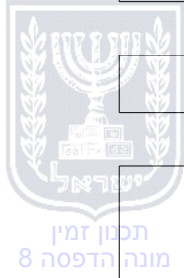


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-0571810

עספיא עמק הזיתים - הסטת דרך



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

13/11/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את חיבור דרך מס' 4 בשכונת עמק הזיתים עספיא לדרך מס' 1 בעספיא, התכנית משפרת את שיפועי הגישה בצומת וכן את הגישה אל המגרשים הפנימיים בחלקה. במסגרת התכנית נשמר השטח הכולל המוקצה לשצ"פ (מתוקף תכנית עמק הזיתים 356-0096750) וכן הוסדרו מגרשי הבניה הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עספיא עמק הזיתים - הסטת דרך

שם התכנית

ומספר התכנית

356-0571810

מספר התכנית

8.022 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 רכס הכרמל

207205 קואורדינאטה X

735457 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עמק הזיתים, עספיא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עמק הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17157	מוסדר	חלק		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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
12/06/2001	2946	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/108 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/108
28/06/2015	6918	7065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0096750 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0096750



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/10/2018	ראמז חיר אלאדין	21/10/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		29/10/2017	מרדכי אבירם	10/09/2017	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 35, עוספיא 30090.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

(1) כתובת: ת.ד. 35, עוספיא 30090.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
	יועץ תחבורה	ראמוז חיר אלאדין	85535	ח.ר. שרותי הנדסה	חורפיש	(1)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il

(1) כתובת: חורפיש - ת.ד 193 מיקוד 25155.

(2) כתובת: דלית אל כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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**

הסדרת תוואי הדרך לצורך פיתוח הצומת ושיפור הנגישות למגרשים פנימיים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוראות בדבר הסטת כביש מס' 4 בתכנית מאושרת עמק הזיתים 356-0096750

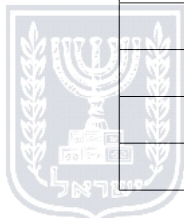
2. שמירה על שטח השצ"פ ושטח למבנה הנדסי.

3. הסדרת מגרשי הבנייה בצמידות לדרך וקביעת הוראות בניה בהתאם לתכנית מאושרת עמק הזיתים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
מגורים	7 - 1
שטח ציבורי פתוח	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים	7 - 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	7

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים**

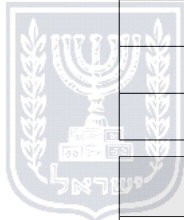
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,075.28	38.33
דרך מאושרת	3,994.08	49.79
מגורים	223.14	2.78

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.60	128.67	מתקנים הנדסיים
1.82	145.98	שביל הולכי רגל
5.68	455.26	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,022.41</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.38	1,474.77	דרך מאושרת
22.23	1,783.36	דרך מוצעת
51.92	4,165.29	מגורים
7.47	599.06	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,022.48</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים                  ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.                  ג. מעונות וגני ילדים.                  ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b>                  חזות המבנה : לא יותקנו על קירות חיזוניים צנורות גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת. התקנת דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם.</p>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>                  1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד מדרך גובלת..                  2. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.                  3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6'.                  4. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה.                  5. בעלי הקרקע יסללו על חשבונם את דרכי הגישה בתוך המגרשים אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת.                  6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה.                  7. ניתן לתת הקלות למבנים הקיימים בנושא חניה וגישה למגרש בסמכות ועדה מקומית.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b>                  סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>                  תקבע זכות מעבר לרכב במסגרת היתר הבניה ( סעיף 6.1 )                  מעבר קיים, הסדרה של זיקת הנאה למגרשים סמוכים.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b>                  על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה , טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית :                  1. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי- הועדה המקומית רשאית לדרוש :                  אופן עיצוב קיר חזית הרחוב והכניסות למגרשים, כולל פתרון לחצרות תשתית.                  2. צמחיה -                  - יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם.                  - כל עקירה או העתקת עץ טעונה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות, ועל פי נספח עצים בוגרים.                  - תכנון הצמחיה יעשה על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי- רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים לאזור הכרמל.                  3. ניקוז-                  לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.</p>



4.1	מגורים
	<p>5. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית</p> <p>- חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.</p> <p>- מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המתחמים.</p> <p>6. בינוי בגבולות התכנית</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'.</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגיטון והנטיעות, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים (המופיעים במדידת הרקע של תשריט התכנית) גם אם אינם עומדים בקווי בנין. תקף ל-5 שנים מיום אישור התכנית, לאחר פרסום הקלה ובשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעליות.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. על מבקשי ההיתר לערוך תכנית בינוי מנחה למגרש בניה שתכלול את המידע הבא: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיימת), מיצוי צפיפות מלא על פי טבלת זכויות בניה, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גיטון, מדשאות ונטיעות עצים</p> <p>ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק, מתקני הצללה, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. תותר הקמת חדר טרפו, ככל שידרש, ימוקם בחלקו המזרחי של השצ"פ בצמידות לדרך.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>- בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף הכרמל והשטחים הפתוחים הסובבים, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגיטון והנטיעות.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	13	19 (2)	40	100			30%	(1) 70	400	7 - 1	מגורים	מגורים
5	4	3	3	3												

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

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

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: במגרשים הגובלים בדרך מספר 1 ניתן להמיר בסמכות ועדה מקומית עד 40% מהזכויות למגורים לשימושי מסחר תעסוקה ומשרדים.
- על פי תכנית מאושרת עמק הזיתים במימוש מלא בצפיפות של 4.6 יח"ד לדונם.



**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים ובכפוף להוראות התכנית.</p> <p>2. הקצאת השטח המיועד לצרכי ציבור לרשות המקומית- תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למגורים יהיה רישום כל הקרקעות הציבוריות בתחום התכנית על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. כל בקשה להיתר בתחום התכנית תלווה בתכנית בינוי של מגרש בניה. תכנית זו תכלול:</p> <p>תכנית העמדה, גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיים), מיצוי צפיפות מלא על פי טבלת זכויות בניה, סימון כניסה לרכב, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכד'), חיבורי תשתיות למערכת היישובית (מים וביוב, חיבורי חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז), וכל הנחייה שתועלה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>4. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של מגרש בניה הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם והסתרתם. יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים והסתרתם, חדרי המעליות, וכו'. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר במגרשים שהגישה אליהם הינה מזכות מעבר יהיה רישום הערה בדבר זכות מעבר משותפת.</p> <p>7. תנאי להיתרי בניה למבנים חדשים - אישור תשריט הפקעות ותכנון מפורט לביצוע דרכים הגובלות במגרש, כולל מפלסי דרך, פתרון תשתיות ומפלסי מגרשים גובלים, הבטחת חיבור המגרש לתשתיות עירוניות.</p> <p>8. תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון הביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ראה גם ס' 6.1 שלביות תחנות שאיבה לביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז א' (ראה נספח ניקוז) הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בעוספיא (תחנת נחל נץ) לדרישת תקנות המים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באגני ניקוז ב'-ו' הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנות השאיבה לאגנים הרלוונטים.</p> <p>ד. ניתן לאשר לגליזציה לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. חיבור המגרשים לתשתיות, כולל למערכת הביוב והמים העירונית.</p> <p>2. ביצוע דרך הגישה הציבורית הגובלת במגרש (לצורך מתן מענה לנגישות).</p>

6.3	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>



יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

3. קווי חשמל-

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע





6.3	חשמל
	<p>מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. תאורת רחוב- מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. סוגים של עמודי תאורה, זרועות ופנסים יקבעו בחלוקה לכבישים ראשיים, כבישים פנימיים ושצ"פים בתאום עם המועצה המקומית.</p> <p>5. תחנות טרנספורמציה- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצה להן מגרש ביעוד שצ"פ. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת תכנון, בקשר לתחנות הטרנספורמציה.</p>
6.4	<p><b>תקשורת</b></p> <p>כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. 3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>
6.5	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. 2. ניתן לאשר היתרים לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית. כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם. 3. חיבור לרשת הביוב היישובית יהיה לאחר עמידה בתנאי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וחוקי העזר של הרשות המקומית. 4. תשתיות פנימיות לחיבור המבנים בתוך המתחם נקבעו ל- קווים בקוטר 3" למים וקווי צנרת פלסטית בקוטר 160 מ"מ לביוב. 5. התשתיות אשר יונחו בכבישים בעת סלילתם יבוצעו ע"י המועצה. קווים אלו ישמשו את מתחמי הבניה הקיימים וכן את המתוכננים. 6. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 7. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת באישור מהנדס הרשות המקומית. 8. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.6	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שיקום נופי 1. כללי יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם. יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, אזורי מוצא לניקוז ונגר עילי, לצדי דרכים (כולל</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.6	הוראות פיתוח
	<p>דרכי ביוב) ועבודות עפר, כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>2. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים - עבודות העפר יהיו מינימליות.</p> <p>- האלמנטים הבנויים יטמעו בסביבתם על ידי בחירת מיקומם כחלק מקיר תומך או קיר בנוי או למרגלות התרוממות טופוגרפית, כך שלא יבלטו על רקע קו הרקיע.</p> <p>- יש לטפל בציפוי הקירות, בגג ובעבודות השיקום סביב המתקנים (צמחיה ועיבוד קרקע)</p> <p>- יש לבצע מינימום דרכים לאתרים, תוך ביצוע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p> <p>1. באזורי המגורים:</p> <p>1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.</p>



6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 בהתאם לאמור לתמ"א 38/3</p>



6.9	פסולת בניין
	<p>עודפי עפר ופסולת בניין: טיפול בפסולת בניין תבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>

פסולת בניין	6.9
<p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2) חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>חפירה ומילוי יבוצעו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון-ייעברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, ואדיות או כל איזור שאינו מיועד לכך. פינוי חומרים יתואם ויאושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.</p> <p>4) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>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.</p>	

עתיקות	6.13
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>	



<b>6.13</b>	<b>עתיקות</b>
	בקרקע.

<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה יסומנו בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש רב דורי בהתאם לצרכי התושבים	
-----------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8