

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 260-0295931**

**מגד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637**



**מחוז** צפון  
**מרחב תכנון מקומי** בקעת בית הכרם  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

היישוב מגיד אל-כרום, אשר ממוקם על ציר דרך ראשית מס' 85 (דרך עכו-צפת), נמצא במגמה חיובית של גידול טבעי. כיום, השטחים המיועדים לפיתוח ביישוב אינם עונים על הצורך ולא מספקים פתרון אמתי למצוקת הדיור, ועל כן היישוב סובל ממחסור גדול בשטחים המיועדים למגורים, ולאור העובדה שהקרקע ברובה המכריע היא קרקע פרטית, המצוקה מחמירה עוד יותר מהמגמה הארצית של משבר הדיור.

בשנת 2000, נערכה תכנית אב ליישוב, ובמסגרתה הותוו כיווני פיתוח והתרחבות של היישוב, התכנית הייתה לשנת יעד 2020, כאשר תחום התכנית הנוכחי הוא אחד מהמתחמים שיועדו במסגרתה לצורך פיתוח והתרחבות היישוב.

מתחם התכנית מהווה למעשה, השטח הכלוא בין תוואי דרך ראשית מס' 85 הישן (עד לשנת 2000), לבין השטח של דרך ראשית מס' 85 כפי שקיים כיום, והוא כולל שתי הכניסות הראשיות של היישוב [כניסה מזרחית וכניסה מערבית]. דרך מס' 85 הישנה, נהייתה דרך ראשית פנימית ביישוב, והיא דרך חשובה ומרכזית במיוחד בהיבט הכלכלי. עוברים בדרך זו מדי יום, מספר רב של קווי תחבורה ציבורית בשני הכיוונים, ובהיותה דרך מקבילה כמעט לדרך ראשית, היא נגישה מאוד לכלי רכב שעוברים בדרך ראשית 85. כחלק מתהליך ההתפתחות של היישוב, וכתוצאה מנגישות השטח והפוטנציאל הכלכלי הטמון בו, הוקמו בו הרבה בתי עסק, ובתים למגורים. כאשר אחת ממטרותיה העיקריות של תכנית זו, מתן לגיטימציה של אותם מבנים, והחלת תכנון בשטח על מנת להעלות את איכות החיים של התושבים, והעלאת רמת השירותים לתושבי השכונה ולבתי העסק הקיימים בה. כחלק מהראיה האסטרטגית לפיתוח היישוב, הרשות המקומית רואה ערך רב בדרך זו, כציר עירוני מפותח ומקיים, חדשני ומזמין להולכי רגל, ומהווה עוגן ובסיס כלכלי לרשות. הרחוב יקיים עקרונות של הלכתיות, ועירוב שימושים.

המתחם של התכנית כולל הקמה של שכונת מגורים, אשר משתרעת על פני שטח של כ- 480 דונם, בצפיפות של 6 יח"ד. המשמעות המספרית מהני"ל היא: כ- 1,429 יח"ד. יחד עם זאת, המצב בשטח ולאור העובדה של הבעלות הפרטית על הקרקע שמגיעה מעל ל- 85% מהשטח של התכנית, יח"ד אשר ייבנו בפועל וימומשו מכוח תכנית זו יהיה פחות מ- 1,429 יח"ד.

השימושים המותרים בתכנית זו, הם בעיקר למגורים. בנוסף, יש שימושים נוספים באזורים מסוימים בתכנית, כגון: מסחר, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ודרכים. הרוב של השטחים המיועדים לבניה, הם שטחים המיועדים למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

260-0295931

מספר התכנית

486.943 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	בקעת בית הכרם
	<b>קואורדינאטה X</b>	223219
	<b>קואורדינאטה Y</b>	758043

**1.5.2 תיאור מקום** דרום היישוב מגיד אל כרום - באזור הכלוא בין כביש 65 מדרום לבין הרחוב הראשי של היישוב (דרך 80)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגיד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מגיד אל כרום

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19037	מוסדר	חלק		51, 55
19038	מוסדר	חלק		19-21, 23, 25, 28-29, 32, 42, 76-78
19039	מוסדר	חלק	32, 34-35, 49-51, 77	18-19, 27-31, 33, 36, 38-39, 41, 44-46, 48, 52, 76
19040	מוסדר	חלק	1, 3-6, 9, 23-36, 61-62	2, 7-8, 10-17, 20-22, 37, 40-41, 59-60, 63, 67-68, 73-75, 77, 79-80
19041	מוסדר	חלק		56, 59-60, 86
19049	מוסדר	חלק	13-15, 17-19	1-3, 12, 16, 20-21, 84, 100
19050	מוסדר	חלק	31-33, 68, 81-86, 88-95, 97-99, 106, 111-112, 114-117, 123-124, 126-130	24-27, 30, 34-35, 37, 67, 69, 76, 80, 87, 96, 102-105, 107-108, 113
19051	מוסדר	חלק	4-6, 14-15, 19, 21, 23-30, 33-38, 57-60, 72-74	1-2, 13, 16, 18, 20, 22, 31-32, 39, 47-51, 53-56, 68-69, 71, 75-82

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19052	מוסדר	חלק	1-2, 20	3-4, 15, 18-19, 21-22, 30-31, 39-40
19053	מוסדר	חלק		33
19055	מוסדר	חלק		93
19056	מוסדר	חלק		37, 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

### 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 63

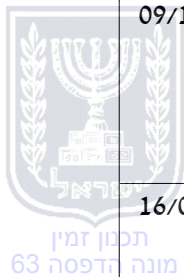


תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	ביום 28.11.17 אישרה הוועדה הארצית לתו"ב הקלה בקו בניין מדרך ראשית 85 מ-100 מטר ל-39 מטר עבור דרך מוצעת.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
27/02/2012	2901	6385	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 49. הוראות תכנית תממ/ 2/ 49 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 49
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
07/09/2004	3944	5327	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10523, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10523
14/12/2004	829	5350	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13579, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13579
28/11/2013	1754	6706	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16039, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 16039
06/01/1999	1557	4719	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7696, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7696
04/12/1969	771	1584	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/933- צפון. הוראות תכנית תכנית/933-צפון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 933 - צפון

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בכ/מק/10351/7 /13	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בכ/מק/10351/7 /13, בתחומה של תכנית זו.	5864		09/11/2008
ג/10351	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/10351, בתחומה של תכנית זו.	4978	2249	16/04/2001
ג/13389	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13389, בתחומה של תכנית זו.	5438	4217	13/09/2005
ג/14955	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14955, בתחומה של תכנית זו.	5453	272	08/11/2005



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי ויסברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אלי ויסברג			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/05/2018	נגם דאהר	05/05/2018	16		מנחה	ביוב
לא		09/05/2018	סעיד מרג'יה	27/03/2018	40		מנחה	ניקוז
לא		09/05/2018	צופית מור-פדרמן	07/05/2018	15		רקע	סקר סייסמי
לא		09/05/2018	אלי ויסברג	04/05/2018	6		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		09/05/2018	אלי ויסברג	05/05/2018	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09/05/2018	נגם דאהר	06/05/2018	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא		08/04/2018	נגם דאהר	04/04/2018	1	1: 2000	מנחה	מים
לא		13/05/2018	סעיד מרג'יה	13/05/2018	1	1: 4321	מנחה	ניקוז
לא		08/04/2018	גסאן מזאווי	28/03/2018	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09/05/2018	אלי ויסברג	04/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מגיד אל כרום	מגיד אל כרום	(1)		04-9883750	04-9888522	areej@serhaneng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 21828.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מגיד אל כרום	מגיד אל כרום	(1)		04-9883750	04-9888522	areej@serhaneng.com

(1) כתובת: ת.ד. 21828.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי ויסברג	20755		חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	arch@actcom.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א		04-9881584	04-9881584	A0522475539@gmail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	נגם דאהר	116473	איה הנדסה	נצרת	(1)		04-6216201	04-6216201	ayaeng10@gmail.com
גיאולוגית	גיאולוג	צופית מור-פדרמן		אינג' חנא חורני	עילבון	(2)		04-6784333	04-6784333	tsofit@gmail.com
מתכנן תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	סעיד מרגייה	27113		יפיע	(4)				samarji99@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 2680.

(2) כתובת: ת.ד. 850.

(3) כתובת: ת.ד. 8064.

(4) כתובת: כפר יפיע ת.ד. 1096.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מדינת ישראל



משרד  
תכנון ופיקוח  
מדינת ישראל

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

הרחבת הישוב מגיד אלכרום לכיוון דרום, וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים המשולבת בשטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לאזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים פתוחים ודרכים, וקביעת התכליות והשימושים בכל אחד מהיעודים ועוצמת השימושים בהם. ב. קביעת הוראות וזכויות בניה: צפיפות, מרווחי בניה וגובה מבנים. ג. הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 85. ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירות כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל וכד'.

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

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	601, 600
דרך מאושרת	702 - 700
דרך מוצעת	819 - 800
חניון	400
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
מגורים	123 - 100
מסחר	302 - 300
שטח ציבורי פתוח	511 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	601, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	702 - 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	819, 817 - 812, 805, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	123 - 117, 112 - 109, 105, 103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	302 - 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	511 - 509, 505 - 503, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	601, 600
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702 - 700
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	819, 817, 816, 813, 808, 805
גבול מגבלות בניה	חניון	400
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מגורים	118, 116, 113, 112, 109, 103, 102
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	123 - 121
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	511, 510, 505
גבול מתחם	דרך מאושרת	600
גבול מתחם	דרך מוצעת	702 - 700
גבול מתחם	חניון	819 - 814, 811 - 800
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	מגורים	202 - 200
גבול מתחם	מסחר	123 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	302 - 300
להריסה	דרך מאושרת	511 - 500
להריסה	דרך מוצעת	702 - 700
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	819 - 803, 800
להריסה	מגורים	201, 200
להריסה	מסחר	123, 120 - 108, 106, 104 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302 - 300
קו מים 3" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	511 - 509, 507, 505 - 502, 500
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	601, 600
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	702, 700
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	819, 817
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	511, 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	819 - 814, 811 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	123 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	511 - 500

### 3.2 טבלת שטחים

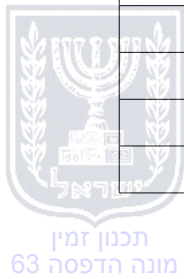
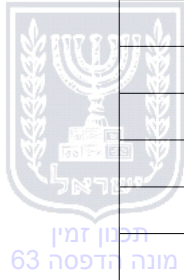
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חניה פרטית	829	0.17
דרך מאושרת	78,346	16.09
חקלאי מיוחד	4,454	0.92
חקלאי מיוחד א'	2,405	0.49

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.71	27,787	מפעל הנדסי-הטיית נחל שגור
3.37	16,384	קרקע חקלאית
67.61	329,233	שטח ללא יעוד
2.72	13,254	שטח ציבורי לפיתוח
1.64	7,995	שטח ציבורי פתוח
0.69	3,369	שימוש מעורב ציבורי לפיתוח+דרך
0.59	2,887	שצ"פ+דרך
<b>100</b>	<b>486,943</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.42	11,773.15	שטח לתכנון בעתיד
15.90	77,416.25	דרך מאושרת
19.14	93,206.35	דרך מוצעת
0.20	955.24	חניון
3.47	16,877.45	מבנים ומוסדות ציבור
48.94	238,305.93	מגורים
2.01	9,809.24	מסחר
7.93	38,598.76	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>486,942.36</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני מגורים            ב. מסחר קמעונאי            ג. מחסנים            ד. מרפאות ושירותי דואר            ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים            ו. מאפיות, מתפרות, מעבדות אלקטרוניקה            ז. תצוגת רהיטים ואופנה            ח. מכוני יופי            ט. ייצור מוצרי קוסמטיקה או מוצרים מסורתיים וכל תעסוקה אחרת, בתנאי שלא תהווה מפגע או מטריד סביבתי כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'.            י. מעונות יום, גני ילדים, מבני חינוך.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. שטחי תעסוקה, מסחר ומשרדים ימוקמו בקומת הקרקע ויהיו בכניסה נפרדת מהמגורים.            ב. שטחי התעסוקה יתאימו באופיים לאזור המגורים, כך שהיקף הפעילות ואופיה לא יצור מטרידים או מפגעים סביבתיים.            ג. לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרותן הינה תכנון דרך מס' 85 הישנה כציר עירוני ראשי:</p> <p>1. בנייני מגורים יחויבו בחזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב ליצירת חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב.</p> <p>2. פיתוח המגרש יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה מהרחוב.</p> <p>3. כניסות למשרדים ומסחר יופרדו מכניסות למגורים.</p> <p>4. מענה לדרישות חנייה ינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חנייה עדכני.</p> <p>5. אזורי שירות של הבניינים, חניות ומתקני איסוף לפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות חזותיות וכדומה.</p> <p>6. חיוב נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנים.</p>



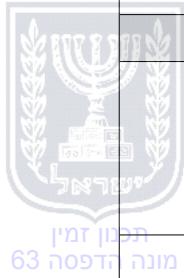
<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>7. השטח הציבורי המיועד למדרכות וכן שטח פרטי פתוח בחזית המבנים יפותחו כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל. לא יותר גידור בתחום מרחב זה.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וכד' לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים רגישים ואמצעים למניעתם או צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מסחר</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר, מסחר קמעונאי, אולמי אירועים ותצוגה, בנקים.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרותן הינה תכנון דרך מס' 85 הישנה כציר עירוני ראשי:</p> <p>1. פיתוח המגרש יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה מהרחוב.</p> <p>2. מענה לדרישות חנייה ינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חנייה עדכני.</p> <p>3. אזורי שירות של הבניינים, חניות ומתקני איסוף לפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות חזותיות וכדומה.</p> <p>4. חיוב נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנים.</p> <p>5. השטח הציבורי המיועד למדרכות וכן שטח פרטי פתוח בחזית המבנים יפותחו כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל. לא יותר גידור בתחום מרחב זה.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וכד' לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים רגישים ואמצעים למניעתם או צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור לצרכי: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט הכנית.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור.</li> <li>2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות.</li> <li>3. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות.</li> <li>4. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל.</li> <li>5. מתקני משחק וספורט.</li> <li>6. תעלת ניקוז מבוטנת.</li> <li>7. מעבר תשתיות.</li> <li>8. מרכזי מיחזור.</li> <li>9. שביל אופניים.</li> <li>10. טיילת.</li> <li>11. חדרי טרנספורמציה.</li> <li>12. דרכי שירות לטיפול בתשתיות.</li> </ol>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85, לא תותר כל בניה.</li> <li>2. מתקני תשתית הנדסית יהיו תת קרקעיים ככל האפשר. מתקנים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים המשרתים את הסביבה הקרובה בלבד ומתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההוראות הבאות חלות על רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85 ומתייחסות לתכנון הרצועה כטיילת אזורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בינוי בגבול הטיילת לאורך כביש 85 יצור חזית ייצוגית לכיוון הטיילת. לא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון השטח הפתוח והכביש.</li> <li>2. מגרשים בגבול הטיילת יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת.</li> <li>3. היתר בניה במגרשים הסמוכים לטיילת, יכלול הוראות להגדרת גבול המגרש הפרטי עם השטח הציבורי. העיצוב האדריכלי (גובה קירות, גדרות, חיפוי וחומרי גמר, גינון וכדומה) יהיה אחיד עבור כל המגרשים הפונים לטיילת ויקבע במסגרות "הנחיות מרחביות" שיאושרו על ידי המועצה והוועדה המקומית.</li> <li>4. פיתוח הטיילת יבטיח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הטיילת וחיבור מיטבי לשבילים ורחובות המתחברים אליה.</li> <li>5. הטיילת תכלול שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינון, אזורי ישיבה, מתקני משחקים וכיוצא בכך.</li> </ol>





<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
ב	<b>קווי בנין</b> קו בניין מדרך ראשית 85 הינו 39 מטר מציר הדרך.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה חניות בקומות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המצוי בתחום היעוד שטח לתכנון בעתיד, מיועד להסדרת צומת דרכים 85 ו-100 וצומת דרכים 85 ו-110.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בשטח לתכנון בעתיד לא יאושר כל פיתוח של השטח ללא אישור תכנית מפורטת להסדרת צומת הדרכים.



## 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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-י-שמאלי	צידי-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
3	4	4	4	2	4	16		60	300	100	50	150	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 3	3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	4	18	6	1429	60	270	80	40	150	400	מגורים	מגורים
0	0	0	0		3	13			(6) 800	(5) 3000	(4) 1000		(4) 2000	900	חניון	חניון
(3) 3	3	3	3	(8) 1	4	18		60	240	(7) 60	30	150	500	מסחר	מסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) שטחי הבניה ביעוד מגורים יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים כגון:

מסחר, תעסוקה מקומית, ומבני ציבור, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן:

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור.

בכל מקרה של המרת שטחים לשימושים הנוספים לפי המפתח המפורט לעיל, השימוש העיקרי יהיה שימוש של מגורים.

(2) בתת הקרקע יותרו קווי בניין 0.0.

(3) ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, וזאת באישור הוועדה המקומית לתו"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית.

(2) במגרשים הפונים לדרך מספר 85 הישנה, יותר קו בניין צידי 0..

(3) במגרשים הפונים לדרך מספר 85 הישנה, יותר קו בניין 0 בקומות 2-4 וזאת על מנת לאפשר קולנדה אשר תשרת את החזית המסחרית..

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך הנ"ל הנו ביחידות של מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

- (5) הערך הנ"ל הנו ביחידות של מ"ר..
- (6) הערך של התכסית ביחידות של מ"ר..
- (7) לחניה..
- (8) לחניה תת-קרקעית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**6. הוראות נוספות****6.1****איחוד וחלוקה**

א. תנאי להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו הינו אישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק הת"ב.

ב. שוויין של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.

ג. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

ד. פריסת היעודים השונים במתחמים לאיחוד וחלוקה, הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפוף להליכי איחוד וחלוקה.

ה. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.

ו. מוסדות התכנון יהיו רשאים לשנות את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו, בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי, ייכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה.

2. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה, אך לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה ע"פ תכנית זו.

3. ניתן יהיה לחלק מתחם לאיחוד וחלוקה לשניים או יותר וזאת בתנאי שתישמר חלוקה מאוזנת בין המתחמים של השטחים המיועדים לצרכי ציבור ובתנאי ששטחה של התכנית לתת מתחם לא יפחת מ-10 דונם ורק כאשר תת המתחם צמוד דופן לתכניות מאושרות בהן קיימות תשתיות מתאימות ותוך בחינת כושר הנשיאה של התשתיות הנ"ל. ברקע תכנית לאיחוד וחלוקה הקטנה מהמתחם המתואר בתכנית זו, תוצג "תכנית צל" של המתחם כולו בהתאם לגבולותיו ושטחו כפי שנקבע בתכנית זו.

ז. היקף ההקצאה לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.

ח. במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה, תינתן נגישות לכל המגרשים, ברוחב שלא יפחת מ-6 מ'.

ט. במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה, יש לרכז, ככל שניתן, את שטחים של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, כך שניתן יהיה לנצלם באופן מיטבי.

**6.2****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. למרות האמור, ככל שבמסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה ישונה תוואי הדרכים או גבולות של שטחים לצורכי ציבור אחרים, כך שהבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, לא יחדרו

<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>לתוואי של דרכים או שטחים לצרכי ציבור אחרים, יהא רשאי מוסד התכנון, אשר מאשר את התכנית לאיחוד וחלוקה, להורות על ביטול הסימון להריסה של מבנים אלה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים לצרכי ציבור שאינם במתחמים לאיחוד וחלוקה (חלוקה מחדש), ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג.1. : מרחק מינימלי מציר הקו, עבור :</p> <p>(1) קו חשמל מתח עליון 110 ו-160 ק"ו : 20 מ'.</p> <p>(2) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ'.</p> <p>ג.2. : מרחק מינימלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, עבור :</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ'.</p> <p>(2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ'.</p> <p>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מ'.</p> <p>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ'.</p> <p>(5) כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'.</p> <p>(6) כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ'.</p> <p>(7) כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>(8) ארון רשת : 1 מ'.</p> <p>(9) שנאי על עמוד : 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

6.4	<b>חשמל</b>
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.5	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
6.6	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>הנחיות לייצוב מדרונות: בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות וכד'). גובה הקירות לא יעלה על 4 מ' במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי. קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח. על הקירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחלידים, בגובה שלא יפחת מ-1.20 מ', וייצבעו בגוון ידידותי לסביבה.</p>
6.7	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>
6.8	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.10	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר או עם אתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות</p>

6.10

**תנאים למתן היתרי בניה**

המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח המפרט את הפתרונות לפסולת, לרבות אמצעים חלופיים להטמנת פסולת.

6.11

**תשתיות**

כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות. 1.1. מים: 1.1.1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 1.2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. 1.3. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. 1.4. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. 1.5. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. 1.6. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. 1.7. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. 2. ניקוז: 2.1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח הכלול בתכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: 3.1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3.2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". 3.3. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 3.4. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו התחברות השפכים למאסף הראשי. 4. אשפה: 4.1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.12

**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

חניה	6.13
החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן, התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.	
ניקוז	6.14
<p>1. הסדרת נחל שגור : חלק חוצה תחום שיפוט מגד אל-כרום לפי התנאים האורבניים והמקומיים</p> <p>1.1. הקטע הראשון בצד המזרחי של האגן הראשי, בתחילת תחום שיפוט מגד אלכרום (בין מערב בענה למזרח מגד אלכרום), שמתחיל בנקודה Z-1 ועובר דרך Z-2, ועד ל- אמצע השכונה, בנקודה שיש בה חיבור לנחל שגב, בנקודה Z-3. קטע זה יהיה, על פי חישוב הסתברות ול- 100 שנה, תעלת בטון מלבנית או מובל מלבני סגור (עדיף מובל מלבני סגור), בחתך של 15 מ"ר וברוחב קרקעית של 5 מטרים, ועומק של 3 מטרים. בשלב של התכנון המפורט לביצוע, יש להתחשב בתוואי קו הביוב שבוצע בפועל לאחרונה וכמו כן, שאר הקטע של קו הביוב שטרם בוצע יתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>1.2. הקטע השני מנקודת Z-3 (כניסת נחל שגב) ועד לנקודה Z-4 (כניסה מערבית במגד אלכרום גבול התכנית ממערב), קטע זה יהיה, על פי חישוב הסתברות ול- 100 שנה, תעלת בטון מלבנית או מובל מלבני סגור (עדיף מובל מלבני סגור). חתך הרצועה יהיה ברוחב של 18 מ"ר, כאשר רוחב הקרקעית 6 מטרים והעומק יהיה 3 מטרים. בשלב של התכנון המפורט לביצוע, יש להתחשב בתוואי קו הביוב שבוצע בפועל לאחרונה וכמו כן, שאר הקטע של קו הביוב שטרם בוצע יתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>1.3. הקטע השלישי מנקודה Z-4 (הכניסה המערבית של מגד אלכרום) ועד לצומת גילון נקודה Z-5, יוסדר במסגרת תכנית מפורטת אחרת. הפתרון המפורט יקודם דרך התכנית האחרת לרבות נתונים טכניים, ויהיה צורך בטיפול בנק' חציית כביש ארצי מס' 85, מכיוון שהמובל הקיים מהווה בהרבה מקרים ברוב הסופות, מחסום לזרימת ניגר עילי.</p> <p>1.4. נחל שגור יוסדר בתחום רצועת השצ"פ הדרומי בתכנית זו (השצ"פ ברוחב של 15 מטר), ו/או תכנון זמין מונה הדפסה 63.</p> <p>1.5. מהנדס/ת המועצה המקומית מגד אלכרום, רשאי להחליט באם הסדרת נחל שגור תהיה במסגרת תעלה פתוחה או מובל סגור.</p>	
ניקוז	6.15
<p>2. החלופה המועדפת - מערכת הניקוז המוצעת :</p> <p>2.1. מומלץ כי ניקוז הנגר מאגני המשנה בתחום שיפוט מגד אל-כרום המובלים עד למובל הראשי החוצה, יהיה באמצעות מובלים תת קרקעיים וקולטנים בתוואי דרכים מתוכננות. קטרי מובלי הניקוז המוצעים יהיו מ- 0.60 מ' ו-עד ל- 1.25 מ'. בנוסף, הוצעו מובלים סגורים בחתך מלבני, האוספים את הנגר מהאגנים החיצוניים הנשענים על תחום התכנית הנדונה, מכיוון צפון (מתלול צורים) ועד למוצא של נחל שגור. הניגר ממובלי הניקוז יתנקז ל- 6 מוצאי ניקוז מוצעים (1,2,3,5,6,7) ובהמשך לנחל שגור שיוסדר במסגרת תכנית זו.</p> <p>2.2. שטח השצ"פ בתחום התכנית ישמש כפתרון למימוש תנאי תמ"א 34 בעניין הבטחת תכסית פנויה להחדרת מי ניגר, לרבות שהייה הזמנית המוגבלת לצורך החדרה ובין היתר לוויסות חלקי לניגר. מוצע שהתכסית הפנויה תהיה עם כיסוי צמחי. רצוי שכ- 30% משטח השצ"פ ישמש כאיגום והשהיית ניגר ויהיה משוקע יחסית למפלס השטח הסמוך בכ- 0.25 מ' וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2.3. תכנון מערכת הניקוז כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו בנספח הניקוז.</p> <p>2.4. מפלסי רצפות המבנים המופיעים בטבלה 9 שבהוראות נספח הניקוז ובתשריט נספח הניקוז הם מחייבים למבנים חדשים.</p>	



6.15

ניקוז

2.5. נספח הניקוז נערך בהתחשב במבנים הקיימים שהרצפה הקיימת בחלק מהם, למעשה נמצאת כיום מתחת למפלס רום כבישים מתוכננים הפתרון למניעת הצפות לבתים קיימים מחולק לשני חלקים: 1- כל הכבישים העירוניים יתוכננו בשיפועים כלפי שטח השצ"פ כך שהמים שיצטברו בחלקות פרטיות ימצאו יציאה חופשית לכבישים גובלים. 2- המובל המוצע נקבע כך שהנקודה הגבוהה היא בפועל מטר אחד מתחת לרצפת הבניין הצמוד או הקרוב כך שיבטיח זרימת מי הניגר במובל, מבלי להציף את הבתים הקרובים בסביבת המובל.

2.6. הערה כללית בעניין המצב הקיים: הבינוי בהתאם לתכנית לא צפוי להשפיע על משטר הזרימה בנחל שגור. עפ"י החישובים שנערכו, תוספת ספיקת השיא בנחל שגור במורד תחום התכנית זניחה, כך שכמות המים המצטברת משטח התכנית יחסית קטנה ולא מהווה מטרד כלשהו בדרך זרימת הניגר העילי בתוך השכונה.

3. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח בעת תכנון הרחובות הפנימיים בתוך השכונה, שהם יהיו בגבהים גבוהים יותר ממפלס כביש 85 החדש, כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים. תכנון מפלסי מבנים יהיה עפ"י מפלסי הצפה המחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה 1:100 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימלי של 0.5 מטר או לפי המומלץ בטבלה 9 שבהוראות נספח הניקוז.

4. בעניין שימור מי הניגר:

מוצע ליעד את השטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאליים באירועים נדירים של סופות גשם ובהתאם לתכנון את השצ"פים בתחום התכנית, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב, במידת האפשר.

5. המובל המוצע והעדיף לביצוע יהיה מובל בטון סגור, ואשר יתוכנן קונסטרוקטיבית לפי דרישות יועצי קרקע וקונסטרוקציה ויועצים אחרים, בכדי לאפשר את עמידותו של המובל, בשימושים כגון מסעה ושטחים ציבוריים פתוחים וכל שימוש עתידי אפשרי, בהתאם לתכנון עתידי ברצועת המובל. גודל המובל כפי מה שהודגם, משתנה בנקודה Z-3 נקודת החיבור לנחל שגב.

תנאים למתן אישור אכלוס:

א- התנאים המוגדרים בנספח הניקוז יש לראות אותם כמחייבים כך שלא יינתן אישור אכלוס ללא השלמת ההסדרים להבטחת עמידות המבנים המתוכננים בפני הצפה עתידית. כל בניה וכל בקשה להיתר בתחום התוכנית המוצעת מחויבת תיאום מול הרשות המקומית ובכפף לתנאים של הנספח לקביעת רום הרצפות - במיוחד - לבניה מעל מפלסי הצפה בהסתברות 1:100 שנה.

ב- כנתון מחייב בעת קביעת גובה פיתוח דרכים ושטחים ציבוריים, יידרש גובה של 50 ס"מ מעל מפלסי הצפה של נחל שאגור בהסתברות של פעם אחת למאה שנים.

ג- לא יינתן אישור אכלוס עד להשלמת ביצוע ההסדרה בפועל של הנחל, למנהל הצפת מבנים כלשהם, מעל או מתחת לפני הקרקע.

6.16

חיזוק מבנים, תמא/ 38

באתר זה יש חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה, כתוצאה מכיסוי קרקע על גבי סלע קשה מאד בבסיס ו/או עקב השפעות אגן.

כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, למבנים אשר תקן ישראלי 413 חל עליהם, סיווג השתית לצורך חישוב ספקטרום התגובה יורד בדרגה אחת. מבנים מקבוצת חשיבות א' (ת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) יחייבו ביצוע סקר תגובת אתר.

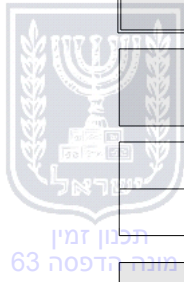


<b>6.17 פיתוח תשתית</b>	<b>6.17</b>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	



<b>6.18 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.18</b>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.</p>	

<b>6.19 היטל השבחה</b>	<b>6.19</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנים מיום אישורה.		