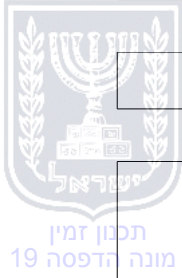


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0951681

מג'ד אל כרום - איחוד וחלוקה בין כבישים (בבכ/מק/12/21/22367)



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נערכת בסמכות מקומית והינה תוכנית איחוד וחלוקה (ללא הסכמה) בכל שטח התוכנית, אשר נערכה בשיתוף ציבור בעלי הענין בקרקע.

תוכנית זו הינה בהתאם להוראות תוכנית המאושרת מס' 260-0295931- מג'ד אל כרום- שכונת מגורים בין שני כבישים ג/22637, הקובעת כי תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

תוכנית זו מיישמת את העקרונות שנקבעו בסעיפים 6.1 (איחוד וחלוקה), 6.10ב' (תנאים למתן היתרי בניה) של התוכנית המאושרת הנ"ל ולכן סעיפים אלו הושטו מתוכנית זו. כמו כן הושמט סעיף 6.3 (הפקעות ו/או רישום) המתייחס לשטחים שמחוץ לתוכנית זו.

התוכנית כוללת, מלבד איחוד וחלוקה והקצאת מגרשי מגורים ומסחר, גם הגדלה של השטחים המשמשים את הציבור למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

תוכנית זו מוסיפה 30 יח"ד על מס' יח"ד שנקבע בתוכנית המאושרת- סה"כ 1459 יח"ד במקום 1,429 יח"ד בתוכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מג'ד אל כרום- איחוד וחלוקה בין כבישים (בבכ/מק/
12/21/22367)

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

260-0951681 מספר התכנית

351.184 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
X קואורדינאטה	223473
Y קואורדינאטה	758072

1.5.2 תיאור מקום

שכונה בדרום מגיד אל כרום הצמודה לרחוב הראשי (כביש 85 הישן) מדרום.

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
19039	מוסדר	חלק	34-35, 49-51, 77	18, 29-33, 36, 38-39, 41, 44-46, 48, 52
19040	מוסדר	חלק	1, 3-6, 9, 23-36, 61-62	2, 37, 40-41, 59-60, 63, 67, 73, 75, 77, 79
19041	מוסדר	חלק		56
19049	מוסדר	חלק	13-15, 18-19	1-3, 12, 16-17, 20, 100
19050	מוסדר	חלק	31-33, 68, 81-84, 86, 88-95, 97-99, 111-117, 124, 126-128, 130	85, 87, 106, 108, 123, 129
19051	מוסדר	חלק	4-6, 14-15, 19, 21, 23-30, 33-38, 57-60, 72-74, 87, 99, 112, 120, 126, 136, 144, 156, 161, 164, 167	172
19052	מוסדר	חלק	1-2, 20-21	39, 46-47, 81-82, 84, 101, 126

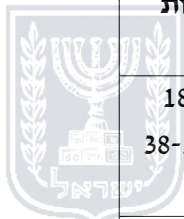
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
260-0295931	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0295931 בתחומה של תכנית זו.	8540	1553	24/11/2019

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה לנספחים של תוכנית 260-0295931, בכפוף לשינויים המוצעים בתוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דניאל כהנא			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חו"ד של שמאי מקרקעין	16: 03 05/10/2021	דניאל דהאן	05/10/2021	17	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 04 05/10/2021	דניאל דהאן	05/10/2021	20	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	גליון 1 מתוך 2: מתחם מזרחי	12: 55 23/09/2021	רוני שניידר	23/09/2021	1	1: 1000	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	גליון 2 מתוך 2: מתחם מערבי	12: 56 23/09/2021	רוני שניידר	23/09/2021	1	1: 1000	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		16: 43 26/08/2021	רוני שניידר	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		13: 24 11/03/2021	דניאל כהנא	11/03/2021	1	1: 1000	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		מועצה מקומית מג'ד אל כרום	מג'ד אל כרום	(1)		04-8567561	04-8567561	areej@serha neng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 21828.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה ובעלות פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka- arc.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	דניאל דהאן	4136436		מנוף	(2)		04-9834791		ddshamaim@ gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480		.	(1)		04-9991010	04-9990006	roni@rschnei der.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רוני שניידר	844	.		(1)		04-9991010	04-9990006	roni@rschneider.co.il

(1) כתובת : א.ת. תרדיון.

(2) כתובת : ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה למתחם בין שני כבישים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעי' 62א(א) ס"ק 1
2. הרחבת דרך לפי סעי' 62א(א) ס"ק 2
3. הגדלת שטחים לצורכי ציבור לפי סעי' 62א(א) ס"ק 3
4. שינוי בקו בנין לפי סעי' 62א(א) ס"ק 4
5. שינוי של הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעי' 62א(א) ס"ק 6
7. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעי' 62א(א) ס"ק 7
8. תוספת יחידות דיור לפי סעי' 62א(א) ס"ק 8
9. שינוי בתכסית לפי סעי' 62א(א) ס"ק 9
10. תוספת שימושי מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעי' 62א(א) ס"ק 11
11. הוראות להריסה לפי סעי' 62א(א) ס"ק 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

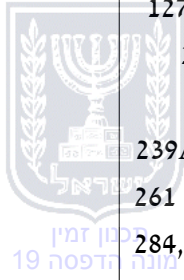
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	46A, 46B, 51, 56, 57, 59, 62A, 62B, 66, 67, 84, 115A, 115B, 117, 127A, 127B, 2, 134A, 134B, 139A, 139B, 146, 178, 180, 203, 208, 217, 221, 228, 229, 236, 238, 239A, 239B, 239C, 242, 247, 256, 261 - 263, 266, 268, 274, 280, 282, 284, 287, 288, 293A, 293B, 294A, 294B, 295, 298, 300, 306, 307, 309, 311A, 311B, 314, 316, 324, 360 - 362, 373, 379, 382, 383, 388, 391, 395, 425, 443, 467A, 467B, 470, 473, 479, 534, 538, 561, 562, 574, 576, 577, 580A, 580B, 613, 621, 622, 624, 626, 635, 654, 657A, 657B, 666, 667, 670, 672, 680, 700, 718, 720, 726A, 731A, 733, 744, 751, 771, 777, 785, 787, 805, 809, 812, 817, 824, 846, 850A, 850B, 850C, 858, 860, 867A, 867B, 868, 880A, 880B, 891, 897, 902A, 902B, 918, 923, 934, 940, 942, 943, 948, 957, 970, 981, 988, 992, 998, 999, 1007, 1024A, 1024B, 1024C, 1032, 1048, 1061, 1066, 1070, 1108, 1112, 1113A, 1113B, 1113C, 1113D, 1114, 1115, 1118, 1134, 1137, 10001
מסחר	467C, 511, 726B, 731B, 1133, 1141, 1146A, 1146B
מבנים ומוסדות ציבור	2010, 2000
שטח ציבורי פתוח	1681, 1680, 1667 - 1660, 1575 - 1570, 1561 - 1559, 1555, 1553, 1551, 1534, 1500, 1684 - 1687, 1690 - 1695, 1699, 2020
דרך מאושרת	2128 - 2100
דרך מוצעת	1576, 1557, 1554, 1552, 1550, 1536, 1535, 1533, 1532, 1530 - 1520, 1514 - 1501, 1600 - 1615, 1617, 1618, 1620 - 1627, 1630, 1631, 1633, 1638, 1640, 1641, 1644, 1648, 1649, 1652, 1683, 1688, 1698, 1701, 1700
חניון	628

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2114, 2111 - 2107, 2105 - 2100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1520, 1514 - 1504, 1502, 1501, 1523, 1526, 1527, 1529, 1532, 1533, 1535, 1550, 1552, 1554, 1557, 1557, 1601, 1601, 1625, 1626, 1630, 1631, 1631, 1633, 1638, 1640, 1641, 1644, 1648, 1649, 1652, 1683, 1688, 1698, 1701, 1700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	2000

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
46A, 46B, 51, 56, 57, 59, 62A, ,2 62B, 66, 67, 84, 115A, 115B, 117, 127A, 127B, 134A, 134B, 139A, 139B, 146, 178, 180, 203, 208, 217, 221, 228, 229, 236, 238, 239A, 239B, 239C, 242, 247, 256, 261 - 263, 266, 268, 274, 280, 282, 284, 287, 288, 293A, 293B, 294A, 294B, 295, 298, 300, 306, 307, 309, 311A, 311B, 316, 324, 360 - 362, 373, 379, 382, 383, 388, 391, 395, 425, 443, 467A, 470, 473, 479, 621, 622, 626, 726A, 731A, 733, 751, 1118	מגורים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
467C, 511, 726B, 1133, 1141, 1146A, 1146B	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
,1555 ,1553 ,1551 ,1534 ,1500 ,1660 ,1575 - 1570 ,1561 - 1559 1699 ,1695 ,1693	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2114 ,2101 ,2100	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
,1528 ,1527 ,1525 ,1513 - 1511 1641 ,1623 ,1601 ,1557	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
628	חניון	גבול מגבלות בניה
467A, 473, 534, 621, 635, ,282 654, 657A, 657B, 726A, 731A, 918, 923, 1112, 1113A, 1113B, 1114, 1137	מגורים	גבול מגבלות בניה
467C, 511, 726B, 731B	מסחר	גבול מגבלות בניה
2101	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
2010 ,2000	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
62A, 62B, 66, 115B, 134B, , 59 139A, 139B, 146, 178, 180, 239B, 239C, 256, 261, 268, 274, 282, 293A, 293B, 300, 306, 311A, 314, 324, 373, 383, 395, 443, 467A, 467B, 473, 479, 534, 538, 562, 621, 626, 657A, 657B, 666, 672, 700, 718, 720, 731A, 733, 744, 771, 777, 785, 787, 805, 812, 824, 846, 850A, 860, 867A, 868, 880A, 880B, 891, 902A, 902B, 918, 923, 940, 942, 943, 948, 957, 970, 992, 1007, 1024A, 1024B, 1032, 1048, 1061, 1066, 1070, 1112, 1113A, 1113B, 1113C, 1113D, 1114, 1115, 1118, 1134, 1137, 10001	מגורים	דרך /מסילה לביטול
467C, 1133, 1141	מסחר	דרך /מסילה לביטול
,1560 ,1553 ,1551 ,1534 ,1500 ,1681 ,1664 ,1661 ,1573 - 1570 1699 ,1691 ,1690 ,1687 ,1686	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
2100	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1641 ,1513	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
657A, 731A	מגורים	הנחיות מיוחדות
467C, 511, 726B	מסחר	הנחיות מיוחדות
,2110 ,2107 ,2106 ,2102 - 2100 ,2126 ,2124 - 2120 ,2118 - 2112 2127	דרך מאושרת	להריסה
,1528 ,1526 - 1520 ,1514 - 1501 ,1550 ,1535 ,1533 ,1532 ,1530 ,1601 ,1576 ,1557 ,1554 ,1552 ,1611 ,1608 ,1606 ,1605 ,1602 - 1620 ,1618 ,1617 ,1615 ,1614 ,1640 ,1638 ,1631 ,1630 ,1627 1698 ,1652 ,1648 ,1644 ,1641	דרך מוצעת	להריסה
2010 ,2000	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
1113D, 10001 ,700	מגורים	להריסה
,1555 ,1553 ,1551 ,1534 ,1500 - 1660 ,1575 - 1570 ,1561 ,1560 ,1687 - 1684 ,1681 ,1680 ,1667 2020 ,1699 ,1695 ,1694 ,1690	שטח ציבורי פתוח	להריסה
,2120 ,2119 ,2116 ,2101 ,2100 2126	דרך מאושרת	קו ניקוז

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	דרך מוצעת	1,615, 1611, 1608, 1604, 1526, 1622, 1620, 1617
קו ניקוז	מגורים	1066, 1061
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	1685, 1665 - 1663, 1555

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75,083	21.38
חניון	955	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	10,113	2.88
מגורים	242,454	69.04
מסחר	13,109	3.73
שטח ציבורי פתוח	9,470	2.70
סה"כ	351,184	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51,836.7	14.75
דרך מוצעת	49,261.99	14.02
חניון	954.99	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	12,399.66	3.53
מגורים	203,787.08	58
מסחר	13,091.67	3.73
שטח ציבורי פתוח	20,017.98	5.70
סה"כ	351,350.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים</p> <p>ב. מסחר קמעונאי</p> <p>ג. מחסנים</p> <p>ד. מרפאות ושירותי דואר</p> <p>ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ו. מאפיות, מתפרות, מעבדות אלקטרוניקה</p> <p>ז. תצוגת רהיטים ואופנה</p> <p>ח. מכוני יופי</p> <p>ט. ייצור מוצרי קוסמטיקה או מוצרים מסורתיים וכל תעסוקה אחרת, בתנאי שלא תהווה מפגע או מטריד סביבתי כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'.</p> <p>י. מעונות יום, גני ילדים, מבני חינוך.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>א. שטחי תעסוקה, מסחר ומשרדים ימוקמו בקומת הקרקע ויהיו בכניסה נפרדת מהמגורים.</p> <p>ב. שטחי התעסוקה יתאימו באופיים לאזור המגורים, כך שהיקף הפעילות ואופיה לא יצור מטרידים או מפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט התכנית. כמו כן, כל בניה קיימת בתחום מוגבלויות הבניה, עד ה-40 מטר, מיועדת להריסה גם אם המבנים לא סומנו כך בתשריט.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</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>



4.1	מגורים
	<p>6. חיוב נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנים.</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 צמצום בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. מבני מגורים הנמצאים בטווח של 40 מ' מתחנות התדלוק מיועדים להריסה.</p>
4.2	מסחר
	<p>שימושים</p>
4.2.1	<p>מסחר, מסחר קמעונאי, אולמי אירועים ותצוגה, בנקים.</p>
	<p>הוראות</p>
4.2.2	<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>השימושים בתאי שטח בהם תחום המסומן כהנחיות מיוחדות יהיו בהתאמה לשינויים של סעיף 15.1 בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4, בזמן מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרתן 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 צמצום בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>



4.2	מסחר
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור. 2. משטחי גינון, צמחיה וחורשות. 3. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות. 4. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל. 5. מתקני משחק וספורט. 6. תעלת ניקוז מבוטנת. 7. מעבר תשתיות. 8. מרכזי מיחזור. 9. שביל אופניים. 10. טיילת. 11. חדרי טרנספורמציה. 12. דרכי שירות לטיפול בתשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
ב	קווי בנין
	קו בניין מדרך ראשית 85 הינו 39 מטר מציר הדרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.7	חניון



4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	מבנה חניות בקומות.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי				גודל מגרש מזערי	
צידי (4) 3	קדמי (3) 3	אחורי 3	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת 4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	,56 ,51 ,2 ,66 ,59 ,57 ,84 ,67 ,146 ,117 ,180 ,178 ,208 ,203 ,221 ,217 228	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	(5) 300	,236 ,229 ,242 ,238 ,256 ,247 ,262 ,261 ,266 ,263 ,274 ,268 ,282 ,280 287 ,284	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	,295 ,288 ,300 ,298 ,307 ,306 ,314 ,309 ,324 ,316 ,361 ,360 ,373 ,362 382 ,379	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	(6) 300	,388 ,383 ,395 ,391 ,443 ,425 ,473 ,470 ,534 ,479 ,561 ,538 ,574 ,562 577 ,576	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי				גודל מגרש מזערי	
3 (4)	3 (3)	3	1 (2)	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300 (7)	,621 ,613	מגורים
													,624 ,622	
													,635 ,626	
													,666 ,654	
													,670 ,667	
													,680 ,672	
													,718 ,700	
,733 ,720														
3 (4)	3 (3)	3	1 (2)	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	,751 ,744	מגורים
													,777 ,771	
													,787 ,785	
													,809 ,805	
													,817 ,812	
													,846 ,824	
													,860 ,858	
,891 ,868														
3 (4)	3 (3)	3	1 (2)	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	,918 ,897	מגורים
													,934 ,923	
													,942 ,940	
													,948 ,943	
													,970 ,957	
													,988 ,981	
													,998 ,992	
999														
3 (4)	3 (3)	3	1 (2)	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	,1007	מגורים
													,1032	
													,1048	
													,1061	
													,1066	
													,1070	
													,1108	
													,1112	
													,1114	
													,1115	
													,1118	
													1137 ,1134	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוזערי			
צידן (4) 3	קדמי (3) 3	אחורי 3	מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת 4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	1024A, 1024B, 1024C, 1113A, 1113B, 1113C, 1113D, 115A, 115B, 127A, 127B	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	(8) 300	134A, 134B, 139A, 139B, 239A, 239B, 239C, 293A, 293B, 294A, 294B, 311A, 311B	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	300	467A, 467B, 46A, 46B, 580A, 580B, 62A, 62B, 657A, 657B, 726A, 731A	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18	7	60	270	80	40	(1) 150	(9) 300	850A, 850B,	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	
												850C, 867A, 867B, 880A, 880B, 902A, 902B		
(11) 3	3	3	(2) 2	6	28	15	70	(10) 400	100	60	240	1200	10001	מגורים
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18		60	240	(12) 60	30	150	300	,1133 ,511 1141	מסחר
(4) 3	(3) 3	3	(2) 1	4	18		60	240	(12) 60	30	150	300	1146A, 1146B, 467C, 726B, 731B	מסחר
(11) 0	0	0		3	13		(13) 800	(13) 3000	1000 מ"ר		2000 מ"ר	900	628	חניון
(11) 5	5	5	2	4	16		60	300	100	50	150	500	2010 ,2000	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה ביעוד מגורים, למעט במגרש 10001, יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים בכל תא שטח לפי הפירוט הבא:
 - מסחר, תעסוקה מקומית, ומבני ציבור, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן:
 - כל 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר
 - כל 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית
 - כל 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.
- במגרש 10001 זכויות הבניה למגורים ושימושי מסחר מפורטות בטבלת הזכויות לעיל.



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

ג. בתת הקרקע יותרו קווי בניין 0.0.

ד. קווי הבנין למבנים קיימים יהיו לפי קונטור המבנה ולפי קווי הבנין שנקבעו בטבלה 5, כל בניה חדשה מעל מבנים אלה תהיה לפי הנקוב בטבלה לעיל או לפי הערה ה' לטבלה.

ה. התכנית למגרשים בהם מבנים קיימים תהיה לפי התכנית הקיימת של המבנה או לפי הנקוב בטבלה, הגדול מביניהם.

ה. במגרשים הבאים, אשר להם חזית או עומק פחות מ-15 מטר ובמידת הצורך, ייקבעו קווי הבנין הצידי ו/או האחורי (בהתאם לרוחב) על 2.0 מטר באישור מהנדס הועדה. המגרשים: 66, 208, 217, 247, 379, 425, 667, 733, 744, 751, 809, 897, 970, 992, 988, 1112, 1146A, 850C, 820B, 850A, 657B, 580A, 293B, 294A, 239A, 127A.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר חזית מסחרית בשיעור 25% מתוך סך השטח העיקרי.

(2) לחניה תת קרקעית.

(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) במגרשים הפונים לדרך מס' 85 הישנה יותר קו בנין צידי אפס.

(5) למעט מגרשים 236 ו-238 עבורם גודל מגרש מזערי הינו 240 מ"ר.

(6) למעט מגרשים 388, 425, 479 עבורם גודל מגרש מזערי הינו 240 מ"ר.

(7) למעט במגרש 624 עבורו גודל מגרש מזערי הינו 270 מ"ר.

(8) למעט במגרשים 294A, 134A עבורם גודל מגרש מזערי הינו 260 מ"ר.

(9) למעט מגרש 850B עבורו גודל מגרש מזערי הינו 230 מ"ר.

(10) תותר קומת קרקע מסחרית ששטחה עד 15% מתוך סך השטחים המותרים.

(11) צידי ימני וצידי שמאלי.

(12) לחניה.

(13) הערך מתיחס למ"ר.



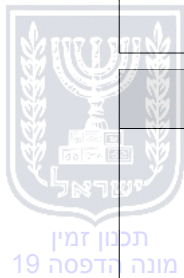
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
6.2	שימושים חורגים
	במגרשים ו/או במבנים בהם קיימת תעסוקה המהווה מפגע או מטרד סביבתי (כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'), אשר לא ניתן להכשירם מכח תוכנית זו, תופסק פעילותם ויפונו כל המבנים והמתקנים אשר שימשו לפעילות- תוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרכים מאושרות מס' 1 ו-2, וכן שחזיתם פונה לשצ"פ מס' 1500. אזורים אלו, אשר בגבול התוכנית, הינם סמוכים לרצועת שצ"פ מאושרת (מחוץ לתוכנית) - אשר הוגדרה כטיילת אזורית לאורך דרך 85. ההנחיות הן:
	1. הבינוי ייצור חזית ייצוגית לכיוון הטיילת, וכן לא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון זה.
	2. מגרשים יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת.
	3. היתר בניה במגרשים אשר להם חזית בכיוון הטיילת, 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.
6.4	חשמל
	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.
	ב. תחנות השנאה:
	1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
	2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
	3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
	ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:
	לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
	1.ג. : מרחק מינימלי מציר הקו, עבור :



6.4	חשמל
	<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 אוירי 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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	מבנים קיימים
	<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות של התוכניות האחרות.</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>ב. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.</p> <p>תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבנין הקבועים בתוכנית.</p>

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.5</p>
<p>ג. במגרשים שקיימים בהם שני המבנים, רשאית הועדה לאשר הגשת בקשה להיתר בניה על מבנה אחד ללא צורך בחיבור עם המבנה השני. המבנה יסומן כ"לא כלול". כל בעל מבנה יקבל שטח בהתאם לזכויות המגיעות לו (לפי טבלת האיזון). המרחק המינימאלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר .</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.6</p>
<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>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<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>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשיעור רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. 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 המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. ב. על אף האמור בסעיף 15.1 להוראות תמא/ 18 שינוי 4/1, המרחק בין השימושים הרגישים כהגדרתם בתמא/ 18 לבין תחנות התדלוק יימדד מקווי הבניין של השימושים הרגישים, ולא מגבולות המגרש. שימושים אלו חלים הן על יעוד מגורים, במרחק של פחות מ-40 מ', והן על יעוד מבנים ומוסדות ציבור, במרחק הנמוך מ-80 מ'.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות. 1. מים: 1.1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה 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.</p>	

תשתיות	6.11
<p>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.</p> <p>1.7 אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה התאמת תכנון ניקוז המגרש לתכנית הניקוז הכוללת המאושרת ע"י מונה הדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>רשות הניקוז האזורית האזורית ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>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.</p> <p>3.2 קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות".</p> <p>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.</p> <p>3.4 תנאי לקבלת היתר בניה אישור תאגיד המים.</p> <p>3.5 תנאי להוצאת היתרי בניה הינו התחברות השפכים למאסף הראשי.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>4.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.12</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.13</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.13	חניה
ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	

6.14	ניקוז
<p>בסעיף זה ישנה התייחסות לנספח הניקוז של התוכנית המאושרת מס' 260-0295931 מג'ד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637.</p> <p>א. החלופה המועדפת - מערכת הניקוז המוצעת:</p> <p>(1) מומלץ כי ניקוז הנגר מאגני המשנה בתחום שיפוט מג'ד 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) 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>(3) תכנון מערכת הניקוז כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו בנספח הניקוז.</p> <p>(4) מפלסי רצפות המבנים המופיעים בטבלה 9 שבהוראות נספח הניקוז ובתשריט נספח הניקוז הם מחייבים למבנים חדשים.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>ב. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח בעת תכנון הרחובות הפנימיים בתוך השכונה, שהם יהיו בגבהים 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.</p> <p>ג. בעניין שימור מי הנגר: מוצע ליעד את השטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאליים באירועים נדירים של סופות</p>	



6.14	ניקוז
	<p>גשם ובהתאם לתכנון את השצ"פים בתחום התכנית, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב, במידת האפשר.</p> <p>ד. תכנון המובל:</p> <p>1) מובל בטון מלבני סגור הסתברות לתכנון 1:100, סדר גודל למידות המובל - 6*3 מטר נטו.</p> <p>2) פתחי תחזוקה כל 100-120 מטר, בגודל של כ- 4*6 מטר. על מנת לאפשר הורדה של כלי תחזוקה, יש לאפשר גישה נוחה לכלים אל פתחי התחזוקה.</p> <p>3) פתחי התחזוקה ישולבו בצורה נופית ובטיחותית בתכנון הטיילת.</p> <p>4) יש להבטיח שפתחי התחזוקה יהיו מול מוצאי הניקוז העירוני.</p> <p>5) פתחי שירות נוספים לירידת אדם הכוללים סולמות באמצע הדרך בין פתחי התחזוקה, ופתחי אור במרווחים של עד 50 מ' במידות 1*1 מ'.</p> <p>6) פתרון זמני - אימוץ מצב קיים, תחזוקת הקטע ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ה. נחל שגור יוסדר בתחום רצועת השצ"פ הדרומי בתכנית זו (השצ"פ ברוחב של 15 מטר), ו/או בתחום הדרך המוצעת בדרום התכנית (הדרך ברוחב של 12 מטר).</p> <p>ו. מהנדס/ת המועצה המקומית מגיד אל כרום, רשאי להחליט באם הסדרת נחל שגור תהיה במסגרת תעלה פתוחה או מובל סגור.</p> <p>ז. כל הנגר בתחומי המגרשים והמבנים יועבר, ככל הניתן, לשטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים, זאת לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.15	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
	<p>באתר זה יש חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה, כתוצאה מכיסוי קרקע על גבי סלע קשה מאד בבסיס ו/או עקב השפעות אגן.</p> <p>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.</p>
6.16	<p>פיתוח תשתית</p>
	<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 תאגיד המים 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,</p>



<p>6.16 פיתוח תשתית</p> <p>לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p> <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 ועדכוניהן.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תוכנית זו, תוכן תוכנית לצורכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. התוכנית לצרכי רישום תעמוד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשע"ו-2016.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי טבלאות האיזון.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 זכות מעבר לרכב</p> <p>במידה ואין גישה ישירה מדרך (מאושרת או מוצעת) למגרש מגורים, בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר זכות מעבר לרכב בשטח ציבורי פתוח הצמוד לאותו מגרש, תוך נקיטת אמצעי בטיחות למשתמשים בשצ"פ, ובכפוף לאישור המועצה המקומית.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22 חלוקה לתאי שטח</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר חלוקות פנימיות בתוך המגרשים כולל שינוי בקווי בניין עד 0 מטר.</p>	<p>6.22</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל"ר	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנים מיום אישורה.