

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1121862

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון-נחף



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

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתוכנית מאושרת מס' ג/21672 בישוב נחף. התוכנית מציעה חלוקת קרקע, הקצאת מגרשים, ריכוז זכויות, הפרדת בעלויות וצמצום מושאע על פי טבלת הקצאה ואיזון. התוכנית מציעה הקלה בקווי בניין (לפי הקיים), הקטנת שטח מגרש מינימלי והסדרת מערכת דרכים בהתאם למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון-נחף

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-1121862

1.2 שטח התכנית 67.240 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	230600
	קואורדינאטה Y	760000
1.5.2 תיאור מקום	מזרחית לישוב נחף.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף	נחף		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19124	מוסדר	חלק	1-3	27
19125	מוסדר	חלק	55	28-40, 42-49, 53-54

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
100	260-0356774
500, 405 - 400, 303 - 300, 200, 108 - 100	ג/ 21672

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2014		1472	6929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20567. הוראות תכנית ג/ 20567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20567 ג/
18/01/2016		2723	7187	תכנית זו כפופה לנספחיה של ג/21672 מלבד השינויים המוצעים בה.	שינוי	21672 ג/
24/10/2017		597	7605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/260-0356774. הוראות תכנית ג/260-0356774 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	260-0356774



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 00 26/07/2022	אברהים דויירי	26/07/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		13: 39 23/03/2023	פהים מחיול	15/03/2023	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		13: 13 26/07/2022	גסאן מזאוי	26/07/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 31 26/07/2022	אברהים דויירי	26/07/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט חלוקה ואיחוד על רקע מצב קיים	16: 08 24/03/2023	בכר נגים	23/03/2023	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה על רקע מצב קיים	16: 08 24/03/2023	בכר נגים	23/03/2023		1: 500	מחייב	חלוקה ורישום

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 (1)		מועצה מקומית נחף	נחף			04-9987140	04-9985693	eng@nahef. muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 693.

1.8.2 יזם

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	דויירי אדריכלים ושות' בע"מ	נצרת	סאפוריה (1)	1	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@za hav.net.il
שמאי מוסמך	שמאי	פהים מחיול	1653	פהים מחיול	פקיעין (בוקיעה)	(3)		04-9976862	04-9976862	famakhoul@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר נגים	1117	בכר נגים	נצרת	(4)	2	04-6470206	04-6470206	nigimb@012. net.il

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 8064.

(3) כתובת: פקיעין, ת"ד 675.

(4) כתובת: רחוב 6098/2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 חדשה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.

ב. הקלה בקווי בניין בהתאם למצב קיים.

ג. הגדלת שטחי דרכים ושטח ציבורי פתוח.

ד. שינוי גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	160
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	316 - 300
דרך מאושרת	404 - 400
דרך מוצעת	503 - 500
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	157 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	404 - 402, 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	502 - 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	160
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	115, 113 - 110, 108 - 105, 102, 101 - 157 - 151, 148 - 144, 130 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	316, 312 - 310, 307, 305 - 301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	160
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	145, 127, 121, 119, 116, 112, 105 - 147
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303, 302
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	150
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	316, 315, 303, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,098	23.94
מבנים ומוסדות ציבור	3,800	5.65
מגורים ב'	528	0.79
מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	42,859	63.74
שטח ציבורי פתוח	3,955	5.88
סה"כ	67,240	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,314.44	21.29
דרך מוצעת	2,212.94	3.29
מבנים ומוסדות ציבור	3,570.03	5.31

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.79	528.05	מגורים ב'
62.69	42,155.83	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
6.63	4,458.65	שטח ציבורי פתוח
100	67,239.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



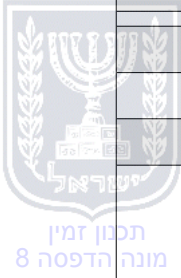
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מגורים, מגורים משולבים עם מסחר, מסחר בלבד, תעסוקה מקומית ו/או מוסדות ציבור.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תתוכנן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.
ב	הוראות פיתוח מפלס הריצפה בקומה 0.00 תהיה גבוה מפני מפלס הדרך, לא פחות מ' 50 ס"מ בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'. בחזית המגרש יותקן נישות לשעון מים, חשמל, כיבוי אש, בזק ומכלית אשפה, ארגז מיוחד לפינוי קרטונים ובקבוקי פלסטיק עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית בינוי תכלול את הפיתוח הנדרש ע"י הוועדה המקומית.
ג	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנייים בחזיתות הדרכים ישמשו כגינות ושטחים לטיפוח ועיצוב. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים למעט חניה מקורה לרכב פרטי. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, לרבות ישמשו למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות, בריאות, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית. אשר תכלול : שטחים המיועדים לבניה. 1. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים טכניים. 2. גובה מבנים מוצעים ביחס לדרך כניסה ראשית. 3. מיקום מכלי אשפה. 4. כניסה ויצאה למגרש. 5. משטח חניה. 6. סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים וביוב וחשמל, פח אשפה וכו'.</p> <p>- קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>- הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>- השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כניסה למתחם, כגנים ושטחים ציבוריים מטופחים.</p> <p>- מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן.</p> <p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף ההיתר.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה/פסולת יהיה מוסתר ככל האפשר.</p> <p>- לא תותר הקמת מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים).</p> <p>- דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטינים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות וניקוז מי נגר.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות. מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה להקטנת השיפוע ומניעת סחף והגברת השהיית מי נגר והעשרת מי תהום.</p> <p>עיצוב צמחי: מומלץ שימוש בצמחי כיסוי לעיצוב סביבתי לשימור קרקע ומניעת סחף.</p>	
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p>	א

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	
<p>ב עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים יידידותיים לנוף הסביבתי . תכנון שדרות בצמחים ועצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון והנחית אדריכל נוף מוסמך.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים יידידותיים לנוף הסביבתי . תכנון שדרות בצמחים ועצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון והנחית אדריכל נוף מוסמך.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 מגורים ב'</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>בתי מגורים, מועדוני נוער ומועדונים פרטיים, גני ילדים ופעוטונים באישור הרשות המקומית, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א הוראות בנייה - לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. - תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.</p>	<p>א</p>
<p>ב הוראות פיתוח - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את : פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. - 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.</p>	<p>ב</p>
<p>ג עיצוב אדריכלי - חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים ב'	4.6
<p>- השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים.</p> <p>- מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן.</p> <p>- חומרי הבניה יהיו מחומר קשיח יצוינו בגוף ההיתר.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר.</p> <p>- לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים).</p> <p>- דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 3	3	(5) 3	(5) 3	0	3	(4) 10	2	45	129	0	0	(3) 33	(2) 96	(1) 500	- 100 157	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	3	(4) 12	3	48	144	(7) 48	0	20	76	500	160	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3	(4) 15	(9)	(8) 80	224	80	0	24	120	2000	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי			
3 (5)	157 - 100	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3 (5)	160	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (10)	200	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

- א. באזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בסמכות הועדה המקומית לאשר שילוב שימושים עפ"י טבלת ההמרה מטה ובתנאי שסה"כ שטח עיקרי לא יעלה על המצוין בטבלה מעלה.
- ב. מפלס הכניסה ± 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית, גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.
- ג. בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה או להפך עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים ללא חריגה מסה"כ המצוין בטבלה.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לאשר קווי בניין צדדיים 2 מ' במגרשים שרוחבם פחות מ- 15 מ'.
- ה. באזור מדרוני יש לשמור על פני קרקע טבעית במידת האפשר ואיזון כמות החפירה והמילוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר גודל מגרש מזערי קטן 500 מ"ר בתאי שטח מס' 121, 122, 132, 133, 137, 138, 139, 149, 152.
- (2) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון - מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן: 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור.
- (3) מתוך שטחי השירות הנ"ל תותר בנית מחסן שירות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד, ו/או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לשירות אזור התעסוקה.
- (4) ללא עלית גג/מעקה או גג רעפים.
- (5) או אפס בהסכמת השכן ורק בצד אחד.
- (6) או לפי התשריט.
- (7) תשמש לקומת עמודים מפולשת, חניה, משטח משחקים וכו'..
- (8) תשמש לקומת חניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, ושטחים מוגנים..
- (9) ל"ר.
- (10) .

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תכנית זו כפופה לנספח הניקוז, נספח מים, ונספח הביוב של תכנית ג/21672 בשינויים המחוייבים מכח תכנית זו.</p>	6.1
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 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>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 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 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</p>	6.2



6.2	חשמל
<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	



6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בהתאם לטבלת איזון והקצאה. שוויון של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב אישורה של תכנית מס' ג/21672. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.</p> <p>עם אישור התכנית תירשם החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לטבלת שטחים. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית.</p>	



6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.5	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספת החורגת מקנטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.6	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית". 2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : 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. 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". 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה 	

<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8 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>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	
<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימנלאו התנאים הבאים : א. תחילת העבודות לשדרוג ה"מאסף המזרחי" של איגוד ערים כרמיאל מנקודת חיבור שפכי נחף מזרח (נקודה B11) ועד סופו (נקודה B) בהתאם לתכנית ביוב מאושרת משנת 2006. אישור משרד הבריאות לגבי תחילת עבודות הביוב כנ"ל שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למתן היתרי בניה לפי סעיף זה. ב.אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>עבודות עפר : כפוף להוראות תכנית מס' ג/21672 המאושרת. אשפה : כפוף להוראות תכנית מס' ג/21672 המאושרת.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>- ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. - 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 קווי 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. - כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט</p>	

פיתוח תשתית	6.12
<p>מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
ניקוז	6.13
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה.</p> <p>נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. יש לבדוק עם מתכנן הניקוז בישוב את כושר הקליטה של הנגר הנוסף במערכת הניקוז הקיימת. פילוסוף ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי רשות הניקוז והמהנדס האחראי על הניקוז העירוני אשר יבוצעו לשביעות רצונו המלאה. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים "רחוב" למעט מקרים מיוחדים בהם ינוקזו המגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. אין לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב, או אל קולטן מערכת תיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ומאדניות, מזרבובים, אלא בצנורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד). גובה מפלס פני קרקע סופיים במגרשים הפרטיים והציבוריים יהיו כ- 25 ס"מ לפחות מתחת למפלס רצפת הבניין. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים. כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות התקנות והתקנים העדכניים לשימור מי נגר עילי. קידוחי החדרה במידה ויידרשו ימוקמו באזורים אלה. מיקום ועיצוב האלמנט לשימור מי הנגר או החדרתם ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף ובהתאם לדרישות הידרולוגו באישור הרשויות הרלוונטיות. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.13

ניקוז

מסקנות :

1. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים.
2. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף.
3. מעביר מס' V ישודרג למעביר גדול יותר במידות 2.00x1.50 מ' לפחות.
4. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה ויחסם תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.
5. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.
6. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה.
7. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.
8. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
9. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר.
10. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך.
11. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים.
12. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.
- עודפי חפירה ופסולת בניין :
- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
- גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבון.
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 נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.
 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת

6.14

חומרי חפירה ומילוי

- בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .
5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן
- טבלת יחוס :
- קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
- מגורים לפחות 10 טון
- מגורים משולב במסחר לפחות 10 טון
6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.
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.
- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.
- פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל .

6.15

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3153/0 " נחף " י"פ : 1091 עמ" 1388 מיום : 18.05.1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
3. 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.
4. 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.
5. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה 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.

6.16

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 הוועדה.

תקשורת	6.17
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.	
ניהול מי נגר	6.18
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה.</p> <p>נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 20-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. יש לבדוק עם מתכנן הניקוז בישוב את כושר הקליטה של הנגר הנוסף במערכת הניקוז הקיימת. פילוסוף ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי רשות הניקוז והמהנדס האחראי על הניקוז העירוני אשר יבוצעו לשיעור רצונו המלאה. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים ל"רחוב" למעט מקרים מיוחדים בהם ינוקזו המגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. אין לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב, או אל קולטן מערכת תיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ומאדניות, מזרבובים, אלא בצנורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד). גובה מפלס פני קרקע סופיים במגרשים הפרטיים והציבוריים יהיו כ- 25 ס"מ לפחות מתחת למפלס רצפת הבניין. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים. כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות התקנות והתקנים העדכניים לשימור מי נגר עילי. קידוחי החדרה במידה ויידרשו ימוקמו באזורים אלה. מיקום ועיצוב האלמנט לשימור מי הנגר או החדרתם ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף ובהתאם לדרישות הידרולוג באישור הרשויות הרלוונטיות. מסקנות: <ol style="list-style-type: none"> קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף. מעביר מס' V ישודרג למעביר גדול יותר במידות 2.00x1.50 מ' לפחות. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה 	



ניהול מי נגר	6.18
<p>ויחסם תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.</p> <p>5. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.</p> <p>6. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה.</p> <p>7. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.</p> <p>8. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>9. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר.</p> <p>10. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך.</p> <p>11. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים.</p> <p>12. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.19
<p>1. בשטח הפרויקט קיים 1,408 עצי זית אשר מתוכם 1,324 עץ מיועדים להעתקה ו- 84 עץ מיועדים לשימור, לפי נספח העצים.</p> <p>2. הנחיות לשמירת והעתקה עצים : עצים לשימור :</p> <p>3. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.</p> <p>4. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.</p> <p>5. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע העץ.</p> <p>6. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/ד" לשנה בחודשים מאי עד ספטמבר.</p> <p>עצים להעתקה :</p> <p>7. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.</p> <p>8. סימון והכנת בורות ההעתקה.</p> <p>9. הכנת בורות בנפח לא יפחת מ- 1 מ"ק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>10. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בעונת הקיץ.</p> <p>11. העץ יועתק לאזור של אקלים מתאים.</p> <p>העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דיצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו היינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8