

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0707596

מורד הנחל ב' - שלומי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/04/2021

להפקיד את התכנית

29/12/2021

י"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

יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת מתחם מגורים בשטח הלא מבונה שבין שכונות מורד ההר (תכנית ג/9671) ושלומית (תכנית ג/15496).

במסגרת התכנית מוצעים 13 תאי שטח בייעוד "מגורים", שני תאי שטח עבור דרכים מוצעות, תאי שטח עבור שטחים ציבוריים פתוחים וכן תא שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור.

הבינוי המוצע ממשיך את אופי הבינוי הנמוך צמוד הקרקע של שכונת מורד ההר הסמוכה לדופן המזרחית ומציע אופי בינוי בצפיפות גבוהה יותר בדופן המערבית בסמוך לכביש התוחם את השכונה, כאשר בין 2 דפנות המתחם הבנויות משתרע שטח ציבורי פתוח.

השטח הפתוח בליבה של התכנית מלבד תפקידו כשטח הירוק שישמש את תושבי השכונה, בעל תפקיד נוסף בשמירה על המסדרון לנחל חניתה על משמעותיותו הסביבתית.

אופי הבינוי והקצאת השטח הפתוח במרכז המתחם תואם להנחיות לאזור מתכנית המתאר הכוללת (255-0646158) אשר בהכנה.

בסך הכל מציעה התכנית 100 יח"ד בצפיפות נטו ממוצעת של 6.7 יח"ד לדונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מורד הנחל ב' - שלומי
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	255-0707596
-------------	-------------

שטח התכנית	47.086 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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**

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

214606

קואורדינאטה Y

776189

1.5.2 תיאור מקום

בין שכונת מורד ההר ממזרח לשכונת שלומית ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מורד הנחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18221	מוסדר	חלק	45-47, 444	366, 379, 396, 445
19888	מוסדר	חלק	12, 24, 114-115, 129, 137-138	116

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	תאריך
תממ/ 2 / 46	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 46. הוראות תכנית תממ/ 2 / 46 תחולנה על תכנית זו.	5559	4440	25/07/2006
ג/ 13764	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13764. הוראות תכנית ג/ 13764 תחולנה על תכנית זו.	6093	3188	01/06/2010
ג/ 15495	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15495 ממשיכות לחול.	6486	490	23/10/2012
ג/ 4459	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4459 ממשיכות לחול.	3060	2609	07/06/1984
ג/ 9671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9671 ממשיכות לחול.	4710	1217	10/12/1998
מג/ מק/ 2004 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 2004 / 6 ממשיכות לחול.	5309		30/06/2004



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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	13/10/2021	עדן בר	10: 38 13/10/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	27/10/2021	עמיר שלי	13: 39 04/11/2021	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	18/08/2020	דויד אלחנתי	13: 14 06/12/2021	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	11/08/2021	דויד אלחנתי	13: 26 25/08/2021	חתכי נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה		15	26/10/2020	דויד אלחנתי	13: 15 06/12/2021	פרשה טכנית נוף	לא
ביוב	מנחה	1: 750	1	14/10/2021	ענבל אברהם	14: 00 14/10/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 750		14/10/2021	ענבל אברהם	14: 01 14/10/2021	נספח מים	לא
מים	מנחה		14	15/09/2020	ענבל אברהם	10: 01 15/10/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	18/11/2020	מיכאל דינקין	10: 28 18/11/2020	נספח ניקוז - מצב קיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	2	31/10/2021	מיכאל דינקין	16: 17 31/10/2021	נספח ניקוז - מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		23	26/10/2020	מיכאל דינקין	10: 02 01/11/2020	פרשה טכנית ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	18/05/2021	איתן רוזנברג	12: 08 19/05/2021	סקר עצים - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		57	15/10/2020	איתן רוזנברג	17: 15 16/11/2020	סקר עצים - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/10/2020	שגיא שרייבר	10: 18 14/10/2020	קומפילציה של 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**תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	073-3427589	073-3427620	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	073-3427589	073-3427620	

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
מהנדס	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה	מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	דויד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7			office@meyar2013.com
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com
ניהול הפרויקט	מתכנן	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות	קרית טבעון	(4)		04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמיר שלי		קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (5)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(3) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם 20129.

(4) כתובת: המגדל 23, קרית טבעון.

(5) כתובת: פארק התעשייה טירת כרמל.



מנהל המים
מנהל הדפסה 31



מנהל המים
מנהל הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

הקמת מתחם מגורים חדש בשטח הלא מבונה בין 2 שכונות קיימות, קביעת תאי שטח, זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תאי שטח בייעוד "מגורים".
- ב. קביעת תא שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- ג. קביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
- ד. קביעת תא שטח בייעוד "שביל".
- ה. קביעת תאי שטח בייעוד "שטח ציבורי פתוח".
- ו. קביעת זכויות בנייה מתאימות עבור כל תא שטח.
- ז. קביעת קווי בניין מתאימים לכל תא שטח.
- ח. קביעת הוראות נוספות נדרשות עבור הקמת המתחם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 113
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	501 - 504
נחל/תעלת נחל	701
דרך מוצעת	601, 603, 604
שביל	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	102, 106
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	601, 603
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	103, 106, 111 - 113
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502, 504
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	102, 104, 106, 113
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	601
דרך /מסילה לביטול	מגורים	106
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	108, 113
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	601
חורשה לעקירה	מגורים	108, 109
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502
חורשה לשימור	דרך מוצעת	601
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
ציר נחל	דרך מוצעת	604
תחום השפעה	דרך מוצעת	603, 604
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	701
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	501

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	30,469	64.90
אזור מיוער	5,112	10.89
דרך מאושרת	121	0.26
מעברים להולכי רגל	456	0.97

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	120	0.26
נחר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	208	0.44
שטח ציבורי פתוח	10,465	22.29
סה"כ	46,951	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,938.17	23.30
מבנים ומוסדות ציבור	2,246.71	4.79
מגורים	14,899.96	31.73
נחל/תעלת נחל	207.83	0.44
שביל	316.37	0.67
שטח ציבורי פתוח	18,342.32	39.07
סה"כ	46,951.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מגורים, מבואות כניסה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות, חניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה קומות: גובה קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 5.00 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת מגורים - עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. הפרדת אשפה: מיקום חדרי האשפה יקבעו לעת מתן היתר ובאישור המועצה המקומית. ג. עיצוב המבנים יהיה תואם לאופיין של השכונות הגובלות, לרבות בנושא חומרי גמר, צבעים וסוג גג (משופע או שטוח) ויתואם עם מהנדס המועצה במסגרת הבקשה להיתר. ד. מערכות טכניות הבולטות מהמבנה (מיזוג אוויר, דודי שמש, קולטים וכד') יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי, לא תותר העברת צנרת גלויה בחזית המבנה. ה. מסתורי הכביסה יהיו מחומרים עמידים ובגוון המבנה. לא יותרו מסתורים בחזית המבנה. מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה. ו. יש להימנע מקירות תמך מעל 1.5 מ'.
ב	חניה א. בתאי שטח מס' 101-106 החניה תהיה על קרקעית. ב. בתאי שטח מס' 107-113 לפחות שליש מסך החניות בתא השטח יהיו תת קרקעיות ו/או חניות בקומת עמודים, והיתר על קרקעיות.
ג	הוראות פיתוח תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים סוככניים בתחום מגרשי החניה בהיקף של עץ לכל 5 חניות לכל הפחות. כמו כן יוצג בתכנית הפיתוח הממשק המתוכנן בין מגרשי החניה לדרך כך שיווצר חיץ בין החניה לדרך המשלב גינון, נטיעות קירות פיתוח נמוכים וכו'. כמו כן בתכנון החניות ישולבו חומרים מחלחלים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (כגון: בתי כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאות, מקווה, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. עבור מבני חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחי חצר בהתאם לתקנים התקפים. ב. גובה קומות: קומת הכניסה הקובעת עד 6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). שאר הקומות עד 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). ג. תובטח גישה ישירה ונגישה למבנים הן מהדרך והן מהשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ד. בתא שטח מס' 502 יותר שימוש עבור חניה ציבורית. ה. מעבר תשתיות עירוניות. ו. מתקנים הנדסיים לטיפול בנגר דוגמת לימני השהיה, טראסות, מתקני שבירת אנרגיה וכו'.
4.3.2	הוראות
א	חניה בתא שטח מס' 502 תותר חניה ציבורית בחלקו המזרחי המשיק לדרך ובהיקף שלא יעלה על 50% משטחו.
ב	הוראות פיתוח א. הנטיעות בשצ"פ יתוכננו כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 7 שנים באופן מלא. ב. לפחות מחצית משטח השצ"פ ישאר בלתי מרוצף.
4.4	נחל/תעלת נחל
4.4.1	שימושים
	א. תוואי ערוץ נחל קיים ב. פעולות לשיקום והסדרת הנחל כולל מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל וטיפול נופי. ג. גשר/מעבר עילי מעל הנחל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שטחים שיפגעו במשך תהליך הבניה הגשר ישוקמו בהתאם להנחיות שיינתנו כחלק מהתכנון המפורט של התכנית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעל הקרקע: מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.
4.6.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים		101	834	800	240			1040	124	60	4	5	9	3	3	3
מגורים		102	889	800	240			1040	117	60	4	4.5	9	3	3	3
מגורים		103	934	800	240			1040	113	60	4	4.3	9	3	3	3
מגורים		104	892	800	240			1040	116	60	4	4.5	9	3	3	3
מגורים		105	507	400	120			520	102	60	2	4	9	3	3	3
מגורים		106	1007	800	240			1040	103	60	4	4	9	3	3	3
מגורים		107	1395	1440	600	350 (4)		2390	171	60	12	8.6	15	3	3	3
מגורים		108	1467	1440	600	350 (4)		2390	163	60	12	8.18	15	3	3	3
מגורים		109	1431	1440	600	350 (4)		2390	167	60	12	8.38	15	3	3	3
מגורים		110	1551	1440	600	350 (4)		2390	154	60	12	7.7	15	3	3	3
מגורים		111	1130	720	300	175 (4)		1195	106	60	6	5.3	15	3	3	3
מגורים		112	1483	1440	600	350 (4)		2390	161	60	12	8	15	3	3	3
מגורים		113	1421	1440	600	350 (4)		2390	168	60	12	8.44	15	3	3	3
מגורים	<סך הכל>	101 - 113	14941	13760	5220	2275 (5)		21255	142		100	6.7				
דרך מוצעת		601	9197													
דרך מוצעת		603	1367													
מבנים ומוסדות ציבור		301	2253	4505	902			5407	240	60			14	3	3	3
שביל		602	317													
שטח ציבורי פתוח		501	6693													
שטח ציבורי פתוח		502	3003													
שטח ציבורי פתוח		503	1130													

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות											
שטח ציבורי פתוח		504	7566															



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים		101	(2) 56
מגורים		102	(2) 56
מגורים		103	(2) 56
מגורים		104	(2) 56
מגורים		105	(3) 28
מגורים		106	(2) 56
מגורים		107	(3) 168
מגורים		108	(3) 168
מגורים		109	(3) 168
מגורים		110	(3) 168
מגורים		111	(3) 84
מגורים		112	(3) 168
מגורים		113	(3) 168
מגורים	<סך הכל>	101 - 113	1400
דרך מוצעת		601	
דרך מוצעת		603	
מבנים ומוסדות ציבור		301	
שביל		602	
שטח ציבורי פתוח		501	
שטח ציבורי פתוח		502	
שטח ציבורי פתוח		503	
שטח ציבורי פתוח		504	

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:

עבור תאי שטח 107-113 יותר ניוד של עד 25% משטחי הבניה העל קרקעיים אל המפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 קומות ועליית גג.

(2) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.

(3) 14 מ"ר בממוצע ליח"ד.

(4) שטחי שירות עבור חניות תת קרקעיות או חניות בקומת עמודים.

(5) שטחי שירות עבור חניות תת קרקעיות או חניות בקומת עמודים שטחי שירות עבור חניות תת קרקעיות או חניות בקומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס מועצה בשלב הבקשה להיתר בניה, לרבות בנושא עיצוב הבנין, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים וכד', תוך דגש על התאמה לאופי המבנים השכנים הקיימים.
6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות ס' 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצע אותן היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. רשות העתיקות אינה מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה
	1. תקן החניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר. 2. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקף החניה התקף לעת הוצאת היתר, אך לא יפחת מ-1.5 חניות עבור יח"ד בממוצע. 3. עבור תאי השטח 107-113 יותר תכנון כניסות ויציאות משותפות לרכב עבור צמד מגרשים או יותר, בשלב הבקשה להיתר הבניה, באישור מהנדס המועצה.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום.
6.5	חשמל
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה



6.5	חשמל
	המקומית. 4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. 1. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו. 2. קו חשמל מתך נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: א. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו. ב. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו. 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: א. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו. ב. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו. 5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.
6.6	ניקוז
	במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה יפורט פתרון הניקוז ויאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית.
6.7	הוראות פיתוח
	1. הנחיות פיתוח לשטחי הבינוי 1.1 בקשה להיתר בניה לבקשת היתר הבניה של כל תא שטח או מקבץ תאי שטח לבניה (מגורים, ציבור), תצורף תכנית נוף ופיתוח בני"מ 1:250 לכל הפחות, ערוכה על ידי אדריכל נוף ותכלול את הסדרי התנועה, תכנית גינון, התייחסות לחזיתות, גדרות ושערים ופרטי תמך טיפוסיים. יינתן דגש על קיומה של שפה אחידה לפרטי הפיתוח ולקיומן של חזיתות בגובה ובקו אחיד. 1.2 הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים בתוך כל תא שטח או מקבץ תאי שטח לבינוי כמוזכר לעיל, יותרו השימושים הבאים: 1.2.1 גינון ייעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, בדגש על שימוש בצמחיה מקומית או צמחי נוי מתאימים לאופי הסביבה. 1.2.2 ריצופים שבילים, רחבות, חניות וצירי הליכה ורכבי תפעול. 1.3 חזיתות מגרשים המרווח הקדמי בכל מגרש, יינטעו ויהיו גלויים לכיוון הרחוב. 1.4 גובה בינוי יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי נמוך, מלווה טופוגרפיה ככל הניתן, המשמר בצורה כללית את קווי הטופוגרפיה הקיימת. הבינוי לא יעבור בשום נקודה את הגובה המותר בתחום שמוגדר המופיע בתכנית המתאר. 1.5 חזית בינוי לכיוון הנחל היתרי בניה למגרשים הסמוכים לשטח הנחל יכללו בין היתר פירוט

6.7

הוראות פיתוח

של אופן השתלבות המבנה ושטח המגרש בנוף באמצעות חתכים, חזיתות, גדרות, חומרי גמר וכד'. זאת במטרה להבטיח ממשק איכותי בין הערוץ הטבעי לבין שטחי הפיתוח, תוך שימור האופי הייחודי והנגשתו לתושבי השכונה ואורחיה.

פירוט זה יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ויעמוד בהנחיות שיקבעו את הכללים המנחים לממשק עם הערוץ הטבעי, ובכללם קירות תמך, גדרות, תאורה, מניעת כניסת מינים פולשים, ואלו ייושמו כהוראות בהיתרי הבניה.

2. הנחיות פיתוח לשטחים פתוחים

הערה: רשימת המינים לגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית, תיעשה בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים, למניעת שימוש בצמחים פולשים.

2.1 שטח ציבורי פתוח ימשש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה ויצירת מרווחים בין שטחי הבינוי בשטחי גינון אקסטנסיביים ועצים בלבד. כולל גני כיס וגנים שכונתיים עד גודל של 4 דונם. לא תותר כל בניה ו/או הנחת מבנים טרומיים בשטח. שימושים מותרים יהיו:

2.1.1 ריצופים שבילים, מדרגות ורחבות.

2.1.2 ריהוט חוץ ספסלים, אשפתונים, ברזיות והצללות.

2.1.3 תשתיות תת-קרקעיות בתאום עם נציגי המועצה ואדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ.

2.1.4 מתקני משחק בהתאם לגודל ולרדיוסי הליכה ימוקמו מתקנים לפעוטות, לילדים ומתקני משחק נגישים בתאום עם המועצה.

2.2 שצ"פ הוואדי (תאי שטח 501 ו 504) השטח הציבורי הפתוח בו עובר תואי ניקוז מקומי ומהווה דופן של בינוי התכנית לכיוון דרום-מערב:

2.2.1 פיתוח אקסטנסיבי השטח יישמר באופיו הקיים, תוך שימת דגש על גינון בצמחיה מקומית בלבד, שימוש באמצעי תימוך בחומרים ובאופי מקומי (גביונים, מסלעות באופי של טראסות, סהרונים).

2.2.2 ריהוט חוץ לא ייעשה שימוש בריהוט חוץ מתועש אלא בחומרים טבעיים בצורה גושנית בלבד (בולדרים, גזעי עץ וכו'). אין למקם אשפתונים בתחום השטח כדי למנוע משיכת בעלי חיים לתחום.

2.2.3 תשתיות ותאורה לא ימוקמו תשתיות כלשהן בתחום תאי שטח אלו כולל תאורת חוץ, כדי למנוע פגיעה במצב הקיים.

2.2.4 לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ממעבר לקווי הדיקור המוגדרים בנספח הנופי לתכנית

6.8

הוראות פיתוח

3. הנחיות פיתוח לכבישים ורחובות

3.1 כבישים מרכזיים (רוחב 12 מ', 14 מ')

3.1.1 גשר מעבר מעל נחל חניתה (תא שטח מס' 701) המדרכות לאורך הגשר ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט.

3.1.2 כביש מזרחי (כביש מס' 5) ברוחב 12 מ'

כביש זה הינו ציר מרכזי המחבר את שטח התכנית המוצעת ליישוב הקיים ותחום ממזרח את אזור המגורים בחלקה הדרומי מזרחי של התכנית.

6.8

הוראות פיתוח

לאורך הכביש בסמיכות לאזורי מגורים תשולבנה פינות ישיבה מוצלות. תינטע שדרת עצים משני צידי הדרך, המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 10 מ' בממוצע, מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה ולמניעת הסתרת התאורה, תוך השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה הצמחית הקיימת.

עמודי התאורה בגובה 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.

לאורך הציר ימוקמו פינות ישיבה במרחקים של כ- 150, 200 מטר, שילוט ותמרורים ובמקומות שיתאפשר ימוקמו ערוגות צמחיה.

3.1.3. כביש מערבי (כביש מס' 4) ברוחב 14 מ' כביש זה הינו ציר מרכזי המחבר את שטח התכנית המוצעת לשוב הקיים ותוחם ממערב את אזור המגורים בחלקה הדרומי מערבי של התכנית.

לאורך הכביש בסמיכות לאזורי מגורים תשולבנה פינות ישיבה מוצלות. תינטע שדרת עצים משני צידי הדרך, המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 10 מ' בממוצע, מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה ולמניעת הסתרת התאורה, תוך השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה הצמחית הקיימת.

עמודי התאורה בגובה 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.

לאורך הציר ימוקמו פינות ישיבה במרחקים של כ- 150, 200 מטר, שילוט ותמרורים ובמקומות שיתאפשר ימוקמו ערוגות צמחיה.

3.1.4. כביש מס' 3 ברוחב 12 מ' כביש זה מחבר בין כבישים 4 ו-5 ובכך מחבר את השכונות הקיימות.

לאורך הכביש בסמיכות לאזורי מגורים תשולבנה פינות ישיבה מוצלות. תינטע שדרת עצים משני צידי הדרך, המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 10 מ' בממוצע, מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה ולמניעת הסתרת התאורה, תוך השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה הצמחית הקיימת.

עמודי התאורה בגובה 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.

לאורך הציר ימוקמו פינות ישיבה במרחקים של כ- 150, 200 מטר, שילוט ותמרורים ובמקומות שיתאפשר ימוקמו ערוגות צמחיה.

3.2 פיתוח ברחובות

3.2.1 המדרכות ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט.

אבן השפה באזור מעבר החצייה תהיה מונמכת.

החניה ברחוב תהיה במקביל ותרוצף באספלט ו/או משתלבת.

החניה תופרד מהמיסעה באמצעות אבן שפה "מעבר" כך שתהיה מוגבהת מהכביש ב- 3-5 ס"מ. במדרכות ימוקמו פתחי שתילה לעצים באופן שאינו מצמצם את רצועת ההליכה מרוחב מינימלי של 1.5 מ' ללא מכשולים.

בערוגות המגוננות ובככרות, יינטעו עצים רחבי עלים האופייניים לסביבת האתר.

עמודי התאורה בגובה עד 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.

6.9

סביבה ונוף

הנחיות לשיקום נופי וקו דיקור לעבודות עפר לכיוון שפת הנחל

1. לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ממעבר לקווי הדיקור המוגדרים בנספח הנופי לתכנית.

2. לא יותרו עבודות פרט לשיקום נופי לסביבה הנחל והוא יהיה חלק אינטגרלי משטחו

האקסטנסיבי שמוגדר בתכנית המתאר בשטח התכנית.

6.9

סביבה ונוף

3. יש לעשות שימוש בשורות סלעים המדמים טרסות ויאפשרו דירוג של פני השטח באופן שמתשלב עם התכנית הקיימת.
4. שיחים ועצים יפוזרו בהתאם לבית הגידול.
5. פיזור קרקע מחישוף מערימות שיאספו מבוטרים עת בסמוך לגבול שטח התכנית.
6. תוכניות השיקום הנופי לחציבות ולמדורות שפכים בגבולות המגרשים ובצדי הדרכים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ועל ידי אותו יזם ו/או מבצע ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים.
7. יש לקבוע ולגדר את התחום הפנימי של העבודה במהלך העבודות ואין לחרוג ממנו לשום סיבה שהיא כולל עירום חומר, שטח התארגנות, תנועת כלי עבודה ורכבים, תנועת עובדים ואנשי מקצוע שונים מכל סיבה שהיא.
8. לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים.
9. לכל תוכנית בינוי או תוכנית מפורטת תצורף תוכנית פיתוח ושיקום השטח של אדריכל נוף.
10. בכל תוכנית, יסומנו קווי הדיקור של העבודה ולא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי, התווית דרכים זמניות, דרכי גישה, אתרי גריסה ומחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וכיוצ"ב. במידה ויתגלה צורך בפינוי עודפי חפירה וחציבה וכל פסולת אחרת, יקבע מיקום אתר השפיכה בתיאום ובאישור המפקח. לאחר גמר השימוש באתר וסילוק העודפים, יעוצב השטח ויוסדר לפי הנחיות אדריכל הנוף.
11. כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חישוף וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר על ידי הרשויות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של יזם העבודה. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. בכל מקרה, יזם ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.
12. שכבת הקרקע העליונה, בעומק של 40 ס"מ, בשטח הכבישים והאב"צים תישמר ותשמש לטובת עבודות השיקום הנופי בסביבת התכנית.
13. שטחים שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף השטח ישוקמו בהתאם להנחיות שיינתנו כחלק מהתכנון המפורט של התכנית.

6.10

ניהול מי נגר

1. חלחול והחדרת מי נגר עפ"י נספח 4 ב' לתמ"א 1. היתר הבנייה יכלול את מגוון הפתרונות הנדרשים לחלחול ולהשהיית מי נגר, לרבות שימוש בחזית החמישית לצורך כך, ופתרונות ההחדרה ליתרת מי הנגר.
2. מתוך כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. השטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם
3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים פנויים מתכסית משטח המגרש, אם ישמרו 15% האלו ברמת מתחם התכנון ו/או אם יותקנו בשטח המגרש מתקני איגום כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
4. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים

6.10

ניהול מי נגר

- והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
5. הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות מקומית. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
6. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט למערכת ניקוז לאורך דרכים ולשטחים ציבוריים ופתוחים גובלים.
7. יש לוודא כי במגרשים הנמצאים במורד הכבישים (רחובות) קיימת הפרדה מפלסית על מנת להפנות נגר למוצאי ניקוז מתוכננים ולמנוע זרימה מהכביש לשטח המגרש.
8. יש לוודא כי בנייני מגורים אינם מוצפים בהסתברות 1% (אחת ל-100 שנים).
9. במגרשים בהם ייעוד קרקע "שטח ציבורי פתוח" יש לאפשר הקמת מתקנים הנדסיים כגון מתקני איגום והשהיה ומתקני בלימת אנרגיה.
10. יש לבצע תיאום חיבור מוצא ניקוז של כביש מס' 4 עם מתכנני הפרויקט "יערית"

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :
- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה :
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מק ובעומק של 1.2 מ.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצפ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.

10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10/ מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חווד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס המועצה



6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות המקומית ועל פי חוק התכנון והבניה.	6.12
6.13 פיקוד העורף תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	6.13
6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל. 2. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1' לעיל. 3. לפני תחילת כל עבודה בשטח, תבנה גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. 4. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שררולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.	6.14
6.15 שרותי כבאות 1. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. על מבקש ההיתר להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.	6.15
6.16 תנאים למתן היתרי בניה 1. לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי העניין, לבניין מגורים חדש או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, כי מתקיימות הוראות לפי תקנות התכנון והבניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 3. הקמת חדר אשפה בכל בניין במיקום ממנו נעשה הפינוי על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח, נספח סניטרי ונספח תנועה וחניה לאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. תנאי להיתר הינו הגשת נספח בינוי כולל המתייחס למפלסי המגרשים, דרכי הגישה, מקומות חניה וכד'. 6. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים מכוחה של תכנית זו - חיבור בפועל של שפכי מ.מ. שלומי למט"ש אזורי (מט"ש "נהריה"). 7. תנאי להיתר בניה למגרשי המגורים ומבני הציבור יהיה ביצוע סכרונות ויסות בשצ"פ. 8. כל בקשה להיתר ופיתוח תשתיות בתחום התכנית תכלול פירוט של תכנון הגשר מעל נחל חניתה, כולל התייחסות לנושאים הבאים: א. הצגת תכנון מבנה דרך, שיאושור על ידי רט"ג, רשות הניקוז ומהנדס הרשות המקומית. ב. הצגת תכנית פיתוח כללית כולל מפלסים, פתרונות תמך, מעקות, מדרכות, שבילים, גינות ותאורה באזור הגשר. ג. הצגת הנחיות ותכניות לשיקום נופי ואקולוגי של הנחל באזור הגשר. ד. התכנון יאפשר מעבר להולכי רגל מעל לגשר הן במדרכה והן בשביל מתחת לגשר.	6.16
6.17 תשתיות כללי:	6.17

1. אספקת מים, מערכת ביוב וניקוז וסילוק אשפה יבוצעו על פי הנחיות מהנדס המועצה.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
 3. שלבי ביצוע תשתיות:
 - א. פריצת דרכים.
 - ב. ביצוע מבני כבישים.
 - ג. תשתיות על תת-קרקעיות: ניקוז, מים וביוב.
 - ד. חשמל, תקשורת ותאורת רחובות.
 4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 5. בשטח הבנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים, במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 6. תנאי להיתר הבניה, בתא שטח בו עוברים קווי תשתית אשר פיתוח התכנית מחייבת את העתקן, הינו העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הראשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 7. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנים לרשת המים.
- מים וביוב:
1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתוכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים בתאגיד, ובאישור התאגיד ומשרד הבריאות.
 2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התוכנית.
 3. תנאי לפיתוח מגרשים 301,107,108 הינו חיבור המגרשים למערכת הביוב. חיבור בסניקה יהיה באחריות היזם.
 4. תנאי לפיתוח מגרשים 102,104,106,107,110,113,301 הוא ביטול/הסטת קו הביוב בשטח המגרש.
 5. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.
 6. תנאי לפיתוח מגרש 301 הינו ביטול תחנת השאיבה.
 7. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.
 8. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לצורך תחזוקת קווי הביוב.
 9. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.
 10. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.
 11. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 12. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב"

6.17

תשתיות

התשע"ד-2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.

13. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

6.18

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע תכנית הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 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 לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה - היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי:
 - א. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין החפירה והמילוי.
 - ב. בהיעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בתכנית אחרת או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בתכניות אחרות, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות חודפי חציבה מתכנית אחרת או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
 - ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.19

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור: שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

