 20% מיח"ד ממגרש למגרש בתנאי של תכנון מספר מגרשים עי יזם אחד ובתנאי שסהכ אחוזי הבניה לא יעבור את הזכויות המותרות לאותה קבוצת מגרשים תוך שמירת קווי בנין וגובה מבנים כפי שמצויין בתוכנית.
2. חישוב אחוזי הבניה ייעשה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
3. בניה בשלבים: א. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ב. כל בקשה להיתר הבניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת\*. הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנה-מידה 1:100 כנספח לבקשה להיתר.
- ג. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות של שאר הדירות בבנין לשביעות רצון מהע.
4. תנאי רישוי:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500:
  - לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית, לכל מגרש בתוכנית בקנה-מידה 1:500 הכוללת:
    - חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לתשריט החלוקה לצורכי רישום.
    - העמדת הבנינים במגרש.
    - קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
    - תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות וניקוזים.
    - שבילים ודרכים להולכי רגל עם מפלסיהם.
    - קירות תומכים וגובהם בלויי חתכים עקרוניים.
    - מיקום מיתקני תשתית.
    - שטחים פרטיים פתוחים.
    - רומי הדרכים.
    - קוי בנין.
    - טיפוס בנינים עקרוניים.
    - חתכים וחזיתות עקרוניים.
    - חומרי גמר.
    - פרטים נוספים במידה ויידרשו עי מהנדס העיר.
  - ב. תכנית פיתוח 1:250:
  - תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למגרש שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250.
  - ג. תכנית הפיתוח תכלול נספח חניה: העמדת המבנים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה. תכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית.
  - ד. ביוב:
  - היתרי בניה יינתנו רק באישור משרד הבריאות ולאחר שהובטח פתרון קצה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה חיבור למערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
  5. תיאום: החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. קומת עמודים : ניתן יהיה לסגור את קומת העמודים עד מלוא השטח של היקף הבתים לצורכי לובי, מחסנים ובהתאם למותר כשטחי שרות. גובה קומת העמודים לא יפחת מ 4 מ.י.                  2. מרפסות וגינות : לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין, או גזוזטרה. חובה זו אינה חלה על הדירה הפינתית בבנינים מהטיפוס הפינתי.                  3. קירוי בפרגולות : א. יותר קרוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה לפי תכנית אחידה לכל בנין.                  ב. בבניינים גבוהים ורבי קומות תותר בנית פרגולות רק בדירות הגג.                  4. צנרות פרטיות לבתים :                  א. כל צנרת בבניין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, והסקה) תהייה פנימית בלבד, ויכללו בתוכנית הבקשה למתן היתר הבניה.                  ב. מזגנים :                  לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פתרונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.                  ג. אנטנות :                  בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור "כילל דיירי הבית".                  5. חובה לצפות את הבניינים ב-40%-50% אבן. יתרת החזית תהיה מצופה בטייחים סינטטיים עמידים מהסוג הגמיש בצבע הלבן, ברקמה של קליפת תפוז או חלק.</p>	
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. גדרות וקירות התמך :                  יבנו מאבן או יצופו באבן מתועשת. כל חלקי הבניין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך יצופו גם הם באבן כדוגמת ציפוי הבניין או ציפוי אבן מתועשת.                  2. פיתוח מגרשי הבניה :                  א. על יזמי התוכנית לבצע ועל חשבונם את כל עבודות התשתית (דרכים, ביוב, ניקוז מים) המצויים בתוך תחום התוכנית.                  ב. על יחמי התוכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, ניקוז ושתילה.                  ג. מפלסי 0.00 כפי שנקבעים בתכניות בינוי הנמסרים עם מכרזי הקרקע הם מחייבים. מותרת סטייה עד 50 סמ מהגובה הנקבע. באישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. החניה לכל מגרשי הבניה תהיה בתחום המגרשים עם כניסות ויציאות במידת הצורך אל הדרך הגובלת עפי תוכנית תנועה וחניה. (ע"פ תכנית ג/10278).                  2. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה, 2016. החניות שבתחום המגרשים יצוינו על גבי תוכניות הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1:500.</p>	



6.5	חניה
	<p>בנוסף תינתן חניה ציבורית בהיקף של 0.3 קומות לכל יחידת דיור. חניה זו תינתן ברחוב או בתוך מגרשים במקומות המיועדים לכך.</p> <p>3. במגרשים שיחולקו חלוקת משנה עפי תשריט חלוקה, תובטח זכות מעבר לצמיתות לכל מגרש.</p> <p>4. תותר בנית חניה תת-קרקעית עד גבול המגרשים. לא ניתן לאוורר חניה תת קרקעית לתוך מגרש שכן.</p> <p>6. מקומות החניה : מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין.</p> <p>7. סימון מקומות החניה :</p> <p>החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>א. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים, בהתאם לנספח החניה. הועדה המקומית רשאית לאשר סדור חניה אחר, בתנאי שיהיו בתחום המגרש ולא יפגעו בסידורי התנועה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>ב. כל החניות שכניסתם למגרשי המגורים היא מהחלק הנמוך של המגרש תהינה מקורות בשטח המהווה לפחות 30% משטח החנייה, וגג החניה יהיה מגונן. תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>8. פתרונות חניה למבני ציבור :</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים. פרט לגני ילדים מעונות יום ובתי כנסת קטנים שפתרונות החניה תינתנה במסגרת החניות הציבוריות לאורך הכביש וחניות אלה יצוינו בנספח תנועה. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף ביום הוצאת היתרי הבניה ובהתאם כדרישות הועדה המקומית.</p>



6.6	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל : מרחק</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים : 3.0 מ</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוירים : 2 מ</p> <p>בקו מתח גבוה 33 ק"ו חשוף או מבודד : 5.0 מ</p> <p>בקו מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מי) : 35.0 מ מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ מתיל קיצוני</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ מתיל קיצוני</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חבי חשמל</p> <p>ארון רשת חשמל : 1.0 מ מתיל קיצוני/מתקן</p> <p>שנאי על עמוד : 3.0 מ מתיל קיצוני/מתקן</p> <p>הערה : במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור. והסכמה</p>



6.6	חשמל
	<p>מחברת החשמל.</p> <p>-המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>- במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חב' חשמל. לפני בצוע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>-לא ינתן היתר לעבודות חפירה או בניה 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 ללחב' חשמל הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה מעונינים לבצע.</p> <p>על אף האמור לעיל כל בניה או שמוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.7	חשמל
	<p>תחנות טרנספורמציה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</li> <li>2. תחנות טרנספורמציה במגרשי מגורים יוקמו ככל הניתן במבנה נפרד עפ"י ההנחיות למרחקי בטיחות ובתיאום עם חב' חשמל והרשות המקומית.</li> <li>3. תותר הקמת מבני טרנספורמציה חיצוניים בשטחים ציבורים פתוחים, במגרשים לבניה צבורית ובמגרשים למסחר.</li> <li>4. במגרשים למגורים, למבני ציבור ולמסחר תותר הקמת תחנות טרפו' בתחום קווי הבנין ובמרווחים הקדמי והצידי.</li> <li>5. התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</li> <li>6. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים לפי סדר העדיפות כדלקמן : בשצפ"ים ושטחים פתוחים, בתחום יעודי מגרשי הבניה לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במבנה עצמאי גם בין קווי הבנין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה, ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי, אך לא במבני מגורים. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית לתאם עם חברת חשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים.</li> <li>7. תחנות הטרנספורמציה שיוקמו כמבנים עצמאים- המבנים יצופו בשלמותם באבן טבעית מסותתת.</li> </ol>



6.8	קווי תשתית
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תינתן זכות מעבר לקווי תשתית לסוגיהם (ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכ"ו) ממגרשים למגרשים שכנים בגבולותיהם, אם תחייב זאת תוכנית הפיתוח.</li> <li>2. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.</li> </ol>



6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>-ניקוז מי גשם :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י רשות הניקוז או מנהל אגף השרותים לתנועה, בעיריית נצרת עילית.</p> <p>-אספקת המים :</p> <p>אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נצרת עילית.</p>

<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>-ביוב: תנאי לקבלת טופס איכלוס יהווה חיבור המבנים הכלולים בתכנית ג/10278 ובתכנית זו למערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות -אשפה: א. שיטת איסוף האשפה תיקבע עי מהנדס העיר. ב.מיקום צבירת האשפה ייקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים של הבנינים. המקום יתוכנן בשילוב עם פתוח המגרש והקירות התומכים והגדרות. חומרי הגמר והפרטים יתאמו עם העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. מיקומו יבטיח מניעת היווצרות של מפגעי תברואה. ג.תוכנית הפיתוח תכלול מיקום, גישות ממדים גבהים ופירוט חומרי גמר למקום צבירת האשפה.</p>	
<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.12 דרכים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים. 2. משהבי"ש/העיריה יסללו את הדרכים הכלולות בה במלוא רוחבן ועל חשבונם או ישלמו היטל כבישים כחוק. סלילת הדרכים תכלול את התשתיות והמערכות ההנדסיות, ניקוז מי הגשם, תאורה ועמודי חשמל. 3. התכנון המפורט של הדרכים יעשה בשילוב עם אדריכל נוף ויכלול נטיעות בצידי מדרכות. 4. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המוצעים יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הדרך. 5. לא יינתן היתר בניה כל עוד לא נפרץ הרחוב הגובל במגרש. 6. לא תותר, יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת הדרכים בכל תחומי התוכנית. 7. בד בבד עם סלילת הכבישים ולפני הכשרת המגרשים הפרטיים יבנה הקיר ההיקפי של השכונה. לא תותר שום שפיכת עפר מעבר לקיר ההיקף.</p>	
<p><b>6.13 מרתפים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. בכל איזורי הבניה ניתן לבנות קומת מרתף בנוסף למנין הקומות המוגדר בהוראות הבניה. 2. שטח המרתפים לא יחרוג מקונטור הבניין למגורים. גובה בין הרצפה לתקרה, לא יפחת מ-2.30 מי ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 1 מ מפני קרקע סופי ו-1.75 מ מפני קרקע סופי בכיוון המורד. 3. ניתן לבנות מרתפי חניה עד גבול המגרש בכל כיוון ועד 1.0 מ' מהמדרכה הציבורית הגובלת במגרש. לא ניתן לאוורר מרתף חניה אל תוך מגרש שכן.</p>	
<p><b>6.14 גגות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. שטחי גגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות. הגגות הנל ירוצפו ויגוננו. תוכנית הגג תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, כולל המתקנים הכלולים בה.</p>	



## 6.14

## גגות

2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 סמ לפחות.
3. תותר בנית חדרים בעליית גג בגגות משופעים בכיסוי רעפים או מתכת, וכן יותרו בנית גגות מקומרים.
4. לא תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוני הגבוהים מהגג האמור. לא תותר בנית ארגז רוח. יותר שימוש בצוהרי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג.

## 6.15

## סביבה ונוף

הוראות פיתוח סביבתי:

1. דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל
- הדרכים (רחובות) והכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולתניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון. שפכי וחציבות בצידי הדרכים והכבישים ישוקמו על פי תכניות לשקום נופי. לאורך כל אחד מרחובות התסנת יושלבו עצי רחוב במדרכה, ברחובות ברוחב העולה על 13 מ' יושלב עץ בשני צירי הרחוב. ברחובות ברוחב פחות מ-13 מ' יושלב עץ לפחות בצד אחר של הרחוב. עצים אלו ילוו במערכת השקיה קבועה. המרחק בין העצים במדרכה לא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה אין לחרוג בתכנון הכביש מתחום הדרך כמופיע בתשריט.
- הפרש גבהים בין כביש או דרך, לבין קרקע האחראי ער ביצוע הכביש/דרך בעורת קירות הרלוונטים בהמשך.
- בכל מקרה, הפרש גובה מעל ל-2 מ' יחויב בקיר או מסלעה לא יותר שיפוע קרקע או חציבה ללא טרסות. בגבול המגרש תמוקם גרר כמפורט בסעיף הרלוונטי לעיר ועפי הנחיות הבטיחות.
- שביל הולכי רגל ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומי, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב תרום או לחניה. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגינון. יש לשלב "עץ בכיר" כל 10 מ' לפחות.
- כאשר השיפוע של שביר הולכי הרגל לא עולה על 12% יש לתכנן רמפות לעגלות בנוסף למדרגות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
- תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, ותכניות השיקום הנופי יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.
- הפיתוח, הגינון והשיקום ונופי בצירי הכביש והדרכים, יבוצעו בר בבר עם ביצוע הכבישים עי בעלי המגרשים ו/או הגופים המבצעים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.
2. תכנון ופיתוח המגרש במגרשים המיועדים למבני מגורים ולבנינים ציבוריים תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה והשלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האכלוס.
- לבקשת היתר בניה למבני מגורים תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כקמ מינמלי של 250:1. לבקשת היתר בניה למבנים ציבוריים תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בקמ 250:1.
- במסגרת תוכניות הנוף הנל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומורגות, ופתר ו נות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלוייה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גו ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל

סביבה ונוף	6.15
<p>הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הרשות או ממחלקת הגינון המקומית. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ורוגמתם, יסומנו חניות וינחן מפרס בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חויתות הגדרות והקירות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה בטפטוף ובהמטרה במקרה של רשאים ותכנית צמחיה הכוללת שמות וזני הצמחים והעצים, פרטים, וכן יצורף מפרט טכני של הפיתוח כולו - לא יינתן היתר בניה ללא כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה.</p> <p>בבקשות להיתר בניה, (המתייחסות לבניה פרטית של יותר מ-2 יחר או לבניה ציבורית) יעשת מונה הדפסה 21 תכנון זמין</p> <p>תכנון הפיתוח עי אדריכל נוף רשוי.</p>	

סביבה ונוף	6.16
<p>3. גבולות המגרשים</p> <p>(1) הגבולות בין בביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי): כל הפרש גובה בין הכביש לבין גובה קרקע סופי במגרש המיועד למבני מגורים או מגרש למבני ציבור יגושר ע"י קיר תומך. גובה הקיר הבנוי מעל הרחוב (כביש/ מדרכה) יהיה מינימום 20 ס"מ ומכסימום 110 סמ. במידה ובעל המגרש מעונין להעמיק את גובה הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עריו לעשות זאת מבלי לפגוע בקיר התומך את הכביש. ראש הקיר, או ראש מסלעה הראשים יהיו במרחק אופקי של לפחות 1.5 מ' נטו מבסיס הקיר התומך את הכביש.</p> <p>(2) גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי): הפרש גובה בין הכביש לבין מגרש הגבוה ממנו יגושר ע"י קיר תומך בלבד. גובה קיר התמך הצמוד לכביש יהיה מינימום 60 ס"מ ומכסימום 300 סמ מעל פני הכביש. גובה זה נועד לאפשר חניה מקורה בתוך הקיר. גובה הקיר כולל גרר קלה ולא אטומה או שילוב ביניהם יהיה מכסימום 410 סמ.</p> <p>הפרשי גובה של יותר מ-300 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו עי בנית קירות מדורגים, או שילוב של קירות, מסלעות ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש.</p> <p>המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ אדמה נטו.</p> <p>(3) גבולות בין מגרשים שכנים: בגבול בין מגרשי שכני ייבנה קיר תומך ועליו גרר בטיחות. עלות הקיר והמעקה יחולקו בין בעלי המגרשים. במידה והפרש הגובה הוא עד 2.00 מ ניתן לבנות מסלעה, קווי הדיקור של המסלעה יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. במידה ויש הסכמה בין בעלי המגרשים:</p> <p>בעל המגרש התחתון, המעוניין בהנמכת מפלס המגרש בבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו) עד גובה הקרקע הטבעית. בעל המגרש העליון, המעוניין בהגבהת מפלס מגרש שבבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו...) שמעל הקרקע הטבעית ובתוספת העלות הנדרשת לתגבור הפתרון (לדוגמא, הגדלת קיר התמך). עלות מעקה/ קיר הבטיחות בראש הפתחון תחולק בין בעלי שני המגרשים השכנים. במקרה ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים:</p> <p>כל אחד מבעלי המגרשים השכנים יכין פתרון נפרד על יצירת המפלסים בהם הוא מעוניין. פתרון הטופוגרפיה של כל מגרש (קיר תמך; מסלעה או עיצוב קרקע) ימצא במרחק מספיק של לפחות 1.0 מ אופקי נטו מגבול המגרש עם המגרש השכן ובאופן שלא יצור אילוצים לגבי הפתרון הטופוגרפי של המגרש השכן. קווי הדיקור של הפתרונות במקרה כזה יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. התכניות לפתרון הגבהים יהיו חלק מתכניות הפיתוח.</p> <p>במידה ואחד המגרשים יפותח ראשון, המגרש הסמוך: הפתרון לשינוי מפלסי יהיה במרחק</p>	



<p style="text-align: center;"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.16</b></p>
<p>מספיק של לפחות 1.0 מ' תוספת עלויות לבעל המגרש השכן, או כאשר עדיין אין כוונה לפיתוח המגרש בגבול עם המגרש השכן .</p> <p>(4) גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח :</p> <p>תותר בנית קיר תומך או מסלעה. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קוי וזשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם. המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי. הקירות והגדרות בגבול בין השצייפ והמגרש יהיו כמפורט בסעיפים שבהמשך המתיחסים לקירות, קירות תמך, מסלעות וכו. לקירות, מסלעות גדרות ושערים :</p> <p>קירות, קירות תמך וגדרות בנויות : הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש הקיר) יבנו מאבן לקט מקומית עם פוגות בטון שקועות (לא חלקים מן החזיתות לכל כוון ולא הקופינג יהיו מבטון חשוף).</p> <p>(3) קיר היקפי - קיר בגבול מגרשי בניה :</p> <p>הקיר ההיקפי התוחם את השכונה יהיה קיר אבן לקט. הקיר יבנה כחלק בלתי נפרד מעבורות הפיתוח בשכונה בד בבר עם סלילת הכבישים לפני הכשרת המגרשים הפרטים. לא תותר שום שפיכת עפר מעבר לקיר ההקפי.</p> <p>(4) מסלעות</p> <p>(5) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר</p> <p>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע הטבעית, יבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך, בגובה המלא הנדרש להבטחת האמור לעיל.</p> <p>בכל מקרה, בעל המגרש ו/א ו הגוף המבצע יהיו אחראים לשק שקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו ולהחזיר את המצב לקדמותו.</p> <p>(6) מעקות, גדרות ושערים קלים</p> <p>כל הגדרות והמעקות, בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים (רחוב, שצם לסוגיו וכו'), או חלקיהם, שלא יבנו מאבן לקט מקומית, ושערי הכניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפתות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ו למשב י אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום, בטון טרומי ומפלסטיק או חומרים פלסטיים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>סביבה ונוף</b></p> <p style="text-align: center;"><b>6.17</b></p> <p>4. חניה :</p> <p>1. יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות תכנית זו אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימושי הקרקע השונים.</p> <p>החניה במגרשים תהיה עפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. בתחום המגרש הפרטי למעט בני ביתך, בין חניה בתחום המגרש הפרטי לבין רחוב או שצ"פ תשמר "ערוגת גינון" ברוחב של לפחות 0.8 מ' י אדמה נטו.</p> <p>ב. לכל מגרש תותר כניסה אחת בלבד לרכב מרכסימלי של 6.0 מ'. במגרשים בהם מעל ל-20 יח"ד תותרנה עד 2 כניסות נפרדות ברוחב מרכסימלי של 6.0 מ', או בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>2. שילוב נטיעות בחניה :</p> <p>בשטחים הציבוריים, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - החניות יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי טופוגרפיה ועי שילוב נטיעות של עצי ושיחים באיי גינון. לא יותר לתכנן יותר מ-10 מקומות חניה בניצב ברצף אחר ולא יותר מ-7</p>



<b>6.17</b>	<b>סביבה ונוף</b>
מקומות חניה במקביל ברצף אחר ללא ערוגת ("אוון") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>6.18</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>1. תיבות דואר-תיבות הדואר ימוקמו בתוך המבנה באזור המשותף לכלל הדיירים. במגרשים בהם אין חדר מדרגות משותף יש למקם את מבנה תיבות הדואר בסמוך לכניסה למבנה אך במרחק של לפחות 2.0 מ' מגבול המגרש. בכל מקרה תיבות הדואר ישולבו במגרשי המגורים ולא עח השטחים הציבוריים (לא בשצפ ולא במדרכות ובפסי ירק).</p> <p>2. חישוף קרקע- בתואי הכבישים לפני סלילתם ובמגרשים לפני עבודות העפר יבוצע חישוף הקרקע. שכבת הקרקע העליונה תאסף בערומים ותשמש לשיקום שולי הכבישים, פסי גינון, בגנים הציבוריים ובכר מקרה נוסף שיראה לנכון עי מהנדס הרשות המקומית או מחי הגינון המקומית.</p> <p>3. גינון והשקיה- תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' ינטעו לאורך המדרכה עצים בכירים הרווח בין כל שני עצים יהיה 6 מ' ולא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב, לפחות לאורך מדרכה אחת ינטעו עצים בכירים. במגרשים פרטיים המיועדים למבני מגורים, במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרשים המיועדים לשטחי מסחר תבוצענה תכניות הפיתוח כולל תכניות הצמחיה וההשקיה ונטיעת העצים לפני אכלוס המבנים.</p> <p>העצים לאורך השבילים וברחובות המשולבים ינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף.</p> <p>מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים ובבתים המשותפים תתוכנן עי איש מקצוע בתאום עם מחלקת הגינון או מהנדס הרשות המקומית לפני איכלוס המבנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>6.19</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תצ"ר ע"י הועדה המקומית. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק התו"ב.	

<b>6.20</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

<b>6.21</b>	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לשלבויות המפורטת בתכנית ג/10278	<p>1. בנית שטחי הציבור בכל אתר יעשה במקביל לבנית אזורי המגורים.</p> <p>2. איכלוס מבני המגורים ומוסדות הציבור בתחום התוכנית מותנה בהשלמת ביצוע מערכות התשתית הראשיות.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21