

הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0881011

מתחם 01 כרם אל סאחב נצרת

צפון

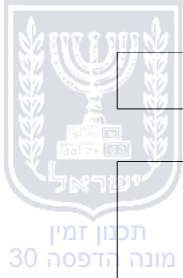
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת המהווה איחוד וחלוקה למתחם 01 לפי תוכנית המתאר 211-0294975, הכוללת מגורים, הקצאות לצורכי ציבור והתווית דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם 01 כרם אל סאחב נצרת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

211-0881011

מספר התכנית

245.491 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (9), א62 (א) (13)

לפי סעיף בחוק

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נצרת

קואורדינאטה X

226700

קואורדינאטה Y

735850

1.5.2 תיאור מקום

כרם אלסאחב הינה שכונה משכונות נצרת, נמצאת בצד הצפוני המערבי של העיר.

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**

כרם אלסאחב-נצרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16576	מוסדר	חלק		8
16580	מוסדר	חלק	8-10, 21	6-7, 18-19
16582	מוסדר	חלק	2-6, 31, 41-45, 49	1, 32
16583	מוסדר	חלק	6-9, 13	10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
211-0294975	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 211-0294975 ממשיכות לחול.	7670	4178		11/01/2018

הערה לטבלה:

התכנית משנה את התשריט וההוראות, וכפופה לנספחי ניקוז, מים, ביוב, חשמל, סביבה ונוף תוך התאמות לשינויים שנעשו בתכנית המוצעת.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	12/03/2022	ראגיב זועבי	12: 22 15/03/2022	חתכי בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	12/03/2022	ראגיב זועבי	12: 23 15/03/2022	טיפוסי בנייה	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	12/03/2022	ראגיב זועבי	11: 11 22/06/2023	נספח בינוי כללי למתחמים 01,02,03	לא
בינוי	רקע	1: 750	1	07/06/2022	ראגיב זועבי	13: 05 26/10/2023	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250		04/06/2022	תופיק בקלי	10: 17 08/06/2022	מצב נכנס	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	27/07/2023	תופיק בקלי	08: 51 31/10/2023	מצב יוצא	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	6	25/09/2023	עאטף עאלם	10: 43 29/09/2023	טבלאות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	25	25/09/2023	עאטף עאלם	10: 44 29/09/2023	נספח עקרונות ללוח הקצאות וטבלאות איזון	לא
ניקוז	רקע	1: 500		09/02/2015	מאיר רוזנטל	12: 56 22/09/2023	נספח ניקוז-מנחה מתוכנית מספר 211-0294975	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500		22/06/2015	יאסמין מחול	13: 00 22/09/2023	נספח נופי- מנחה מתוכנית מספר 211-0294975	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1		22/06/2015	יאסמין מחול	13: 04 22/09/2023	נספי נופי- מנחה מתוכנית מספר 211-0294975	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	09/03/2022	רוחי קודסי	12: 28 15/03/2022	נספח תנועה - חתכים לאורך	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	09/03/2022	רוחי קודסי	12: 29 15/03/2022	נספח תנועה- חתכים לאורך 1 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	09/03/2022	רוחי קודסי	12: 30 15/03/2022	נספח תנועה- חתכים לאורך 2 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	11/03/2022	רוחי קודסי	12: 27 15/03/2022	נספח תנועה כללי למתחמים 01,02,03	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 500	1	12/03/2022	רוחי קודסי	12: 25 15/03/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/05/2022	ראגיב זועבי	12: 29 12/05/2022	מצב מאושר	לא

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 (1)		עיריית נצרת	נצרת			04-6453203	04-6012136	Ahmad.h@nazareth.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית נצרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נצרת	נצרת	(1)		04-6453203	04-6012136	Ahmad.h@nazareth.muni.il

(1) כתובת: 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	ראג'ב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	תופיק בקלי	843	תופיק בקלי	נצרת	(1)		04-6462839	04-6462839	Rmt_eng@yahoo.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	יאסמין מחול	35760	מחול יאסמין	נצרת	(2)		04-6466401	04-6467119	y-mak@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עאטף עאלם	260	0	כפר מנדא	(3)		04-6080217	04-6562014	atefalem@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רוחי קודסי	29927		נצרת	(4)		04-6551378	077-5270630	qudsieng.26@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	חיפה	(5)		04-9580621	04-9580225	meirav@rme.co.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 10480.

(2) כתובת: ת.ד. 12790.

(3) כתובת: ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא.

(4) כתובת: נצרת 3001/29.

(5) כתובת: חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.
3. איחוד וחלוקה למתחם 01 למימוש בניה והוצאת היתרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין.
3. תוספת שטח בניה 20%.
4. איחוד וחלוקה ללא שינוי בסה"כ שטחים.
5. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה.
6. תכסית וגובה המבנה.
7. קביעת הוראות להריסות.
8. שינוי גודל מגרש מינימלי.
9. קביעת הוראות בינוי.
10. העברת שטחי בייה ממגרש למגרש או מיעוד ליעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 15, 17 - 19, 2, 20 - 24, 26 - 29, 3, 30 - 39, 4, 40 - 49, 5, 50 - 59, 6, 7, 71 - 74, 8, 9
מסחר	89, 713
מבנים ומוסדות ציבור	88, 714
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	83, 81 - 79
שטח ציבורי פתוח	889, 888, 871 - 868, 865 - 857, 855 - 850
פארק / גן ציבורי	866, 805, 803 - 800, 78, 77
דרך מאושרת	100, 1003, 1010, 1011, 1014, 1015, 105, 106, 880, 900, 911, 964 - 966, 968, 972, 975
דרך מוצעת	876, 890 - 892, 895, 897 - 899, 904 - 908
דרך משולבת	200, 211, 213, 215 - 218, 61, 62, 65, 66, 69, 70
שביל	406, 407, 409
מגורים ומסחר	85 - 87
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	84

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1010, 880, 911
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	891, 892, 895 - 897, 906, 907
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	200, 216, 218, 61, 62, 66, 69, 70
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	79, 81, 83
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	12 - 15, 17, 23, 24, 26, 33, 40 - 54, 59, 71 - 74
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	713
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	77, 800, 803
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	859, 864, 868 - 871
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1010, 1011, 880, 911, 975
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	890 - 892, 895, 897, 899, 906, 907
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	61
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	80
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1, 12, 15, 17, 23, 24, 33, 39 - 41, 54, 72, 74
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	85, 87
דרך / מסילה לביטול	מסחר	713
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	78, 802, 803
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	888
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1011
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	85

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	911, 1011, 1010
להריסה	דרך מוצעת	892
להריסה	דרך משולבת	218, 211
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	83, 81, 80
להריסה	מגורים ב'	53, 52, 44, 40, 33, 32, 23, 17, 11, 74
להריסה	מגורים ומסחר	85
להריסה	מסחר	713
להריסה	פארק / גן ציבורי	77
להריסה	שטח ציבורי פתוח	864, 858
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	972, 911, 1014, 1011, 1010
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	40
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	801, 78
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	888, 854, 853, 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1015, 1014, 1011, 1010, 1003, 100, 105, 106, 880, 900, 911, 964 - 966, 975, 972, 968
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	904, 899, 897 - 895, 892 - 890, 876 - 908
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	61, 218, 216, 215, 213, 211, 200, 70, 69, 66, 65, 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	88, 714
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	83, 81 - 79
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1, 10, 15 - 17, 19 - 20, 24 - 26, 29, 30, 3, 39 - 40, 4, 49 - 50, 5, 59, 6, 7, 71 - 74, 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	87 - 85
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	89, 713
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	866, 805, 803 - 800, 78, 77
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	409, 407, 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	871 - 868, 865 - 857, 855 - 850, 889, 888
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	84

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63,631	25.92
דרך משולבת	7,229	2.95
מבנים ומוסדות ציבור	2,881	1.17
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21,459	8.74
מגורים ב'	111,699	45.50

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	5,026	2.05
מסחר	5,037	2.05
פארק / גן ציבורי	11,552	4.71
שביל	189	0.08
שטח ציבורי פתוח	13,407	5.46
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,382	1.38
סה"כ	245,492	100

מצב מוצע

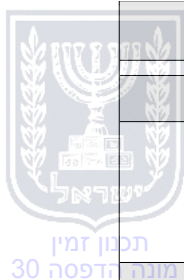
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55,472.75	22.60
דרך מוצעת	8,159.35	3.32
דרך משולבת	7,227.79	2.94
מבנים ומוסדות ציבור	3,167.79	1.29
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	21,173.5	8.63
מגורים ב'	111,693.85	45.50
מגורים ומסחר	5,026.71	2.05
מסחר	5,036.69	2.05
פארק / גן ציבורי	11,552.67	4.71
שביל	188.26	0.08
שטח ציבורי פתוח	13,406.44	5.46
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,382.06	1.38
סה"כ	245,487.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתים חד-משפחתיים ב. בתים דו-משפחתיים ג. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. ד. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכוניות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין. ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות. ו. גינה פרטית לדיירי הבית. ז. בתאי שטח 20,28,29,30,32,35,36,56,59,72 יותר שימוש מסחרי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הבקשה להיתר בניה תציג את מלוא זכויות הבניה לפי טבלה 5. 2. העיצוב האדריכלי את החניה, את הכניסות היציאות את מיקום הפלרים לחשמל ותקשורת פחי אשפה מדי מים וקווי התחברות לביוב פיתוח המגרש בהתאם להנחיות הנספח הנופי של התכנית המאושרת מס' 211-0294975, בשינויים המחוייבים עפ"י התכנון המוצע בתכנית זו. 3. הבניה תתאפשר בכמה היתרים.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	א. אזור הנ"ל מיועד להקמת מבנים בעלי אופי מסחרי, מלאכה זעירה, בלתי מזיקה להלך המבנים המותרים: חנויות למיניהם, קפטריה, מסעדה, וקיוסקים, סופר מרקט, נגריות ומסחר בריהוט ביתי וריהוט רחוב, מסחר סיטונאי בחומרי בניה ואחסנתם
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת בניני ציבור: תותר הקמת מסגד.
4.3.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי א. תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי המתארת את כל הבנינים והפיתוח, חניה וגישות אך הבניה תתאפשר בשלביות לפי הצרכים השכונתיים.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	א. מיועד להקמת בניני ציבור: תותר הקמת מוסדות חינוך ותרבות כגון גני ילדים מעונות יום. מגרשי משחקים
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות

4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	א. תנאי להוצאת היתר הכנת תוכנית בינוי המתארת את כל הבנינים והפיתוח, חניה וגישות אך הבניה תתאפשר בשלביות לפי הצרכים השכונתיים
ב	הריסות ופינויים המבנה בתא שטח 80 הינו מבנה להריסה כפי שמופיע בתשריט.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הניידים למעבר למערכות תשתיות, לא תותר בשטח זה בניה קשיחה כל שהיא למעט תחנות טרנספורמציה .
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. לכל שצ"פ תוכן תוכנית פיתוח (1: 100/1: 250) שתכלול, ריהוט גן ופרטים מיוחדים, מערכות שבילים דרכים וחניות, פתרונות ניקוז והשקיה, פריסת צומח ורשימת עקירות במידת הצורך.
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הניידים למעבר למערכות תשתיות, לא תותר בשטח זה בניה קשיחה כל שהיא .
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, בויב, מעבר קוי תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים א. כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה. ב. כל תכנית דרך או בקשת היתר לדרך. תכנון הכביש יכלול בין היתר תכנון התשתיות הנדרשות, לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר, ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, בויב, מעבר קווי תשתיות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב,

4.9	דרך משולבת
	תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות
4.9.2	הוראות
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. תשמש למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, מדרגות, מדרכות.
4.10.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי *המדרגות יהיו ברוחב עד 3 מ'. *מותר לשלב מקומות ישיבה (ספסלים). *כל השביל מרוצף באבני משתלבת.
4.11	מגורים ומסחר
4.11.1	שימושים
	א. השטח מיועד להקמת בניני מסחר ומגורים כגון מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.11.2	הוראות
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	א.ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הנדסיים למעבר למערכות תשתיות, תחנות טראנספורמציה. תותר הקמת מבנים בחלק היחסי במגרש למבנים ציבוריים.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות אדריכלות א.תותר התקנת גדר בטיחותית מסביב לחדרי טראנספורמציה .



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	714	1000	100	30			130	45			12.5	3		5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	79 - 81	1000	100	30			130	45			12.5	3		5	5	5
מגורים ב'	55, 2	1000	131	66 (1)			197	30		10	20.5	6		3	3	3
מגורים ב'	3	400	143	24	28 (2)		197	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	4	400	126	71 (3)			197	39		7.5	13	3 (4)		3	3	3
מגורים ב'	11, 8, 6, 73, 27, 26	400	143	24	30 (2)		197	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	7	400	120	20	25 (2)		165	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	9	400	135	15	10		160	42		10	14.5	3	1	3	3	3
מגורים ב'	10	400	137	23	28 (2)		188	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	12, 40, 54, 41	400	83	19	16 (2)		118	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	43 - 48, 52	400	98	16	20 (2)		134	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	13, 14, 49, 42, 53, 51	400	98	21	20 (2)		139	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	74, 33, 15	400	90	15	18 (2)		123	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	71, 17	400	91	15	19 (2)		125	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	19, 18, 58, 57, 21	400	110	17	23 (2)		150	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	28, 20, 32, 30, 72, 59, 56	400	157	26	33 (2)		216 (5)	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	31, 24, 22	400	78	13	16 (2)		107	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	38, 23	400	98	16	20 (2)		134	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	34	400	138	23	28 (2)		189	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3
מגורים ב'	36, 35	400	174	29	36 (2)		239 (5)	50		6	12	3	1 (2)	3	3	3

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי				
3	3	3	4	15	6	42	169			24	(6) 145	600	87,86	מגורים מסחר		
3	5	5	3	4	(7) 14			65	110	40		17	53	2000	713	מסחר
3	5	5	3	4	(7) 14			65	326	122		41	163	2000	89	מסחר
5	5	5	3	12.5				45	130			30	(8) 100	1000	84	שטחים פתוחים מבנים מוסדות ציבור
5	5	5	1	4				5	5			(9) 5		2000	- 850 857,855 ,865 - - 868 ,888,871 889	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	3	12.5				45	249	94		31	124	1000	88	מבנים מוסדות ציבור
3	3	3	3	12	6	50	240	(2) 37		29	174	400	1	מגורים ב'		
3	3	3	3	12	6	50	107	(2) 16		13	78	400	39,37	מגורים ב'		
3	3	3	3	12	6	50	188	(2) 29		23	136	400	5	מגורים ב'		
3	3	3	4	15	6	42	224			32	(6) 192	600	85	מגורים מסחר		

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	714	מבנים ומוסדות ציבור
5	83,81 - 79	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3	55,2	מגורים ב'
3	3	מגורים ב'
3	4	מגורים ב'
3	73,27,26,11,8,6	מגורים ב'
3	7	מגורים ב'
3	9	מגורים ב'
3	10	מגורים ב'
3	54,41,40,12	מגורים ב'
3	52,48 - 43	מגורים ב'
3	53,51 - 49,42,14,13	מגורים ב'
3	74,33,15	מגורים ב'
3	71,17	מגורים ב'
3	58,57,21,19,18	מגורים ב'
3	72,59,56,32,30 - 28,20	מגורים ב'
3	31,24,22	מגורים ב'
3	38,23	מגורים ב'
3	34	מגורים ב'
3	36,35	מגורים ב'
3	87,86	מגורים ומסחר
3	713	מסחר
3	89	מסחר
5	84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	889,888,871 - 868,865 - 857,855 - 850	שטח ציבורי פתוח
5	88	מבנים ומוסדות ציבור
3	1	מגורים ב'
3	39,37	מגורים ב'
3	5	מגורים ב'
3	85	מגורים ומסחר

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:

א- גובה קומת עמודים/חניה 2.56 מ' נטו.

ב- במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר תותר הקמתם של שני מבנים ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן 4 מ'.

ג- תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי לכלל השטח המיועד כתנאי להוצאת היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% קומת חנייה בגובה 2.40 מ'..

(2) קומת מרתף.

(3) 39% קומת עמודים מפולשת..

(4) מעל קומת עמודים מפולשת..

(5) תותר המרת עד 25% מזכויות הבניה משטח מגורים לשטח מסחר.

(6) 36% מהשטח למסחר.

(7) מעל כניסה קובעת.

(8) חלוקת היעוד, 50% ישמש כשטחים פתוחים, ו 50% למבנים ציבור..

(9) ישמש להקמת אך ורק תחנת טרנספורמציה לפי דרישות חברת חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר	6.1
לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בשלמותו לשביעת רצונו של מהנדס המועצה, או בא כוחו המורשה לכך, בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצוינים על גבי היתר הבנייה.	
6.2 אדריכלות	6.2
יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתר בניה. הבניה תעוצב בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות, תוך התייחסות והתחשבות במיקומו אסטטגי של האתר במרקם הישוב. מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה. הקמת יותר מבנין אחד תדרש אישור בתכנית ארכיטקטונית עם פירוטו הבינוי, שלב הפיתוח במגרש כולו ובאישור הוועדה המקומית. אין להקים בנין על שטח המיועד לדרך או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה. אין לעשות כל עבודות תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור של מהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית. *במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).	
6.3 גמישות להיתר	6.3
א. מבנה עזר: לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהבנין. יותר הקמת מבני עזר מחסנים כחלק מקומת החניה בתנאי שלא יגרע ממכסות החניה הדרושות עפ"י תקנות החניה לחוק התכנון והבניה. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר ליחידת דיור לכל מחסן, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5. ב. סוכה גפן ו/או פרגולה: יותר בתוך מסגרת קו בנין להקים סוכות גפן ו/או פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי, מחוץ לקו בנין עד מרחק מינימלי של 1.5 מטר מהגבולות המגרש מותר סוכה גפן ו/או פרגולה מחומרים קלים בלבד כגון: עץ מתכת, פלסטיק וכו'. בתנאי ששטחם לא יעלה על 25 מ"ר, והשטח הוא חלק מסך הזכויות לשירות המוגדרות בטבלה 5. ג. מבתורי כביסה: תיאסר התקנת מתקנים לתליית כביסה בחזית הפונה לרחוב ועל הגגות הנצפים מהכביש. חובה להתקין מסתור כביסה לשביעות רצון הוועדה.	
6.4 עיצוב אדריכלי	6.4
עורך הבקשה יציין במסמכי ההגשה להיתר את גמר חזיתות המבנה, כולל פרט הגוון לקירות עפ"י מק"ט של היצרן. יותר שילוב חיפוי אבן בכל הקירות חוץ ו/או חיפוי אבן 50% ו-50% גמר טיח וצבע אך לא יורשו מבנים שכל הקירות עם גמר טיח וצבע בלבד. לא תהיינה מערכות חיצוניות כגון בויב, מים, מרזבים, חשמל, תקשורת וכו'	

6.4

עיצוב אדריכלי

גלויות לא מעוצבות על הקירות החיצוניים.
לא ימוקמו מזגנים על הקירות החיצוניים באופן מקרי ולא מתוכנן .
אלא יזכו למיקום מוצנע ואחיד על החזית או על הגג.

6.5

סביבה ונוף

א. כתנאי למתן היתר בניה למגורים ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 התוכניות יותאמו לתוכנית הבינוי לביצוע וכן תהיה התאמה לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה.

1. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות(שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, הגדרות, פרט הגדר וחומרי הגמר, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, עצים מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים ביוב וחומרי ריצוף, בהתאם לסט הפרטים המנחים.

2. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברות עד המערכת העירונית.

3. התוכנית תכלול את מיקום ארונות סעף ומיתקן לאצירת אשפה, ומידותיו.

4. התוכנית תכלול תכנון לגינון ונטיעות כולל סוגי הצמחיה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז.

5. התכנון שיוגש, יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

ב. פיתוח מגרשי מגורים - מחייב

חניה :

1-החניה הפרטית תהיה בתחום המגרש בכניסה ויציאה אחת. במגרשים בשטח של 600 מ"ר תותרנה שתי כניסות ויציאות. בכל עפ"י נספח הבינוי המנחה.

2-מבנה החניה המקורה יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לא תותר חניה מקורה בנפרד מהמבנה.

3-שערי החניות לא יפתחו לעבר שטחי המדרכות או לשטחים המשותפים.

עצים :

יש לשתול לפחות 3 עצים בתוך שטח המגרש בן 400 מ"ר ו-5 עצים במגרש בן 600 מ"ר.

ג. פיתוח מגרשים ציבוריים

חניה :

החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפי תקנות התכנון והבניה

כניסה :

באיזור הכניסה תותר הרחבת המדרכה עד לחזית המבנה. בחזיתות הפונות כביש תבנה גדר בגבול המגרש על מנת ליצור חזית אחידה לאורכה.

ד. גדרות קירות תומכים

1- הגדרות בחזית המגרשים יהיו בגובה עד 1.40 מ' גמר הגדרות יהיה באבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום. הגבהת הגדרות בחזית המגרשים תותר רק באישור המועצה והועדה המקומית.

2- גובה קירות תומכים בין המגרשים לא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננים. גמר הקירות יהיה אבן טבעית לקט או שכבות בגוון חום.

3- קיר תומך שגובהו מעל 3.00 מ' יבנה באופן מדורג. השטח לגינון בין הקירות המדורגים יהיה

6.5

סביבה ונוף

ברוחב 1.00 מ' לפחות. דירוג הקיר יהיה במחצית של גובהו. הקיר יבנה כך שהטרסה התחתונה תשוך למגרש התחתון, על מנת שיתאפשר הטיפול בה.

4- על קירות בגבולות אחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים, חלים הכללים שעל גדרות בגבולות צידיים לפי סעיף 2,3 לעיל.

5- תותר הקמת גדר ומעקה סבכה ע"ג קירות האבן. לא תותר הקמת גדר פח או פלסטיק. ה. שטח ציבורי פתוח

1- גן ציבורי מרכזי- הגן הציבורי המרכזי ישמש לצורך יעור, גינון, שבילים, תאורה, מתקני ספורט ומשחק, ומטרתו לשמש את תושבי השכונה הצמחיה תהיה צמחיה אינטינסיבית, כמות העצים לפחות 8 עצים לדונם יותר מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים, למים, ביוב, חשמל וטלפון כולל מבני שנאים.

2- גן ציבורי הגן הציבורי ישמש לצורך יעור, פינות ישיבה יותר מעבר קווי תשתיות כולל מבני שנאים. הצמחיה בו תהיה אקסטינסיבית שתבסס יל צמחים א"י חסכנים במים. כמות העצים 8 עצים לדונם.

3- מעבר ציבורי-המעבר ישמש להתוויית שבילים ולמעבר קווי תשתיות, כולל מבנה שנאים. הצמחיה תהיה אקסטינסיבית שתבסס על צמחים א"י חסכנים במים כמות העצים תהיה 8 עצים לדונם.

ו. פיתוח לאורך כבישים

1- לאורך הכבישים ישתלו עצים כל 10 מ' במדרכות וברצועות הגינון משני צידי הכביש.

2- חניות מקבילות לאורך הכביש-ינטע עץ כל 4 חניות.

3- המדרכות והחניות המקבילות לאורך הכבישים ירוצפו.

4- הריצוף המדרכות לאורך הכבישים השונים יהיה בדוגמה אחידה מיסעת הרחוב המשולב תרוצף בדוגמה שונה

ז. החדרת מי נגר

בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתו מרתף, לצורך החדרת ני גשם ומי נגר עילי.

ח. חשמל ותאורה

1- כל מתקני התאורה לכבישים ולשטחי הציבור הפתוח, ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה אן אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

2- מבני הטרנספורמציה ימוקמו קרוב ככל הניתן למדרכה, על מנת לשמור על שטחים פתוחים גדולים ככל הניתן.

ט. עבודות עפר

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

י. עצי זית קיימים

יש לשמור את העצי זית הקיימים במגרשים, במידה ולא ניתן לשמרם, יש להעתיקם לשצ"פ המרכזי באישור קק"ל ומהנדס המועצה, בהנחיות ואישור אגרונום מוסמך.

כ. התכנית מתייחסת לנספח הנופי הכלול בתכנית המאושרת מ"ס 221-0294975.

6.6

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

במידה ויתגלו ממצאי עתיקות בזמן הבניה יש להפסיק מייד את עבודות ולהודיע לאגף העתיקות.

6.6 עתיקות העבודה תמשך רק באישור האגף.	6.6
6.7 חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.7
6.8 חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה, חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבניה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקום כמבנה עצמאי. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. ג. על אף האמור בסעי' ב', ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה על עמודי חשמל. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' (מהתיל הקיצוני). ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' (מהתיל הקיצוני), תיל מבודד צמוד למבנה 3 מ' (מהתיל הקיצוני). ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' (מהתיל הקיצוני). ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' (מהתיל הקיצוני). ה. קו חשמל מתח על-עליון 160 ק"ו - הפועל ב-22 ק"ו מתח גבוה 9.50 מ' (מציר הקו). ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' (מהתיל הקיצוני). ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' (מהתיל הקיצוני). ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני). י. ארון רשת - 1 מ' (מהתיל הקיצוני). *על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. **בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. ***לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.	6.8

6.8

חשמל

****לא יינתן היתר לחפירה, חפירה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

*ביוב:

- 1- תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש אזורי "דברת" ולתחנת שאיבה ראשית לביוב.
- 2- מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מורכב ממרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכנית האמורות דלעיל.
- 3- לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.
- 4- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
 - א. תחילת עבודות שדרוג/הרחבה של מתקן טיפול בשפכים רנ"י (ה"סוללים") בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום התכנית י"י משרד הבריאות.
- הבקשה להיתר כנ"ל תכלול לוח זמנים מפורט לביצוע כל העבודות להחלפת תשתיות מים וביוב בשכונה, שיוגש ע"י תאגיד "הרי נצרת". כל קווי הביוב הישנים מאסבסט יוחלפו לקווים חדשים.
- ג. תנאי הביוב לעיל יגבילו מתן היתרי בנייה ליחידות דיור חדשות ומסחר בלבד.

*ניקוז:

- 1- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 2- תנאי למתן היתרי בניה וחלוקה למתחמים, אישור פתרון מוצע לאיגום וויסות מי נגר עילי במורד נחל שמשית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר על ידי רשות הניקוז ובכפוף לנספח הניקוז המאושר בתכנית מס' 221-0294975.

*מים:

- 1- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- 2- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- 3- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 4- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.
- 5- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והמועצה אזורית.

6.10

הוראות פיתוח

- א. מכלים לדלק נוזלי ובלוני גז יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות עפ"י תקן ישראלי, יהיו מוסתרים באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני, לשביעות רצון הוועדה המקומית ויסומנו בבקשה להיתר בניה.
- ב. אשפה:
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י מסומן בנספח פיתוח, בשטח המגרש ויסומן על גבי תכנית בקשה להיתר הבניה.
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.

6.12

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדד איזון ויועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הוועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים
- שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. העבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
5. נספח פסולת יושלם לעת הוצאת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בהתייעצות עם המשרד

6.12

פסולת בניין

להגנת הסביבה.

הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה .

6.13

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

דוגמה תכנית בנייה מתוקף תכנית זו מותנת בהכנת נספח פסולת לתכנית זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

א. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

ב. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו יחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק תכנון ובניה 1965 על תיקוניו, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.

ג. לא ינתן היתר בניה להקמת בנין חדש אלא אם כן עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח

מינימלי למגרש, אחוזי בניה או שטח מקסימלי לבנין, גובה מקסימלי של הבניין ומרווחים מינימליים מחלקות שכנות ודרך.

ד. לבקשה להיתר בניה תצורף, עפ"י מסומן בנספח בינוי, תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100 בה יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות לניקוז החצר, קוי חשמל, טלפון, טל"כ, מים ומערכת הביוב פנימי וחיבור לרשת. תסומן מיקום הבית וקוי בנין, חזיתות וחומרים, גובה מפלסים של הקומות ושל גג עליון כמו כן יסומנו מתקני גז, מכלי דלק, אשפה, שעון מים ומקום לתליית כביסה וכו', מתקנים על הגג ודרישות נוספות של מהנדס הוועדה.

ה. יסומנו גדרות ויפורטו חומריהם וצבעיהם. תסומן חניה לרכב בתחום המגרש ופרטיה.

ו- תנאי מתן להיתר בניה יהיה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע בהתאם להנחיות סעיף 12.12 להוראות תמ"א 35 .

ז. הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצועה של התוכנית בהתאם להנחיות סעיף 12.12 להוראות תמ"א 35.

ח. תנאי להיתר בניה של מעל ל- 50% מהיחידות המאושרות בתכנית - הקמת מפעל הניקוז המוצע במתחם 15, מחוץ לשטחה של התכנית בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז המצורף לתכנית.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.16

מבנים קיימים

מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר תוגש בקשה להיתר תוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית לאיחוד וחלקה מכוחה של תכנית זו.

6.17

מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).

6.18

גגות

א. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין אחוזי הבנייה המותרים.
 ב. יותר שילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים.
 ג. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום ואנטנות בתנאי שלא יעלו על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה ובתנאי שתבטיח את שילוב אדריכלי בחזיתות הבניינים.
 ד. דודי חימום, קולטי שמש ומכלי מים ישולבו במבנה, ויהיו מוצנעים ע"י מסתור בנוי או משולבים בגג רעפים.

6.19

מבנים חריגים

א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה ואשר נבנו עד יום הפקדת התכנית, אך חורגים מהוראות תוכנית זו מבחינת שטחי בניה ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
 1. בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים במרווחים הצדדים ואחורי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
 2. בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
 3. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה, אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת מספר מבנים מותר בחלקה, רשאית הוועדה המקומית לאשרם, בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
 ב. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.21

הריסות ופינויים

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

