

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0648402

שכונת אלמדורה מתחם א-1 ירכא



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי  
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**

התכנית מהווה תכנון מפורט למתחם א-1 מתוך התוכנית הכוללנית ג/19522 ליישוב ירכא להקמת שכונת מגורים ל כ 7104 נפשות וכוללת כ 1794 יח"ד. בצפיפות של 6 יח"ד לדונם למגורים ב', מגורים ומסחר ובצפיפות 8 יח"ד/ למגורים ג'.

פיתוח השכונה ברובו על קרקע פרטית נעשו מאמצים רבים לשיתוף הציבור. התכנון בליוו ותואם עם נציגי המועצה המקומית.

שטח התכנית המיועד לפיתוח כ 442.144 דונם. טופוגרפיה של מתחם הפיתוח בשיפועים סבירים.

התכנית כוללת בתוכה שטחי מגורים, שטחי ציבור ומוסדות לציבור, מסחר ברמה שכונתי, כמו כן התכנית התכנית מתווה מערכת הדרכים.

בשטח התכנית קיימת בניה, עם זאת התוכנית נותנת מענה תכנוני ראוי ככל הניתן.

בהכנת התכנית הציבור שותף בתכנון, מפגשים עם בעלי החלוקות לצורך הסבר שלבי התכנון, ושיעור הפרשות לצורכי ציבור. התכנית כללה הפרשות לצורכי ציבור ברמה אחידה ככל הניתן

התכנית ללא איחוד וחלוקה, קיימת חלוקה מוסכמת בין הבעלים, והתכנון התחשב ככל הניתן בחלוקה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אלמדורה מתחם א-1 ירכא

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

252-0648402

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

442.144 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	הגליל המרכזי
קואורדינאטה X	219949
קואורדינאטה Y	762787

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלמדורה נמצאת מצפון מזרח לשוב ירכא.

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

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונת אלמדורה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18896	מוסדר	חלק	64, 77-81, 91	57, 62, 65, 73-75, 88, 90
18898	מוסדר	חלק	22-34, 76	15, 20-21, 35, 37-39, 42-43, 75, 77-78, 83-84
18929	מוסדר	חלק	37-38, 41, 44	13, 23, 33-36, 39-40, 42-43, 45, 50-51, 113, 115
18930	מוסדר	חלק	1-3, 7-17, 19-20, 34-35	4-6, 18, 21, 23-24, 26-27, 30, 32-33, 36-38, 43-45, 49-50, 52
18932	מוסדר	חלק	1-5	5-6, 11, 14, 101-102
18933	מוסדר	חלק	2, 10-21, 23, 65	8-9, 24-26, 64

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10197	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10197. הוראות תכנית ג/10197 תחולנה על תכנית זו.	4809	197	14/10/1999
ג/ 19522	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19522. הוראות תכנית ג/19522 תחולנה על תכנית זו.	7168	2043	20/12/2015
ג/ 19523	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19523. הוראות תכנית ג/19523 תחולנה על תכנית זו.	6508	1460	04/12/2012
ג/ 9855	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9855. הוראות תכנית ג/9855 תחולנה על תכנית זו.	4804	48	23/09/1999
ג/ 11035	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11035. הוראות תכנית ג/11035 תחולנה על תכנית זו.	5018	4032	13/09/2001
ג/ 14757	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14757. הוראות תכנית ג/14757 תחולנה על תכנית זו.	5507	2308	19/03/2006
ג/ 18230	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18230. הוראות תכנית ג/18230 תחולנה על תכנית זו.	7044	6001	21/05/2015
ג/ 20913	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20913. הוראות תכנית ג/20913 תחולנה על תכנית זו.	6775	4584	20/03/2014
ג/ 9872	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9872. הוראות תכנית ג/9872 תחולנה על תכנית זו.	4885	3635	30/05/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/מר/10800 /2012 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/מר/10800 /2012 /2. הוראות תכנית ג/מר/10800 /2012 /2 תחולנה על תכנית זו.	7109	8575	03/09/2015



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד דראושה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד דראושה		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב סביבה	18: 11 30/04/2019	דוד ילוז	30/04/2019	1	1: 15000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב פרשה טכנית	18: 10 30/04/2019	דוד ילוז	30/04/2019	14	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב תנוחה	18: 10 30/04/2019	דוד ילוז	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי לחלקה 64 מגוש 18896	19: 41 02/06/2019	דני זיאן	19/09/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח כבישים - חתך לאורך	18: 13 30/04/2019	שאהר סרחאן	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח כבישים - חתך לאורך	18: 14 30/04/2019	שאהר סרחאן	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח כבישים חתך לאורך	18: 14 30/04/2019	שאהר סרחאן	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח כבישים - חתך לאורך	18: 14 30/04/2019	שאהר סרחאן	30/04/2019	7	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	תנוחה וחתכי רוחב	18: 15 30/04/2019	שאהר סרחאן	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נתיב תחבורה ציבורית	15: 34 19/05/2019	שאהר סרחאן	15/05/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים	10: 23 21/12/2018	סאמר דיב	21/12/2018	5	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח מים	18: 17 30/04/2019	סאמר דיב	30/04/2019		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	18: 22 30/04/2019	מאיר רוזנטל	30/04/2019	39	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	18: 21 30/04/2019	מאיר רוזנטל	30/04/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי דוח נופי	10: 01 21/12/2018	דוד אלחנאתי	21/12/2018	9	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חתכים	18: 23 30/04/2019	דוד אלחנאתי	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי תנוחה	18: 27 30/04/2019	דוד אלחנאתי	30/04/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סיסמי	11: 34 23/07/2018	אורי דור	20/05/2018	10	1: 1	מחייב	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה	21: 48 05/06/2019	מוחמד דראושה	20/05/2018	8	1: 1	מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	שמירה על עצים בוגרים	15: 56 10/02/2019	יורם וגשל	10/02/2019	25	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים	18: 43 30/04/2019	יורם וגשל	30/04/2019		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 55 17/05/2019	מוחמד דראושה	17/05/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הגליל המרכזי הגליל המרכזי		ועדה מקומית הגליל המרכזי	עכו	(1)		04-9919339	04-9912108	suzan@galil-merkazi.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז השוקים עכו ת.ד. 460.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, הגליל המרכזי הגליל המרכזי		ועדה מקומית הגליל המרכזי	עכו	(1)		04-9919339	04-9912108	
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית ירכא		רשות מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568102	04-9568119	handasa100@gmail.com

(1) כתובת: מרכז השוקים עכו ת.ד. 460.

(2) כתובת: ירכא ת.ד. 1 מיקוד 24967.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית ירכא		רשות מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568102	04-9568119	handasa100@gmail.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה, נצרת עילית.

(2) כתובת: ירכא ת.ד 1 מיקוד 24967.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	מוחמד דראושה		משרד לאדריכלות ובינוי ערים	אכסאל	(1)		04-6561686	04-6561686	drawshe@net vision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנאתי	81003	דוד אלחנאתי אדריכלות בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895707	04-9895705	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(3)		08-9477008	08-9475222	office@ecolo g.co.il
מהנדס	מהנדס	סאמר דיב	102372	יוסף דיב מהנדסים בע"מ	חיפה	(4)	3	04-8663954	04-8662350	Deeb@deeb. com
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל- אגרונום	חיבת ציון	(5)	3	073-7253549	04-6366037	ypram.vagsha l@gmail.com
אדריכל	אדריכל	דני זיאן	11270187	דני זיאן אדריכלים	ירכא	(6)				dannzyan@h omail.com
תשתיות	יועץ	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	(7)		04-8203211	04-8203210	hmdy@hmdy .co.il
כבישים ותחבורה	מהנדס	שאהר סרחאן	113846	אלפא סיבוס בע"מ	ירכא	(8)		072-2505012	04-9804522	alpha507@g mail.com
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(9)		04-9580225	04-9580621	office@rme.c o.il
מודד	מודד	וסים שלה	1026	משרד מדידות	ירכא	(10)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il

(1) כתובת : כפר אכסאל ת.ד 274 מיקוד 16920.

(2) כתובת : קיבוץ רמות מנשה ד.מ מגידו 19245.

(3) כתובת : פארק תמר רחובות 76702 רחוב פאקריסט.

(4) כתובת : רחוב הבנקים 3 חיפה.

(5) כתובת : חיבת ציון ד.נ חפר.

(6) כתובת : ת.ד 3303 ירכא.

(7) כתובת : ת.ד 8575 נשר 3688301.

(8) כתובת : כפר ירכא ת.ד 633 מיקוד 24967.

(9) כתובת : ד.נ משגב גילון 20103.

(10) כתובת : כפר ירכא ת.ד 2107 מיקוד 24967.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 שכונת מגורים (מתחם א-1) בצפון הישוב ירכא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים, הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.
- התווית מערכת דרכים.
- קביעת הנחיות נופיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 18, 20, 21, 23 - 25, 27 - 35, 37 - 49
מגורים ג'	50
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 206
שטח ציבורי פתוח	401 - 406, 408, 409, 411 - 413, 435, 437 - 446, 448 - 452
דרך מאושרת	503, 519
דרך מוצעת	501, 505 - 510, 512, 513, 522, 530, 534 - 561, 565, 567, 568, 571, 573, 574
דרך משולבת	516, 535, 569
שביל	504, 514, 515, 517, 518, 521, 523 - 528, 533, 537 - 550, 552, 553 - 555, 559 - 566, 572
מגורים ומסחר	701, 702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	568
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	7, 15, 43
מבנה להריסה 2	שביל	558
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	406

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.96	4,244	דרך מאושרת
0.79	3,500	חקלאי
0.53	2,358	מבנים ומוסדות ציבור
1.73	7,639	מגורים ב'
95.94	424,787.03	מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
0.05	220	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>442,748.03</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.97	4,269.43	דרך מאושרת
13.91	61,489.73	דרך מוצעת
1.58	6,965.77	דרך משולבת
5.82	25,746.22	מבנים ומוסדות ציבור
65.36	288,987.36	מגורים ב'
0.79	3,501.53	מגורים ג'
1.14	5,048.05	מגורים ומסחר
3.08	13,636.04	שביל
7.35	32,500.66	שטח ציבורי פתוח

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	442,144.79	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

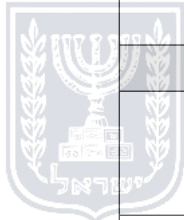


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. פעוטון, משפחתן, צהרון. מסחר ברמה שכונתית כגון: מכולת, קיוסק, חנות בגדים וכד', לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים. יחידות אירוח (צמרים).
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא יתקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מזוג אויר בחזות הבית.
ב	<b>אדריכלות</b> מפלס ה 0.0 יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר הקומית ולא בשלב זה.
ג	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> שימושים נוספים למגורים יותרו רק בקומת הקרקע ויכללו חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה. יותר שימוש של יחידות אירוח ובלבד שינתן פתרון חנייה במגרש, יחידות האירוח יותאמו לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים, מסחר ברמה שכונתית כגון: מכולת, קיוסק, חנות בגדים וכד', לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא יתקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מזוג אויר בחזות הבית.
ב	<b>אדריכלות</b> מפלס ה 0.0 יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר הקומית ולא בשלב זה.
ג	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> שימוש מסחר יותר רק בקומת הקרקע ויכללו חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור





תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות חינוך, ספורט, תרבות, דת, בריאות, רווחה ושירותי חירום ביטחון והצלה. יותר הקמת בית קפה/ קיוסק המשרת את הפעילות הציבורית בלבד.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> חיפוי המבנים בחיפוי קשיח ובהתאם להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר הבניה
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרי בנייה יוצאו בתנאי של התאמה למתקנים פיזיים של משרד המשרדים הרלוונטיים למבנה, ובאישור המשרד הרלוונטי למבנה וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, מתקני משחקים, פינות ישיבה, מעבר תשתיות תת קרקעיות ועליות, תחנות טרנספורמציה, מתקני ניקוז
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> בשצ"פים ינטעו צמחיה, תוך דגש על צמחים עמידים, עצי ישראליים מקומיים המתאים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף של הישוב ובנוף הפתוח מסביב לישוב, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, חניה, תחנות הסעה מוצללות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, חניה, תחנות הסעה מוצללות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים. לאורך רצועת הדרך ינטעו עצים במרחק של 1.5 עד 2 מטר. יחד עם התכניות הכבישים יוגשו לאישור הוועדה המקומית תוכניות פיתוח וגינון הדרכים ותוצג תכנית שיקום נופי מדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים (בהתאם להנחיות הנספח הנופי).
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות וחניה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים. לאורך רצועת הדרך ינטעו עצים במרחק של עד 5 מטר. יחד עם התכניות הכבישים יוגשו לאישור הועדה המקומית תוכניות פיתוח וגינון הדרכים ותוצג תכנית שיקום נופי מדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים (בהתאם להנחיות הנספח הנופי).
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר להולכי רגל, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
<b>4.9</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים ובלבד שלא יהוו מטרד למגורים. מסחר יותר רק בקומת הקרקע כגון: חנויות, מסעדות וכד'. יותר משרדים בקומת הקרקע בקומה ראשונה כגון: בנקים, דואר, ביטוח וכד'.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא יתקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מזוג אוויר בחזות הבית. שילוט בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
ב	<b>אדריכלות</b> חניה נפרדת למסחר ומשרדים על פי תקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5 (3)	5	4	5	5	50	220 (2)	80 (1)		30	110	1000	206 - 201		מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	6	3	3	50	150		30	120	400	1		מגורים ב'		
4	3	6	3	34	50	150		30	120	400	10		מגורים ב'		
4	3	6	3	46	50	150		30	120	400	11		מגורים ב'		
4	3	6	3	59	50	150		30	120	400	12		מגורים ב'		
4	3	6	3		50	150 (4)		30	120	400	13		מגורים ב'		
4	3	6	3	3	50	150		30	120	400	14		מגורים ב'		
4	3	6	3	26	50	150		30	120	400	15		מגורים ב'		
4	3	6	3	38	50	150		30	120	400	16		מגורים ב'		
4	3	6	3	27	50	150		30	120	400	17		מגורים ב'		
4	3	6	3	9	50	150		30	120	400	18		מגורים ב'		
4	3	6	3	43	50	150		30	120	400	2		מגורים ב'		
4	3	6	3	4	50	150		30	120	400	20		מגורים ב'		
4	3	6	3	73	50	150		30	120	400	21		מגורים ב'		
4	3	6	3	43	50	150		30	120	400	23		מגורים ב'		
4	3	6	3	22	50	150		30	120	400	24		מגורים ב'		
4	3	6	3	47	50	150		30	120	400	25		מגורים ב'		
4	3	6	3	9	50	150		30	120	400	27		מגורים ב'		
4	3	6	3	43	50	150		30	120	400	28		מגורים ב'		
4	3	6	3	34	50	150		30	120	400	29		מגורים ב'		
4	3	6	3	68	50	150		30	120	400	3		מגורים ב'		
4	3	6	3	63	50	150		30	120	400	30		מגורים ב'		
4	3	6	3	48	50	150		30	120	400	31		מגורים ב'		
4	3	6	3	26	50	150		30	120	400	32		מגורים ב'		
4	3	6	3	58	50	150		30	120	400	33		מגורים ב'		
4	3	6	3	28	50	150		30	120	400	34		מגורים ב'		
4	3	6	3	33	50	150		30	120	400	35		מגורים ב'		
4	3	6	3	14	50	150		30	120	400	37		מגורים ב'		
4	3	6	3	23	50	150		30	120	400	38		מגורים ב'		
4	3	6	3	10	50	150		30	120	400	39		מגורים ב'		

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
4	3	3	3	6	20	6	19	50	150		30	120	400	4		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	138	50	150		30	120	400	40		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	60	50	150		30	120	400	41		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	53	50	150		30	120	400	42		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	85	50	150		30	120	400	43		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	36	50	150		30	120	400	44		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	9	50	150		30	120	400	45		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	13	50	150		30	120	400	46		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	54	50	150		30	120	400	47		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	22	50	150		30	120	400	48		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	6	50	150		30	120	400	49		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	13	50	150		30	120	400	5		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	36	50	150		30	120	400	6		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	135	50	150		30	120	400	7		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	89	50	150		30	120	400	8		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	28	50	150		30	120	400	9		מגורים ב'
4	3	3	3	8	26	8	28	50	200		30	170	400	50		מגורים ג'
(5) 4	3	3	3	6	20	6	15	50	120		30	90	400	701	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	3	3	3	6	5	6		50	80		30	50	500	701	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
(5) 4	3	3	3	6	20	6	15	50	120		30	90	400	702	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	3	3	3	6	5	6		50	80		30	50	500	702	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
3	3	3	3	1	4			(6)				(6) 60	400	401 - 406, 408, 409, 411 - 433, 437 - 446, 448 - 452		שטח ציבורי פתוח

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:

א. הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה במקומות שבהם נקבע ה 0.0. הגובה ימדד לפי הכניסה הקובעת.

ב. יותרו עד 100 יחידות אירוח לכלל מתחם א-1, ביעוד מגורים ב' בלבד.

- ג. ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' עד 15% משטחי הבניה יותרו לשימושים נוספים.
- ד. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בנייה למגורים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה ומספר הקומות ישמרו.
- ה. גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר ויחשב מסה"כ שטחי הבניה למגורים.
- ו. גודל מגרש מגורים ב' עבור יחידות אירוח לא יפחת מ 500 מ"ר.
- ז. מגרש מגורים ב' בגודל של 500 מ"ר יותר הקמת יחידת אירוח אחת, גודל מגרש 1000 מ"ר יותר עד שתי יחידות אירוח, גודל כל יחידת אירוח עד 40 מ"ר.
- ח. גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

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

- (1) לשימוש חניה תת קרקעית.
- (2) בתאי שטח 201, 206 יותר עד 80 מ"ר לכל תא שטח שימוש מסחרי על חשבון שטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור..
- (3) בתא שטח 201 יותר קו בנין קדמי 3 מטר.
- (4) תא שטח זה יצורף בהליך של חלוקה/ איחוד וחלוקה למגרש גובל מדרום , עקב גודלו לא ניתן להקים בתא שטח זה יחיד ללא ההליך.
- (5) במידה ובקומת הקרקע מתקיים מסחר קוו בניין יהיה 5 מטר.
- (6) עד 60 מ"ר לכל תא שטח.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>1. מתן היתר בנייה כרוך באישור תכנית/ תשריט חלוקה ע"פ הדרוש בחוק שיאושר ע"י ועדה מקומית.</p> <p>2. דרך גישה למגרשים לא תופחת מ 6 מטר, או על פי דרכים מאושרות בתכנית המאושרת.</p> <p>3. על הבקשה של היתר הבנייה להציג מימוש מלא של זכויות הבנייה בבמגרש.</p> <p>4. תתבצע הפרדה בין מקומות חניה הנדרשים לשימוש למגורים, לבין מקומות החניה הנדרשים לשאר השימושים</p>	
<b>6.2 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.2</b>
<p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.</p> <p>2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתכוננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות ראשיות (קדמיות ואחוריות).</p> <p>3. לא תותר צנרת גלויה בכלל ותיבנה כחלק ממבנה המגורים וממבנה המוסד הציבורי.</p>	
<b>6.3 סביבה ונוף</b>	<b>6.3</b>
<p>הנחיות למזעור פגיעה נופית:</p> <p>שתילת עצים:</p> <p>1. שתילת מיני צומח מקומי (עם השנים יהפוך למרבד צמחי התואם את סביבותיו). ניתן להיעזר בסלעים מקומיים לדירוג שיפועי העפר, שיחזק את ההתאמה למראה הטבעי של מסלע חשוף האופייני לסביבה.</p> <p>2. שתילת צמחים ונטיעת עצים חסכוניים במים ותחזקותם מזערית. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם. בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים.</p> <p>תכנון משמר מים:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לשטחים הציבוריים ופרטיים פתוחים- התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>4. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, תוך</p>	

	<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>התייחסות להשפעת הפרשי הגובה לחוזק בזרימה וליצור תוואי ניקוז כאלו שימנעו ארוזיה וסחיפה של קרקע מקומית.</p> <p>תשתיות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים ומתקן לפחי אשפה ימוקמו בחזית המגרש בתוך מבנה "פילר" משולב סגור ו/או בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך.</li> <li>2. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.</li> <li>3. הפילר ימוקם בתחומי המגרשים למגורים ולא כאלמנט עצמאי על המדרכות. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב.</li> <li>4. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית ציבוריים, יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.</li> <li>5. חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון ותקשורת עיליים, ברזי שריפה וכו' : מיקומם, גובהם וצורתם הסופית ישתלבו במערכת הריצופים, קירות תומכים וריהוט הרחוב. יש לאפשר דרך גישה לרכב לחדר הטרנספורמציה.</li> <li>6. תכנית פתוח תוואי צינור הביוב והמתקנים אשר יבנו לאורכו, תכלול תוכנית שיקום נופי אשר תוכן על ידי אדריכל נוף מורשה.</li> </ol> <p>עבודות מקדימות לעבודות עפר ותשתיות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חובה להעתיק לשצ"פים העירוניים כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות הנ"ל, על חשבון בעל המגרש.</li> <li>2. יש לפעול עפ"י הנחיות נספח עצים והנחיות אגרונום בכל הקשור לנושא העתקה / כריתה / שימור עצים למיניהם.</li> <li>3. כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של האתר שהם בתחום נקודות הדיקור באזור המילוי והחציבה. לא תיפרצנה דרכים חדשות.</li> <li>4. עם תום עבודות העפר תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל הנוף מתכן התב"ע.</li> <li>5. הנחיות בין הממשק הבנוי לפתוח בהתאם לנספח הנוף</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה תהיה עפ"י התקן בעת הוצאת ההיתר ובתחומי המגרש.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תנאי למתן התר 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.</li> <li>ב. תחנות השנאה             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>



6.5

**חשמל**

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.
2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מטר.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 5.0 מטר.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מטר.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - מרחק מציר הקו 20.0 מטר.
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.0 מטר.
7. כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 0.5 מטר.
8. כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.
9. כבלי חשמל מתח עליון - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן בתיאום עם חברת חשמל.
10. ראון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 1.0 מטר.
11. שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.6

**ניקוז**

תיאור אמצעים להגברת חלחול בשטח בנוי:







תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

6.6	ניקוז
	<p>1. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תשמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור.</p> <p>2. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר מחצרות הבתים לשצ"פ ולצורכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הרשות. כל בקשה להיתר תכלול פירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצעו כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p> <p>3. באזורי בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורות חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי. פתרונות הנדסיים להחדרה והשהיית מי נגר יתאמו מול רשות המים.</p> <p>4. ככל הניתן יהו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהיה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>5. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p> <p>6. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המופתח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>8. בשטחי ציבור פתוחים- יותקנו אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקייה, קווי הניקוז יעבורו דרך מתקנים אלא.</p> <p>9. במגרשים הפרטיים לפיתוח יחוברו המרזבים אל אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת-קרקעי לצורך שימור חוזר בהשקייה הגינון ו/או לשימוש כ " מים אפורים". המרזבים בשטחים הפרטיים לא יחוברו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>10. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p>
6.7	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. תנאי להיתר בנייה הקפדה על תכנון סיסמי בהתאם להוראות ת"י 413.</p> <p>2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>
6.8	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמררתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p>

## שמירה על עצים בוגרים

מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.  
ה. 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 חו"ד בכתב מפקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. העצים יועתקו בין ינואר- אפריל למקומות קבועים מראש בליווי צמוד גארונום מומחה בתחום.

ב. לעצים מועתקים יש לחבר למערכת השקיה ל 3 שנים לפחות.

ג היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום מועצת ירכא.

ד. ביצוע עבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. ביצוע עבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ג. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים :

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.

הוראות לנטיעת עצים חלופים :

א. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום מועצת ירכא.



<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת היתר בנייה למבני ציבור, מותנה באבטחת סידורי נגישות לנכים ולפי שביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות ואישור לפני פסולת ועודפי חפירה לאתר מאושר. תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת הבנייה ועודפי עפר לשטחם.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כל הדרכים באותו מדרג יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות בנספח התחבורה. כל מדרג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב. כל דרך תתוכנן בתכנון כולל אחד (ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמודי 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p>	
<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתרי בניה מעבר ל 500 יח"ד ראשונות, הינו:</p> <p>א. שדרוג מערכת ביוב פנימי בירכא, בהתאם לתכנית אב ביוב שתאושר בעתיד על ידי הגורמים המוסמכים.</p> <p>ב. השלמת מאסף ביוב אזורי טל-אל - תחנת שאיבה שמרת אדמית.</p> <p>ג. שדרוג תחנת שאיבה שמרת אדמית בהתאם להנחיות הבין משרדיות לתכנון תחנות שאיבה, התכנית לשדרוג תחנת השאיבה אושרה ברשות המים.</p> <p>ד. הנחת קו סניקה נוסף מתחנת שאיבה שמרת אדמית למט"ש עכו.</p> <p>ה. אישור בכתב ממשרד הבריאות או מרשות המים לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
<p><b>6.15 תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

תשתיות	6.15
<p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים ומהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובכפוף להוראות בסעיף 6.14</p> <p>מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות, לרבות קווי מים ביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזוקתה ובתחום קווי הבניין</p>	



דרכים	6.16
<p>כל הדרכים באותו מדרג יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות בנספח התחבורה. כל מדרג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב.</p> <p>כל דרך תתוכנן בתכנון כולל אחד (ללא קשר לשלבי הביצוע)</p> <p>הנגישות בין דרך 891 לדרך השירות תהיה אך ורק כפי שמופיע בנספח התנועה.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>1. לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מבנים קיימים	6.18
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.18</b>
<p>עומדים בקווי בניין בתנאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר לגיטימציה למבנים הקיימים.</p> <p>התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. התוספות החורגות מקונטור הבניין יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.19</b>
היטל השבחה יוטל ויוגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה	

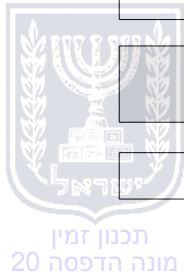
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.20</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור בהם שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחי ציבור פתוחים, דרכים, שבילים, ודרכים משולבות ולרושםם על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p> <p>חלקה 3 מגוש 18930 הבעלות תשאר בבעלות הווקף דרוזי, ושטח זה לא יופקע.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א לבצוע	1. אישור תכנית/ תשריטי חלוקה ע"פ הדרוש בחוק שיאושר ע"י הועדה המקומית
2	שלב ב לביצוע	1. התווית ופריצת מערכת הדרכים הראשויות במתחם. 2. ביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז וכד' לתפקוד השכונה.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע השכונה הוא 7 שנים מיום אישורה.