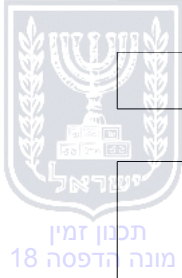


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0970384

תכנית איחוד וחלוקה, לפי סעיף 62(א) כולל פיתוח השטח וחלוקה למגרשים



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לאחר אישור התכנית המפורטת מס' 18574, נעשתה בדיקה מפורטת של מערכת הדרכים המאושרת.

חלוקה חדשה של מגרשים בייעודי קרקע שונים חייבה להתאים את מערכת הדרכים לצורך מתן נגישות מוטורית לכל המגרשים, לאור הנ"ל ובהתייחס לשיפוע של קרקע טבעית נתקל היזם בצורך לשנות מערכת הדרכים המאושרת וזאת תוך שמירה קפדנית לסה"כ שטח ייעודי הקרקע.

תכנית זו היא תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62(א)(א1) לחוק התכנון והבנייה. כמוכן תכנית זו כוללת נספחים של תנועה, בינוי עקרוני, פיתוח ועבודות עפר ותשריט חלוקה אין בתכנית זו שינו של זכויות הבניה המאושרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה, לפי סעיף 62(א) כולל פיתוח השטח וחלוקה למגרשים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	211-0970384	
		1.2 שטח התכנית
	304.068 דונם	
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62 א (א) (1), 62 א (א) (19)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	226900
קואורדינאטה Y	735700

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלק הצפוני של העיר נצרת מחברת בין שכונת סלזיאן לשכונת הגליל החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נצרת	סלזיאן		

שכונה סלזיאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16580	מוסדר	חלק	2	
17827	מוסדר	חלק	7	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/2018		4178	7670	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0294975 ממשיכות לחול.	החלפה	211-0294975
03/03/2020		4685	8719	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0534362 ממשיכות לחול.	החלפה	211-0534362
21/05/2007		2840	5666	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10701 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10701
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
27/12/2017		3655	7655	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט, אך כפופה לנספחי ביוב, ניקוז וחשמל של תכנית ג/ 18574 תוך עדכונים בהתאם לשינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	ג/ 18574
01/12/2011		954	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18951. הוראות תכנית ג/ 18951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18951
27/02/1986		1454	3305	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2634 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 2634
16/11/2000		384	4933	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4952 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4952
06/12/1999		1552	4829	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7348 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 7348
08/11/2006		457	5593	תכנית זו מחליפה רק את	החלפה	ג/ 8954

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8954 ממשיכות לחול.				
ג/ 9000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9000 ממשיכות לחול.	4702	735		24/11/1998
211-0238626	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0238626 ממשיכות לחול.	7435	2781		31/01/2017
ג/ 16328	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16328 ממשיכות לחול.	6068	2179		07/03/2010
ג/ 20002	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20002 ממשיכות לחול.	6719	2250		24/12/2013
נצ/ מק/ 1146	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נצ/ מק/ 1146 ממשיכות לחול.	6161	1136		17/11/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 07 20/05/2022	סמיר סעד	20/05/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח חלוקה.	08: 14 06/12/2021	איאד פאהום	06/12/2021	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	חתכים טיפוסיים. נספח 4 מתוך 4.	12: 57 02/12/2021	איהאב פאהום	02/12/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים, נספח 2 מתוך 4.	12: 14 02/12/2021	איהאב פאהום	02/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חתכים, נספח 3 מתוך 4.	12: 15 02/12/2021	איהאב פאהום	02/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תנוחה, נספח 1 מתוך 4.	08: 28 20/05/2022	איהאב פאהום	04/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		10: 15 21/04/2022	סמיר סעד	21/04/2022	1	1: 2500	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
	פרטי	מדיאן אסלאן			מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מדיאן אסלאן			מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מ.פ.א מדיאן נכסים בע"מ	מזרעה	(1)		04-7793100		finance@shokfaisal.com

(1) כתובת: מרכז "שוק פייסל הגדול".

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	איאד פאהום	983		חיפה	הבנקים (1)	14	04-8140700	04-8513054	Eyad@kfahoum.co.il
	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	(1)	14	04-8140700	04-8513054	Eihab@kfahoum.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 33717.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מערך הדרכים והתאמתו למצב הקיים כולל התאמת החיבורים לדרכים הממשיכות בסביבת התכנית, שינוי מיקום השטח המיועד למסחר והצמדו לאזור המיועד למסחר ותעסוקה, ריכוז השטחים הפתוחים לצרכי ציבור בשלושה תאי שטח עיקריים (אקסטנסיביים) בחלק המזרחי, בחלק המערבי ובמרכז התכנית תוך שמירה על איזון הייעודים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

- 1- שמירה על סה"כ שטחים של ייעודי הקרקע השונים המאושרים.
- 2- עדכון מערכת דרכים לצורך מתן נגישות למגרשים המתוכננים.
- 3- חלוקת השטחים המיועדים לבנייה למגרשים תוך שמירה על זכויות הבנייה המאושרים.
- 4- ריכוז השטח הציבורי הפתוח כולל השטח הפתוח במרכז דרך מס' 5 (בתכנית המאושרת מס' ג/18574) במגרש אקסטנסיבי נגיש ופעיל.
- 5- קביעת תחום זיקת ההנאה מיועד להנחת תשתיות, ביוב, ניקוז וכדו' וטיפול בהם.
- 6- הריסת כל מבנה/גדר המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	420 - 301
מסחר	101
מבנים ומוסדות ציבור	509 - 501
שטח ציבורי פתוח	612 - 608, 606 - 601
שטח פרטי פתוח	708 - 701
דרך מאושרת	14 - 1
דרך מוצעת	33 - 20
שביל	801
מסחר ותעסוקה	224 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	14 - 1
גבול מתחם	דרך מוצעת	33 - 20
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	509 - 501
גבול מתחם	מגורים א'	420 - 301
גבול מתחם	מסחר	101
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	224 - 201
גבול מתחם	שביל	801
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	708 - 701
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	612 - 608, 606 - 601
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	13, 7, 6, 3
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	32
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	507, 505, 502
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	307, 349 - 352, 359, 360, 378 - 381, 383 - 386, 388 - 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 412, 414, 416, 419, 420
דרך / מסילה לביטול	מסחר	101
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	224 - 221, 216 - 202
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	705, 704
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	611, 608, 606 - 603
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	13, 12, 8
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	30
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	509 - 502
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	706
זיקת הנאה	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה	דרך מוצעת	25

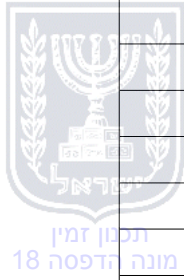
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	302, 306, 309 - 312, 316, 318, 324, 326, 327, 329 - 359, 362, 364 - 366, 368, 369, 381, 382, 384, 387, 392, 394 - 396, 398, 400 - 404, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 419
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	703
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	604 - 606, 609
חזית מסחרית	מגורים א'	301 - 328
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	604, 605, 609
להריסה	דרך מאושרת	6, 8, 13
להריסה	דרך מאושרת	8, 9
להריסה	דרך מוצעת	29, 32
להריסה	דרך מוצעת	30
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502 - 506
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502
להריסה	מגורים א'	371 - 373, 377 - 382, 384, 386 -
להריסה	מסחר	101, 389, 391 - 393, 395, 397 - 401
להריסה	מסחר ותעסוקה	201
להריסה	שטח ציבורי פתוח	606
ציר נחל	דרך מאושרת	1, 4, 5
ציר נחל	דרך מוצעת	22 - 24
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	5, 6, 11, 13
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	24, 30, 31, 33
קו חשמל מתח עליון	שטח פרטי פתוח	701, 704, 706 - 708
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	608

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76,353	25.07
מבנים ומוסדות ציבור	36,222	11.89
מגורים א'	63,075	20.71
מסחר	12,186	4
מסחר ותעסוקה	76,984	25.28
שביל	3,669	1.21
שטח פרטי פתוח	10,203	3.35
שטח ציבורי פתוח	25,868	8.49
סה"כ	304,560	100

מצב מוצע

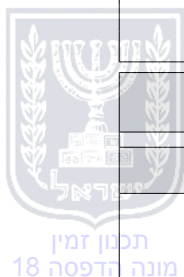
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.74	50,972.83	דרך מאושרת
8.28	25,213.34	דרך מוצעת
11.89	36,213.44	מבנים ומוסדות ציבור
20.71	63,067.55	מגורים א'
4.01	12,199.48	מסחר
25.27	76,958.25	מסחר ותעסוקה
1.21	3,672.31	שביל
3.34	10,177.22	שטח פרטי פתוח
8.57	26,087.83	שטח ציבורי פתוח
100	304,562.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מרתף ו/או שירות, כאשר קומה זו תשמש לחניית רכב פרטי, לבניית מחסן ביתי ו/או קומת משחקים לילדים.</p> <p>מגרשים עם חזית מסחרית:</p> <p>באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים בני שלוש קומות, כאשר קומת הקרקע תשמש למסחר עד עומק 20 מ' מקו הדרך.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המפלסים שנקבעו בנספח הבינוי לאזור המגורים יהיו מפלסים מחייבים.</p> <p>תותר גמישות של עד $0.5 \pm$ מ' בלבד מהמפלס המאושר בתכנית הבינוי.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>תחום זיקת הנאה מיועד להנחת תשתיות, ביוב, ניקוז וכדו' וטיפול בהם.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת עסקי מסחר כגון: - חנויות, משרדים, בנקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכדו'.</p>
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>לא יותר לסחור בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה, חומרים המהווים מטרד לסביבה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>- מיועד לבניית מוסדות ציבור למיניהם, מועדונים שכונתיים, מתנ"סים, תחנות בריאות המשפחה, טיפת חלב וכדו'.</p> <p>- מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות- תאי שטח: 502-509:</p> <p>שטח המיועד להקמת מוסדות פרטיים לשירות הציבור, כמו בתי ספר ומוסדות חינוך למיניהם, מתקני ספורט ומבנים לתרבות ולרווחת הקהילה, מבנים לשירותי בריאות ולדיוור מוגן השטחים לא יופקעו והבעלות על הקרקע וניהול המוסדות ישאר בידיהם של בעלי הקרקע המקוריים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, מתקני תשתית מקומיים שאינם מפריעים לתפקוד השצ"פ וכן יותרו קווי תשתיות תת קרקעיים בלבד.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	תשתית.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לפיתוח, גינון ונטיעות, בשטח זה לא תותר בנייה בכלל מלבד גידור השטח בגדר מעוצבת למניעת כניסת זרים ופלישה לתחום השטח.
4.5.2	הוראות
א	חשמל בהתאם למגבלות שימוש ע"פ הנחיות חברת החשמל לכל שימוש בתחום ה-ש.פ.פ.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, מדרגות, גינון וחניה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, מעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבנה בעל אופי מסחרי, קומת הקרקע והגלריה תהיה מיועדת למסחר, והקומות העליונות יהיו מיועדות למשרדים.
4.9.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	1 (2)	3	13		40	40 (1)		30	90	800	509 - 502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	1	2	10	5	40	3	30 (3)	7	60	400	328 - 301	מגורים א'	מגורים א'		
3	3	3	3	1	2	10	5	40	30		10	60	400	420 - 329	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	3	4	16		50	140 (1)		40	160	1000	101	מסחר	מסחר		
5	3	3	3	3 (5)	4	16		30 (4)	90 (1)		5	25	1000	224 - 201	מסחר	מסחר ותעסוקה		
5	3	3	3	3 (5)	4	16		30 (4)	90 (1)		15	75	1000	224 - 201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		

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:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת לבנין אל מתחת לכניסה הקובעת לבנין באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לחנייה תת-קרקעית.

(2) מרתף חנייה.

(3) לשימוש חזית מסחרית בעומק עד 20 מ'.

(4) לחנייה תת-קרקעית תהיה 100%.

(5) מרתפי חנייה.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור הוועדה המקומית.</p>	
6.2	תכנית בינוי
<p>הוראות למתחמים:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול נספח בינוי ונספח נוף, המראים את אופן השתלבות הבינוי ביחס למפלסי הקרקע ופתרונות נופיים להקטנת הפגיעה החזותית והסביבתית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות בינוי ופיתוח הכוללות חלוקת קרקע למתחם שלם, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לכל מתחם תוגש תכנית בינוי. במסגרת תכנית הבינוי תינתן התייחסות למפלסי קרקע וההשתלבות עם הבניה הקיימת.</p>	
6.3	עתיקות
<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>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. אישור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p>	

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז אזורית.</p> <p>ג- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד- תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתאום עם תאגיד המים והביוב המאושר ליישוב. אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>ה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.7	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א- מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב- תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>ג- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>

<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהצגת חוזה התקשרות עם אתר מאושר לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר. טופס 4 לאיכלוס מותנה בהצגת תעודות שקילה וקליטה לפסולת בניין ועודפי עפר באתר מאושר. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תשתיות</p> <p>- ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשצ"פים הנדרשים לפי עניין.</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 קוי 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 העיר.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום דרך הגישה למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ו- תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של מערכת הניקוז לאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, ביצוע בפועל של המובל הראשי המתוכנן, כולל מתקן יציאה מסודר לנחל שימשית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות</p>	

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית, הוא ביצוע בפועל של דרכים מס' 85.</p> <p>- לא ייעשו כל עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית ולא יינתן היתר בניה על פיה, אלא לאחר שתאושר כחוק ויתחיל יישומה של תכנית ביוב (ע"פי חוק רשויות מקומיות "ביוב"), המתייחסת לאיסוף וסילוק שפכים משטח התכנית שתכלול קווי הולכה ראשיים עד למט"ש, התחלת ביצוע עבודות שידרוג המט"ש בשטח, לרבות שידרוג תחנת שאיבה של היישוב. ייקבעו שלבי ביצוע של שדרוג המט"ש ומע' ההולכה אליו כך שהם יקדימו את ביצוע הבניה עפ"י התכנית וסיומה.</p>



6.15	גגות
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.16	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.
--	--

