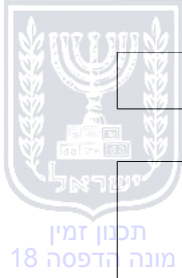


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0556365

תכנית לאיחוד וחלוקה, הרחבה והסדרה של המתחמים 1,5,6 - דרום מועאווייה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

תכנית מפורטת

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

מדובר בתכנית בשטח כ-256 דונם אשר מרחיבה את מתחם 5 שאושר במסגרת תכנית ענ/984 דרומית ליישוב מועאווייה ומחלקת את שטח המגורים המוצע במתחמים 1,5,6 למגרשים ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר כולל טבלת איזון הערוכה על ידי שמאי עם הקצאת בעלויות . מוצעת גם מערכת דרכים ושבילים שיוצרים גישה לכל מגרש בשכונה ויוצרים גם מעברים לתשתיות מים וביוב מוצעים גם שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור כמוכן מופיע שטח ציבורי פתוח לאורך הנחל שעובר בשכונה הדרומית. לתכנית מצורפים נספח תחבורה , נספח נוף , נספח מים וביוב ונספח חלוקה וטבלאות הקצאה .



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה , הרחבה והסדרה של המתחמים 1,5,6 - דרום מועאויה

מספר התכנית 354-0556365

1.2 שטח התכנית 256.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

210050 קואורדינאטה X

714900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית מועאויה - יישוב בסמ"ה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מועאויה - יישוב בסמ"ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20333	מוסדר	חלק		1-9, 19
20352	מוסדר	חלק	10-11	9
20428	מוסדר	חלק	1-7, 12-15, 29	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22/ 9. הוראות תכנית תמא/ 9 / 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22 / 9
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
10/08/2015	7906	7091	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6/ 7. הוראות תכנית תממ/ 6/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6 / 7
28/05/2015	6094	7047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 984 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 984



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				נסים נחלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נסים נחלה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		38	27/03/2020	אמיר ח'ורי	13: 47 27/03/2020	טבלאות איזון והקצאה	לא
מפת בעלויות	רקע		73	29/12/2019	אמיר ח'ורי	16: 25 29/12/2019	נוסחי טאבו	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		11	11/08/2019	יסמין מחיול קובטי	10: 37 11/08/2019	סקר עצים בוגרים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 45 11/08/2019	נספח ביוב 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 48 11/08/2019	נספח ביוב 2	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 51 11/08/2019	נספח ביוב 3	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	04/01/2020	עביר סעיד	18: 46 04/01/2020	נספח תחבורה - חתך אורך 1	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	04/01/2020	עביר סעיד	18: 47 04/01/2020	נספח תחבורה - חתך אורך 2	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	04/01/2020	עביר סעיד	18: 46 04/01/2020	נספח תחבורה - תנוחה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 46 11/08/2019	נספח מים 1	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 52 11/08/2019	נספח מים 2	לא
מים	מנחה	1: 1250	9	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 43 11/08/2019	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		1	11/10/2018	אברהים אבו תאיה	12: 54 15/10/2018	נספח ניקוז 3	לא
ניקוז	מנחה		15	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 38 11/08/2019	נספח ניקוז 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 42 11/08/2019	נספח ניקוז 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	11/08/2019	אברהים אבו תאיה	10: 41 11/08/2019	נספח ניקוז 4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	19	01/09/2018	יסמין מחיול קובטי	12: 25 05/10/2018	נספח נופי סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	11/08/2019	יסמין מחיול קובטי	10: 36 11/08/2019	תשריט עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/01/2018	נסים נחלה	13: 45 08/01/2018	תכנית 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

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 בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co .il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(2)		02-5456054	02-5456054	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל ופרטיים	נוף הגליל	(1)		02-5456054	02-5456054	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006		04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	Azmi_srv@0 15.net.il
אינג'	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה		אברהים אבו תאיה	נצרת	(2)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
אינג'	שמאי	אמיר ח'ורי	1235	אמיר חורי	נצרת	(3)				
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי			נצרת	(4)		04-6466401	04-6467119	y_mak@bara k.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(5)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com

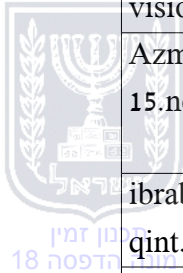
(1) כתובת : נצרת - ת.ד. 2527 מיקוד 16124.

(2) כתובת : ת.ד. 9537.

(3) כתובת : נצרת.

(4) כתובת : ת.ד. 12790.

(5) כתובת : ת.ד. 659 כפר יאסיף.



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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עבור מתחמים מס' 1, 5, 6 המוגדרים בתוכנית המתאר המאושרת מס' ענ/984

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

א- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עבור המתחמים 1,5,6.

ב- הרחבת מתחם 5 ע"י שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

ג- הסדרת מערכת התחבורה, ביטול דרכים, הרחבת דרכים והצעת דרכים חלופיות וחדשות.

ד- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.



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'	1 - 215
מתקנים הנדסיים	237
מבנים ומוסדות ציבור	216 - 219
שטח ציבורי פתוח	220 - 236
דרך מאושרת	238 - 241
דרך מוצעת	242 - 257
דרך משולבת	258 - 267
שביל	268 - 276, 278 - 288
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	289, 290

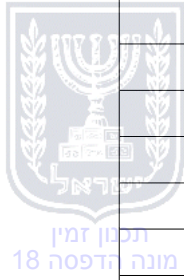
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	239, 240
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	245, 250
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	13, 34, 36, 37, 80, 84, 86, 88, 90, 91, 93, 98, 99, 102, 105, 106, 105, 205 - 207
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	226, 235
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	240
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	220
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	238
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	245
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	261, 264, 265
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	217
מבנה להריסה 2	מגורים א'	11, 13, 35, 38, 48, 54, 67, 183, 185
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	230, 233, 234

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

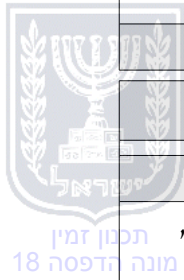
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	27,822.6	10.83
מבנים ומוסדות ציבור	9,634	3.75
מגורים א'	131,227.2	51.10
קרקע חקלאית	41,041.01	15.98
שביל	1,992.1	0.78
שטח ציבורי פתוח	42,912	16.71
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,172	0.85
סה"כ	256,800.91	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,337.4	9.09
דרך מוצעת	18,254.74	7.11
דרך משולבת	5,278.32	2.06
מבנים ומוסדות ציבור	13,840.55	5.39
מגורים א'	148,395.92	57.79
מתקנים הנדסיים	1,153.61	0.45
שביל	4,273.07	1.66
שטח ציבורי פתוח	38,026.54	14.81
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,237.85	1.65
סה"כ	256,797.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ג. יותרו מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, במסגרת זכויות הבניה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>יש לשמור מרחק של 50 מטר לפחות בין מבנים לבעלי חיים המאושרים בהיתר לבין מבנה מגורים.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>יותקנו מתקני תשתית לחשמל לרבות חדרי ותחנות טרנספורמציה, חדרי שנאים. כמו כן, יותרו מתקני מים וביוב וכל בקשה להיתר בנייה למבנים אלה תתואם עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה.</p> <p>במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 219 10% מהשטחים הבנויים ישמשו למסחר.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד לשטחי גינון נטיעות שבילים ומסלולי אופניים, מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, וקווי תשתיות.</p> <p>לא תותר כל בנייה למטרות שלא פורטו לעיל.</p> <p>בתאי שטח מס' 224, 225, 230 תותרנה גם דרכי גישה צמודות לנחל פנתר לצורך תחזוקתו השוטפת ע"י רשות הניקוז.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטחים ייעשה עפ"י תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	ומהנדס היישוב כתנאי להיתר. על התכנית להתייחס לגינון ונטיעות, פתרונות ניקוז, תאורה ונגישות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, שבילי אופניים, מדרכות, מעבר תשתיות קוויות, עמודי תאורה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, שבילי אופניים, מדרכות, מעבר תשתיות קוויות, עמודי תאורה.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר הולכי רגל וכדרך גישה מוטורית למגרשי המגורים הגובלים בה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמש למעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים בלבד, ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט רכב חרום.
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	1. מיועד לשטחי גינון נטיעות שבילים ומסלולי אופניים, מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, וקווי תשתיות.
	2. מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה.
	במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי (2) 4	4	4	4	4	16			70	250	50%	(1) 200	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (2) 3	3	3	3	3	9	5	742	40	100	30%	(3) 70	400	מגורים א'	מגורים א'
ציד-י-שמאלי (2) 3	3	3	3	3	8			40	80	10	70	500	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
ציד-י-ימני (2) 4	4	4	4	4	16			70	250	50%	(1) 200	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 219 10% מהשטחים הבנויים ישמשו למסחר ..

(2) או לפי תשריט.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מותר עד 30% לשימוש משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<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 - . 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקופות בעת הוצאת ההיתר. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש .</p>	
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>1. התכנית כוללת חלוקה למגרשים. 2. התכנית איננה מבטלת חלוקות מאושרות על פי דין, למעט במקרים בהם בוצע שינוי יעוד קרקע.</p>	
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>כל קווי 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 ככל הניתן לקווים תת קרקעיים, בתאום ביו חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע ביו התיל הקיצוני והקרוב בירתו של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' . ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' . בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' . בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' . בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' . הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ; מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים . 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו . מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט . ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ד. שינויים במערכת חשמל שהעתקן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. מים :</p> <p>1- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>2- תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור ספק המים לגבי ביצוע מאגר מים בנפח של 1,500 מ"ק המסומן בנספח המים של התכנית ואשר נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית .</p> <p>ב. ביוב :</p> <p>קו הביוב הצפוני בתחום התוכנית יונח רחוק ככל האפשר מנחל פנתר, יוצמד לגבול המגרשים ויותקנו בו אמצעי ניטור רציף עם התראה לתאגיד מי עירון.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

6.6	תקשורת
	כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.7	ניהול מי נגר
	<p>1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .</p> <p>2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .</p> <p>3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .</p> <p>4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .</p> <p>5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .</p> <p>6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.</p> <p>7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.</p>

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי למתן היתר לתוספות בנייה למבנה אשר לא נבנה לפי ת"י 413 הינו בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספת בהתאם לת"י 413.

6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. פיתוח שטחי ציבור פתוחים ייעשה לפי תוכנית פיתוח שתכלול תנאי נגישות סבירים לנכים.</p>

<p>סקר גיאולוגי</p> <p>מוסד תכנון הדרן בהיתר בניה בתחום תכנית זו, יתייחס לנושא היציבות הגיאולוגית של הקרקע (כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע והשלכותיה התכנוניות) ובמידת הצורך ידרוש הגשת חוות דעת מקצועית המתייחסת לנושא זה ולהשלכות התכנוניות. קרקעות שיוטלו עליהן מגבלות או דרישות תכנוניות משיקולים גיאולוגיים כאמור, יחול עליהן סעיף 200 (5) (6) לחוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה.</p> <p>(3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים.</p>	<p>6.11</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. הנחיות לפיתוח נופי לאורך תוואי נחל פנתר בהתאם לתמ"א 3/ב/34 :</p> <p>1. יותרו בתחום העורף פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו של העורף, שמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורך הנחל ותפקודו לצורך פעילות פנאי.</p> <p>2. יותר פיתוח שטחים לפעילות נופש בחיק הטבע לרווחת האוכלוסייה, ובכלל זה הבטחת מעבר חופשי ורציף לציבור, ככל שניתן כחלק מפעילות הנופש לאורך הנחל.</p> <p>3. הבטחת זרימת המים ושמירה על איכותם בהתאם לפעילויות המתוכננות בנחל.</p> <p>4. יש להשתמש במאגרי השחיה לקטנת נגר עילי לצורך פעילות פנאי ונופש.</p> <p>5. הטיפול הצמחי בסביבת הנחל יהי מבוסס על צמחיה מקומית ים תיכונית האופיינית לשטח שניתן לשלב בה מגוון עשיר של צמחי מים וגדה.</p> <p>6. יש להימנע משתילת צמחים שתלטניים כגון: הרדוף הנחלים או קנה סוף בשל הסכנה להתפשטות והסתרת נוף הנחל.</p> <p>7. מומלץ לנטוע עצים ירוקי עד שיכולים לספק צל ונוף נאה לתושבים.</p> <p>ב. הנחיות לפיתוח במגרשים לבינוי למגורים ומבני ציבור :</p> <p>1. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למזער את הפגיעה בערכי הטבע והנוף.</p> <p>2. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פריסה של חזית הרחוב.</p> <p>3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 (או 1:250) באישור הועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים שכנים.</p> <p>4. יש לשמר, ככל הניתן, עצים קיימים בתחום המגרש. עקירת עצים תתבצע רק ע"פ היתר</p>	<p>6.13</p>

פיתוח סביבתי	6.13
<p>כרייתה של פקיד היערות בקק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי המועצה ו/או הועדה.</p> <p>5. שיקום סביבתי - שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ייתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה שליווה את תהליך הבנייה והשיקום.</p> <p>6. הניקוז מהשטחים הפתוחים באזור מבני הצינור ינוצל ע"י הפניית מי הנגר העיליים להשקיית שטחי הגינון או להחדרתם לקרקע הטבעית.</p> <p>7. בחניות ישולבו נטיעות עצי צל.</p> <p>8. יישמר חיץ מגונן בין חניות ציבוריות למגרשי המגורים. רוחבו לא יפחת מ- 2 מ'.</p> <p>9. גדרות, מסלעות, מתקני איסוף אשפה וגומחות לתשתיות יבנו בהתאם להוראות המרחביות.</p>	



שרותי כבאות	6.14
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<p>1. השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר.</p> <p>2. חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>3. הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה העברת תחום מרחב התכנון לתחום של הוועדה המרחבית עירון.</p> <p>2. לא יוצאו היתרי בניה למגורים, מגורים ומסחר, במתחם איחוד וחלוקה למעט השטחים המאושרים בתכניות קודמות, בטרם ירשמו כל שטחי הציבור הכלולים במתחם על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. היתר בנייה באזורי מגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.</p> <p>4. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 (או 1:250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.</p> <p>5. אבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים.</p> <p>6. באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות.</p> <p>7. בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התווית הדרכים ועוד.</p> <p>8. חיבור הישוב למערכת הביוב האזורית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באזורים שלא יועדו לפיתוח בטרם תכנית זו.</p>	



מבנים קיימים	6.17
<p>מבנים מאושרים בהיתר לגידול בעלי חיים בתחום התכנית יתאפשרו כשימוש חורג למשך 5 שנים עם אפשרות להארכה נוספת אחת בלבד למשך 5 שנים נוספות; ; סה"כ 10 שנים.</p>	

מבנים חריגים	6.18
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא</p>	

6.18	מבנים חריגים
	הבקשה.

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור, ואינם כלולים במתחמי איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחרק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>שטחים המיועדים לצרכי ציבור, הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם הרשות המקומית לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו מתחם.</p> <p>2. במתחמים לאיחוד וחלוקה לא ניתן להפקיע את שטחי הציבור בטרם יושלם הליך האיחוד וחלוקה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ביצוע דרכים ראשויות מספר 29,32,34,35,101 ותשתיות מים ביוב ניקוז וחשמל.

7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערת לביצוע התכנית - 20 שנה

