

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0724971

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - שכונת "סרקיס" שפרעם

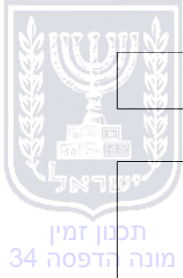
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

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

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית מס' ג/20108 המאושרת מיום 10.05.2015 ותכנית מס' 261-0354076 המאושרת מיום 11.02.2018 בישוב שפרעם. התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה מתחם A ומתחם B, כאשר ייעוד הקרקע במתחם A ע"פ המצב המאושר בתכנית ג/20108 היינו חקלאי, וייעוד הקרקע במתחם B יהיה ע"פ תכנית המתאר ג/7025 (מצב נכנס בטבלת האיזון).

למסמכי התכנית מצורף טבלת הקצאה ואיזון הכוללת חלוקה למגרשי בניה המבוססת על עיקרון אחוז הפרשות שוויוני בין כל הבעלים הפרטיים.

התכנית כוללת הקלות בשטח מגרש מינימלי בהתאם לטבלת ההקצאות, הקלות בקוו בניין צידי והגדלת שטחים לצורכי ציבור לצורך התווית דרכי גישה לכל המגרשים בתחום התכנית.

בחלק מתחום התכנית קיימים תשריטי חלוקה מוסכמים בין הבעלים אך אחוזי ההפרשות, פרישת השטחים הציבוריים ומערכת הדרכים אינם תואמים למאושר בתכנית ג/20108.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - שכונת
"סרקיס" שפרעם

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
261-0724971

שטח התכנית
296.300 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) א62 (1), א62 (19), א62 (2), א62 (3), א62 (א)
א62 (4), א62 (5), א62 (7), א62 (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
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	215000
קואורדינאטה Y	745200

1.5.2 תיאור מקום

דרומית ליישוב שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	אלכדסה		

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10282	מוסדר	חלק		180, 182, 184, 186
10296	מוסדר	חלק		80, 95, 105, 107
10297	מוסדר	חלק	1-3, 5, 17, 19-21, 25-26	16, 18, 23, 31, 33

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
261-0354076	501 - 500, 400, 302 - 300, 204 - 200, 130 - 100
20108 ג/	601 - 600, 505 - 500, 403 - 400, 201 - 200, 121 - 100, 701 - 700, 820 - 800, 901 - 1100, 1101 - 1200, 1217, 1300, 1312, 1500, 1600

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זבולון

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/ 19571	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19571 בתחומה של תכנית זו.	7087	7783	04/08/2015
ג/ 20108	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20108 בתחומה של תכנית זו.	7036	5553	10/05/2015
ג/ 7025	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7025 בתחומה של תכנית זו.	4305	3335	18/05/1995
ג/ 9915	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9915 בתחומה של תכנית זו.	4604	1247	06/01/1998
261-0354076	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 261-0354076 בתחומה של תכנית זו.	7695	4881	11/02/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם דויירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אברהם דויירי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/06/2021	אברהם דויירי	16: 24 02/07/2021	קומפילציה מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		37	10/06/2021	פהים מחיול	13: 18 23/09/2021	טבלת הקצאה ואיזון	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	03/09/2019	גיסאן מזאוי	18: 33 02/07/2021	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/09/2019	גיסאן מזאוי	16: 48 31/08/2021	תנוחה	לא
מים	מחייב	1: 1250	1	03/07/2021	אברהם אבו תאיה	14: 24 05/07/2021	נספח מים	לא
ביוב	מחייב	1: 2500	1	03/07/2021	אברהם אבו תאיה	14: 23 05/07/2021	נספח ביוב מערכת ההולכה	לא
ביוב	מחייב	1: 1250	1	03/07/2021	אברהם אבו תאיה	14: 21 05/07/2021	נספח ביוב תכנית כללית	לא
ביוב	מחייב		9	01/11/2014	אברהם אבו תאיה	09: 38 07/11/2019	פרשה טכנית מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	01/07/2021	אברהם דויירי	17: 11 31/08/2021	נספח עצים	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (1)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	02-5456054	Tzafonticnun@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (2)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 580, בית מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL.

(2) כתובת: ת.ד. 3.

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	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל-גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מים וביוב	מהנדס	אברהים אבו תאיה	1653	אברהים אבו תאיה	נצרת	ביר אל אמיר (2)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'אד ג'רוש	11226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(3)	1	04-6080603	04-6082794	info@geopoint.me
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	7963	ג'סאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (4)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
שמאי מוסמך	שמאי	פהים מחיול	1653	פהים מחיול (בוקייעה)	פקיעין	(5)	1	04-9976862	04-9976862	famakhoul@gmail.com

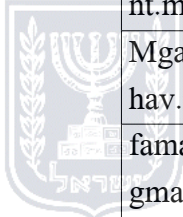
(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 9537.

(3) כתובת: ת"ד 141.

(4) כתובת: ת"ד 8064.

(5) כתובת: ת"ד 675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית עפ"י טבלת הקצאה ואיזון ושינוי זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והחלפת שטחים.

שינוי מערכת הדרכים והסדרת דרך גישה לכל מגרש.

הגדלת שטחים לצורכי ציבור.

שינוי בקווי בניין בחלק מהמגרשים בהתאם לצרכים תכנוניים.

הגדלת תכסית קרקע בשטחים.

הקטנת גודל מגרש מזערי לחלק מהמגרשים.

קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	433 - 430
מגורים ב'	354 - 100
מתקנים הנדסיים	950
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
שטח ציבורי פתוח	675 - 650
נחל/תעלת נחל	749
דרך מאושרת	760 - 750
דרך מוצעת	807 - 800
דרך משולבת	921 - 900
מגורים ומסחר	405 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	673
גבול מתחם	דרך מאושרת	760 - 750
גבול מתחם	דרך מוצעת	807 - 800
גבול מתחם	דרך משולבת	921 - 900
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
גבול מתחם	מגורים א'	433 - 430
גבול מתחם	מגורים ב'	354 - 100
גבול מתחם	מגורים ומסחר	405 - 400
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	950
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	749
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	675 - 650
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 700
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	760 - 758, 756, 754, 751
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	800
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	916, 911, 903, 902
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	433, 432
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	171, 161, 155, 153, 152, 147 - 145, 172, 177 - 180, 183, 187, 188, 192, 193, 206, 207, 210, 232, 233, 239 - 338, 336, 332 - 330, 254 - 252, 242 - 345, 344, 342
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670, 662, 658
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך משולבת	920
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	601
זיקת הנאה	מגורים א'	430
זיקת הנאה	מגורים ב'	103, 121, 130, 131, 139, 140, 143, 148, 149, 155, 166, 167, 183, 185, 188, 197, 200 - 203, 216, 222, 232, 234, 235, 251, 256, 301 - 306, 309, 316 - 321, 326, 337, 341, 343, 348, 352
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	670
להריסה	דרך מאושרת	750, 752, 755, 758, 760
להריסה	דרך משולבת	921
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	602
להריסה	מגורים ב'	104, 110, 111, 117, 118, 121, 123, 130, 131, 133, 212, 237, 238, 278
להריסה	שטח ציבורי פתוח	656, 664, 671
מבנה להריסה	דרך מאושרת	756
מבנה להריסה	דרך מוצעת	800
מבנה להריסה	דרך משולבת	901
מבנה להריסה	מגורים ב'	334
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	749
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	667, 670

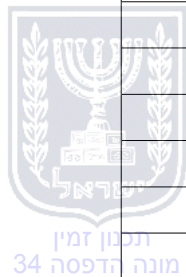
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	53,854	18.18
דרך משולבת	11,664	3.94
מבנים ומוסדות ציבור	16,711	5.64
מגורים א'	19,907	6.72
מגורים ב'	16,554	5.59
מגורים ב' 2	137,270	46.33
מגורים ומסחר	6,088	2.06
מתקנים הנדסיים	803	0.27
נחל/תעלה/מאגר מים	8,852	2.99
פרטי פתוח	2,152	0.73
שטח ציבורי פתוח	13,770	4.65
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,675	2.93
סה"כ	296,300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49,348.28	16.65

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.77	5,236.86	דרך מוצעת
4.57	13,551.56	דרך משולבת
5.66	16,766.78	מבנים ומוסדות ציבור
6.18	18,323.67	מגורים א'
51.90	153,777.1	מגורים ב'
1.90	5,639.69	מגורים ומסחר
0.27	802.83	מתקנים הנדסיים
2.99	8,852.36	נחל/תעלת נחל
4.91	14,548.53	שטח ציבורי פתוח
3.19	9,451.91	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	296,299.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יותר בנית בתי מגורים, בנוסף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי : 1. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, בתנאי הבטחת חניה לפי תקן חניה.
4.1.2	הוראות א עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינות וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מתקנים אלו יהיו מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.
	הוראות פיתוח ב קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים יותר בנית בתי מגורים, בנוסף למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי : 1. כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. 2. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים, בתנאי הבטחת חניה לפי תקן חניה. תאי שטח מס' 281 עד 311 : יותר בנית בתי מגורים.
4.2.2	הוראות א עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינות וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, פח אשפה מתקנים אלו יהיו

4.2	מגורים ב'
	מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים. בקרע מדרונית וע"מ לחסוך בעבודות חפירה ומילוי והשתלבות במדרון הקיים ובנוף הסביבתי יש לבנות בניה מדורגת. אם לא ייקבע אחרת ע"י ועדת תכנון.
ב	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה.



4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים אזור זה ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל, בור שאיבה, שוחות מגופים ומתקנים למניעת מטרדי רעש וריחות להבטיח פתרונות למקרים של תקלות למניעת גרימת זיהום מי תהום או זיהום תעלות ניקוז. תאני למתן היתר בניה הקמת המתקן, הגשה ואישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.3.2	הוראות א עיצוב אדריכלי - סביב למתקן יבוצע משטח כורכר מהודק, ישמש גישה נוחה וחניה לשירות המתקן. - סביב למגרש תותקן גדר לא מחלידה למניעת סכנה וכניסת זרים. - שטחים פתוחים במגרש יינטעו בצמחיה מתאימה להשתלבות בנוף ולמניעת נצפות. - התקנת שילוט כנדרש. - ביצוע תנאים נוספים של רשות מוסמכת. ב הוראות פיתוח עודפי חפירה ו/או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יופנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות לרשות המקומית. ג תשתיות יש להתקין מתקנים למניעת מטרדי רעש, ריחות והבטחת אמצעים ופתרונות למקרים של תקלות (סתימות, הצפות וכדו') באופן שלא יגרום זיהום כל שהו לרבות זיהומים תת-קרקעיים ו/או זיהום לתעלות הניקוז.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.
4.4.2	הוראות א עיצוב אדריכלי



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.	
הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:200, 1:250. תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי בניה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון.	ב
הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. בתא שטח 600, יש לנטוע צמחים / עצים ירוקי עד, מהווה כאזור חיץ ומונעים רעש מסילת הרכבת. תכנון הצמחייה יהיה עפ"י תכנית מפורטת ערוכה ע"י אדרי' נוף.	ג
שימור בתא שטח מס' 601, יש לשמר מבנים עתיקים קיימים הנמצאים בדרום מערב תא שטח זה, והמשמשים היום למבקרים. טרם ביצוע כל פעולה מכוח תכנית זו בתחומי תא שטח מס' 601, יש לבצע תיעוד מקדים ותיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.	ד
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.	
הוראות	4.5.2
עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה	א

4.5	שטח ציבורי פתוח
	מוסתר במידת האפשר. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.
ב	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 250 / 1: 500. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי בניה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון. מבנה ציבור ומוסדות משולבים בשצ"פ תכסית הקרקע למבנה ציבור יהיה עד 42% משטח המגרש והיתר ישמש כשטח ציבורי פתוח.
ג	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים באזור רצועת נחל לשימור, יותרו התכליות והשימושים הבאים : א. שבילים, טיילות להולכי רגל, צמחים לייצוב מדרונות ומניעת סחף. ב. מתקני ניקוז. ג. שימושים נוספים העולים בקנה אחד עם דרישות רשות הניקוז.
4.6.2	הוראות הוראות פיתוח א - יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים. - יש לתחזק באופן שוטף ע"י הרשות הנוגעת לכך.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7.2	הוראות עיצוב אדריכלי א עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפנו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.

4.7	דרך מאושרת
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.9.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.10	מגורים ומסחר
4.10.1	שימושים
	ישמש למבנה מגורים ומסחר שכונתי כאשר המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת, והקצאת מקומות חניה עפ"י חוק.
4.10.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החזית הקדמית הפונה לדרך ראשית תשמש חניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו', בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מתקנים אלו יהיו מוסתרים במידת האפשר עם גישה נוחה. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.

4.10	מגורים ומסחר
ב	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. מעקות מעל הגדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה.



4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965.
4.11.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינות וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.
ב	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:200, 1:250. תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי בניה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון. מבנה ציבור ומוסדות משולבים בשצ"פ תכסית הקרקע למבנה ציבור יהיה עד 40% משטח המגרש והיתר ישמש כשטח ציבורי פתוח.
ג	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	- 430 433	500	(1) 60	10	0	(2) 5	75	35	4	(3) 7	(4) 2	(2) 1	3	3	3	(5)
מגורים ב'	מגורים	- 100 312, 280 354 -	(6) 450	(7) 102	(7) 18	0	(2) 30	150	40	6	(3) 12	(4) 3	(2) 1	(8) 3	(8) 3	3	(5)
מגורים ב'	מגורים	- 281 311	450	(7) 102	(7) 18	0	(2) 42	162	42	6	(9) 13	(4) 3	(2) 1	3	3	3	(5)
מגורים ומסחר	מסחר	- 400 405		34	6												
מגורים ומסחר	מגורים	- 400 405		(10) 68	(10) 12												
מגורים ומסחר	מגורים	- 400 405	(11) 500	102	18	0	(2) 40	160	40	4	(3) 13	(4) 3	(2) 1	(8) 3	(8) 3	3	(12)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	- 600 602	1000 (13)	108	18	36	6	168	42		(3) 16	(4) 3	1	5	5	5	(5)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	- 700 701	1000	108	18	36	6	168	42		(3) 16	(4) 3	1	5	5	5	(5)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	- 650 673	500	(14) 30				(15)	(15)		4	1		5	5	5	5
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	950	750	(16) 30		(17) 40		(18)			4	1	(19) 1	5	5	5	5

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:

- הגובה לא כולל גובה אלמנט / שילוט / עמוד חשמל למטרה זו.
- שטח מקסימלי עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - 30 מ"ר לכל יחיד וזאת מתוך סך הזכויות ליעוד לשימושים עיקריים.
- במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/ רמפה המהווה גם אזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ- 6.0 מ'. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש אזור מגון.
- באזור מבנה ציבורי/ אזור מבנה ציבורי משולב בשצ"פ תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בניין אפס ללא נסיגות מגבולות המגרש, מתן היתר בניה יהיה עפ"י תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
- באזורים הגובלים בדרך (באותו מפלס) תותר הקמת רמפה/ גשר ללא נסיגה מהדרך קו אפס.
- באזור מגורים ומסחר, המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, כפוף לטבלת זכויות הנ"ל.
- בניה בשטח מדרוני מעל 25%, בסמכות הועדה המקומית דרישת בניה מדורגת למזעור כמות חפירה/מילוי והשתלבות הבניה עם הנוף הסביבתי.
- מתקנים הנדסיים: חדר חשמל בשטח 30 מ"ר מעל מפלס כניסה. מתחת למפלס כניסה ייבנו מתקנים תת-קרקעיים (בור שאיבה) בשטח עד 24 מ"ר. שוחות מגופים בשטח 16 מ"ר, העומק ייקבע בתכנון מפורט המאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר הקטנת קווי בניין צדדי/אחורי/קדמי במגרשים מס' 114, 125, 126, 145, 148, 156, 158, 180, 181, 182, 189, 248, 254, 258, 275, 324, 329, 335, 341, 343 בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מקסימלי עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - 30 מ"ר לכל יחיד וזאת מתוך סך הזכויות ליעוד לשימושים עיקריים.
- (2) תוספת לחניה תת קרקעית.
- (3) גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא מעקה או יציאת גג.
- (4) מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרג ראשית.
- (5) לפי תשריט.
- (6) מגרשים ביעוד מגורים שגודלם לפי החלוקה ולפי הרישום בטבלת ההקצאות פחות מ- 450 מ"ר שטח המגרש יהפוך לגודל המזערי שמותר להקים עליו בניין לאותו מגרש.
- (7) בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
- (8) או אפס בהסכמת השכן בקיר משותף ובאישור הועדה המקומית.
- (9) יותר תוספת גובה בניה ב- 2.5 מ' לעלית גג או גג רעפים.
- (10) בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
- (11) מגרשים ביעוד מגורים ומסחר שגודלם לפי החלוקה ולפי הרישום בטבלת ההקצאות פחות מ- 500 מ"ר שטח המגרש יהפוך לגודל המזערי שמותר להקים עליו בניין לאותו מגרש.
- (12) לפי התשריט.
- (13) שטח מזערי לתא שטח 602 שמותר להקים עליו בניין הינו 880 מ"ר.
- (14) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ישמשו למתקן הנדסי.
- (15) 30 מ"ר.
- (16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: חדר חשמל.
- (17) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בור שאיבה, שוחות ומגופים.
- (18) 70 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

(19) מתקנים הנדסיים עיליים : חדר חשמל 30.0 מ"ר, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים : בור שאיבה 24.0 מ"ר, שוחות מגופים : 16 מ"ר, העומק יקבע בתכנון מפורט המאושר ע"י הגורמים המוסמכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ומגורים / מבנה ציבור / מבנה ציבור משולב בשצ"פ / אזור ספורט הכנת תכנית בנוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

- מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושת מרכיביו: א. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר (תחנת שאיבה ראשית + קו סניקה ראשי), ב. מאסף ביוב ראשי של העיר, ג. שדרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר - מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת - עד למאסף הראשי של העיר.

- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי עירית שפרעם ומו"מ אעבלין.

הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים.

אישור בכתב של תאגיד הביוב האזורי בדבר תחילת העבודות להקמת תחנת שאיבה לביוב או השלמתן שיועבר לוועדה

המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה/אישור אכלוס ע"פ האמור לעיל.

השלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של עירית שפרעם.

אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.

- תנאי למתן היתר בניה עריכת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 121, 122 לחוק התכנון והבניה ע"י הועדה המקומית.

- תנאי למתן היתר בניה בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, כתנאי למתן טופס 4.

- בשום שלב, לרבות בשלב הקמת השכונה, לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 79 לחלקות הגובלות בה.

- לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו במתחם A טרם מילוי התנאים הנדרשים לחיבור ואספקת חשמל מרשת החשמל הארצית.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.

ביוב ותברואה:

תנאי להוצאת היתרים לבנוי מכוח התכנית:

- ביצוע הפתרונות בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.

- לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה	6.4
תשמש כרצועת תשתיות לצורך הנחה, העברה ותחזוקת קווי ביוב בהתאם לנספח הביוב.	
עיצוב אדריכלי א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבנה ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:200 / 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור תכנון זמין מונה הדפסה 34 הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה כך שהבקשה להיתר בניה תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.	6.5
דרכים וחניות א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי. ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. ד. תנאי מוקדם למתן היתר בניה באזורי מגורים ומסחר, שב"צ, שב"צ משולב בשצ"פ - הגשת תכנון של הסדרי החניה ובמקרה של חניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, משטחי החניה, הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.	6.6
היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.7
הפקעות ו/או רישום השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים מס' 188, 189, 190 פרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	6.8
ניהול מי נגר ניצול מיטבי של מי נגר עילי בהתאם לפרק ד' סעיף 22 בתמ"א-4/ב/34, והעשרת מי תהום. תנאי לקבלת היתר בניה: - הבטחת ניקוז השטח וניצול מיטבי מי נגר בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית. - בתא שטח מס' 1600 (רצועת נחל ברוחב 10.0 מ') המהווה תעלת ניקוז אשר מתחשבת בחיבורי ערוצי ניקוז קיימים ומאושרים מכוח תכנית מס' 11009/ג. - חיבור בין תעלת הניקוז מבטון לתעלת הניקוז V המתוכננת ברצועת נחל ברוחב 10.0 מ' יהיה בקטע הרחב בתשריט בין שתי קטעי התעלה. - פתרונות הניקוז ומסקנות נספח הניקוז הנן הוראות מחייבות לרבות הסדרת האפיק הצפוני העובר בתחום התכנית כמפורט בנספח הניקוז. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הבניין עם מפלס תעלת הניקוז ו/או למערך הדרכים הקיימות ו/או המסומנות בתכנית.	6.9



6.9	ניהול מי נגר
	ניצול ושימור מי נגר להלן: 1. הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחייה, בשיעור של לפחות 20% מכל מגרש. 2. בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי ההחדרה (מובלים, הסדרת שיפועים). 3. תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו. 4. מפלס פני המים המקסימלי בשטחי ההחדרה יתאם לרום תחתית המבנה. 5. משטחי בטון/ מדרכות/ חניות וכד', יומרו במשטחי חצץ/ ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור. 6. מי הגגות/ שטחים אטומים ירוכזו לשטחיה החדרה. 7. עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית. לאתת אפשר גלישת נגר לחצר סמוכה.

6.10	חשמל
	א. תנאי למתן התר בניה יהיה בתיאום 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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 : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' שנאי על עמוד 3.0 מ' 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. בתכנית 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

6.10	חשמל
	המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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).
6.11	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.13	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.14	הריסות ופינויים
	הוועדה המקומית תפעל להרוס המבנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מיששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
6.15	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית . ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מוצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי הוראות בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית : תמ"א 4/34 ב/4.
6.16	חלוקה ו/או רישום
	תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה במתחמים A, B בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון. עם אישור התכנית תירשם החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לטבלת שטחים. באחריות מגיש ו/או יזם התכנית ועל חשבונו הכנת תכנית לצורכי רישום כחוק לאחר אישור תכנית זו.

6.17

מבנים קיימים

קווי הבניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספת מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים ,
 ואת בתנאים הבאים :

1. המבנה לא יחדור לדרכים ולשטחים ציבוריים.
2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש.
3. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.

בכל תוספת בנייה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.18

שימור

מבנים קיימים בצד מערבי לתא שטח 601, ישמרו בהתאם לחוק.

6.19

פסולת בניין

תנאי למתן היתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה .

פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעלה 100.000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומר חפירה ומילוי.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה בתכנית הוא לאתר " אעבלין ".

פסולת בניין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.
2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפח פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.
4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, עפ"י סעיף 5 .
5. כמות הפסולת לסילוק בהיתר הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להלן טבלת יחוס :

קבוצת יחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה

מגורים לפחות 10 טון.

מבנה ציבורי לפחות 10 טון.

מגורים ומסחר לפחות 10 טון.

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג /נפש /יום.

6.19	פסולת בניין
	7. הוראות נוספות למתקני אשפה : -נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ'- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתוחם המגרש (נישה מיועדת מטרה זו) . - מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' 6 מ"ק. - קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' 2 מ"ק. - מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה - בשב"צ תוצב מכלית בנפח לא פחות מ' 6.0 מ"ק , תותקן בתוך המגרש ואשפתונים בנפח 240 עד 360 ליטר לפי הצורך. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה/ מכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.
6.20	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.
6.21	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי הבניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.22	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למת היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביו ב/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על יד מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים, במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תאני למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בשוב בדבר חיבור הבניין לרשות המים. ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
6.23	אקוסטיקה
	- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכללת הוראות למיגון אקוסטי כלפי דרך מס' 79, לפי מסקנות בדיקה אקוסטית שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.

6.23

אקוסיטיקה

- הועדה המקומית עפ"י שיקולה, תקבע תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערוך בדיקה אקוסיטית באמצעות יועץ אקוסיטי לרמות הרעש הצפויות באתר מדרג 79 ו/או ממסילתה רכבת.

- רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999) או ממסילת הברזל.

- מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.24

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בנייה על בניין הבנוי בפועל, מותנת בחיזוק המבנה בכללותו ע"פ דרישות התקן, ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.25

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת המחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר הבניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

6.25

שמירה על עצים בוגרים

ב.במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5.נטיעת עצים חדשים :

א.נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב.נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העת שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

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

6.הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א.נותני צל סוככים

ב.חסכנים במים

ג.מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א.בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

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

ג.עצים פולשים כהדרגתם עפ"י פקודת היערות.

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

7.שטחים ציבוריים פתוחים :

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

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

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

8.רחבות עירוניות פתוחות :

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

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

9.מגרשי חנייה :

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

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



תכנון זמין
מונה תדפיס 34



תכנון זמין
מונה תדפיס 34



תכנון זמין
מונה תדפיס 34

6.25

שמירה על עצים בוגרים

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.26

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.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	ל"ר
2	הגשה ואישור היתרי בניה	ל"ר
3	ביצוע עפ"י היתרים	ל"ר

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 15 שנים מיום אישורה.