

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ענ/ 878 - ב

שם תוכנית: שינוי יעודי קרקע מחקלאית לדרכים, מסחר משולב,
משרדים, ומבני ציבור

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
18-07-2010
נ ת ק ב ל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: עירון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>ענ/878/ב</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>9.12.09</u> לאשר את התכנית. <u>9.12.09</u> מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס. _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____	הודעה על הפקדת תוכנית מס' <u>ענ/878/ב</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5998</u> מיום <u>14.9.09</u>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר מקומית המשנה יעודי קרקע עפ"י אופן הסביבה הגובלת מדובר בחלקה 31 אשר יועדה בכל התכניות החלות על השטח כחקלאית וחלק ממנה בנופש וספורט, ותכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע בהתאם לצרכים והאנטרסים של הסביבה הגובלת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעודי קרקע מחקלאית לדרכים ומסחר
משולב משרדים, ומבני ציבור

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

ענ/ 878 ב

מספר התוכנית

29.655 דונם

1.2 שטח התוכנית

• 4

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

10.2.2010

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:
62 א (ג),

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

• לא כוללת איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון**

קואורדינטה X 206625
קואורדינטה Y 712000

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לכניסה של כפר-קרע ומערבית לכפר
ערערה הנשענת צפונית לדרך 65 ואדי עארה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

ערערה, הגובל בשטח רשות מקומית כפר קרע

התייחסות לתחום
הרשות

- חלק מתחום הרשות

ערערה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יישוב

מזרחית לכניסה של כפר-קרע ומערבית לכפר
ערערה הנשענת צפונית לדרך 65 ואדי עארה

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12156	• מוסדר •	• חלק מהגוש		31, 15, 52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
400/ג	• שינוי •	תכנית מתאר גלילית	989	10-01-1963
ע/119	• שינוי •	שינוי	5582	25.9.2006
ת.מ.מ. 6	• תואם •	פיתוח עירוני		
ע/731 ד	• תואם •			
ת.מ.א. 3, תיקון 78	• שינוי	הקלה מרצועה לתכנון מחלף	1244	25.2.07
תמ"א 35	• תואם •	מרקם עירוני	4467	27.11.05
תמ"א 4/34 ב	• תואם •		1925	12.7.07
תמ"א 3/34 ב	• תואם •	מרחק מציד עורק ראשי	696	16.11.06

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
1.10.2007	מחאמיד מוחמד	מחאמיד מוחמד	20.3.08	1	1	1-1000	• מחייב	תשריט
			20.3.08		24		• מחייב	והוראות
					1	1-1000	• מחייב בנושא הגובה הסופי של המבנים	תכנית
					1	1-1000	• מחייב בנושא מפלסי הדרכים ותכנוסות למגרשים	נספח בינוי
					1	1-1000	• מחייב	נספח תנועה
		מחאמיד חסן			1	1-1000		נספח נוף

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04.6312049	04-6312752	אום אל פחם		79493	23252698	מחאמיד מוחמד	מדריך	מגיש התכנית

1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	טלוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
	6312752		6312752	א.א.א.פחם		-----	208963456	נזמי ריאל		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6312752		6312752	א.א.א.פחם		-----	208963456	נזמי ריאל		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלוארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	6312752		6312752	אום אל פחם		79394		מתאמיד מוחמד תאופיק		
	6312752		04.6352034	מועאויה				מתאמיד עבד אלרחמאן	מהנדס	יועץ תחבורה

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעודי קרקע מחקלאית לדרכים ומסחר משולב, משרדים, מוסדות ציבור פרטים תוך הקצאת רצועת ש.צ.פ. שתהווה רצועת ירק מגוננת לאורך דרך הכניסה לכפר קרע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

פיתוח ובניית למבני מסחר משולבים עפ"י מטרת התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 20.975

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
דרכים	מ"ר	8.380	3.620+	12.00	
חנייה	מ"ר	-----	0.870+	0.870	
משולבת	מס' יח"ד				
ספורט	מ"ר	0.300	0.300-	0000	
ונופש					
מסחר ומשרדים	מ"ר	-----	8.060	8.060	
מסחר ומסדות	מ"ר	----	6.800+	6.800	
ציבור					
ציבורי פתוח	מ"ר	-----	1.925	1.925	
חקלאי	מ"ר	20.975	20.975-	0000	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כנופים
מסחר ומשרדים	01	
מסחר ומוסדות ציבור	02, 03	
דרך	06	
ש.צ.פ.	08	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרכים

4.1.1 שימושים

מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת-קרקעיים ומשולבים בו מקומות חניה, ריהוט רחוב ושטחי גינון שטח זה מיועד להפקעה עפ"י חוק,

4.1.2 הוראות

- א. פיתוח הדרך יהיה על חשבון הבעלים והשותפים בחלקה
- ב. סלילת הדרך מותנת בהיתר בניה אשר יונפק ע"י הועדה המקומית לא תותר בנייה כלשהי בתחום הדרך למעט מתקני דרך, תשתיות וריהוט דרך.

4.2 יעוד מסחר ומשרדים

4.2.1 שימושים

מיועד לבניית מבני מסחר ומשרדים במסחר ומשרדים והכל עפ"י תכנית בינוי לכל מגרש ובקשה להיתר אשר תאושר ע"י הועדה המקומית

4.2.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרונות למיגון אקוסטי, בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה.

	4.3 יעוד מסחר, משרדים ומבנים למוסדות ציבור
	4.3.1 שימושים
	מיועד למבנים עם שילוב מסחר ומוסד חינוכי פרטי כגון, מכללה, בתי אבות, מרפאות וכדומה.
	4.3.2 הוראות
	מיועד למבנים המשמשים מסחר ומוסדות ציבור וחינוך פרטי כגון מכללות, קופות חולים, וכדומה. א. כאשר בקומת קרקע הפעילות תהיה של מוסדות הציבור ובשאר הקומות ישמש למשרדים ומסחר שטח זה אינו מיועד להפקעה עפ"י חוק לפי סעיפים 188 ו 189 לחוק צורת חלוקת הקומה הציבורית והפרדת השימושים יקבע על ידי הועדה המקומית עת הוצאת ההיתר. ב. לכל בבקשה להיתר יצורף פתרון בטיחות. תחבורה. חניה. ופיתוח.
	4.3.3-
	א. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרונות למיגון אקוסטי, בהנחיית המשרד להגנת הסביבה. ג. תנאי למתן היתר לאכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה.
	4.4 ש.צ.פ
	שטח ציבורי פתוח המשמש לגינון נטיעות מתקנים ומשחקים לכלל הציבור.
	4.4.1 הוראות
	לא תותר בניה כלשהיא בתחום הש.צ.פ. למעט מתקנים משחקים או פיתוח המשמש לכלל הציבור לרבות פרגולות, ספסלים ותשתיות.
	4.5 חנייה משולבת בגינון
	שטח המשמש לחנייה מגוננת ומשולבת בנטיעות ועצים, מתקני דרך וותשתיות.
	4.5.1 הוראות
	לא תותר בניה כלשהיא בתחום רצועה זו למעט מתקנים תשתיות או פיתוח גנני, צמחייה ואדניות כולל ריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בנין (מ"ר)			גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד						
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מעל לכניסה הקובעת
				מתחת	מעל																		
**5	**5	**5	**5	2	3	13			% 60	% 235	6060	4000	-----	40%	% 40	2575	101	מסחר ומשרדים					
5	**5	5	5**	2	3	13			% 60	% 234	2230	1500	-----	% 40	% 40	950	102	מסחר ומשרדים					
**5	**5	**5	**5	2	3	13			% 70	% 227	8200	5000	-----	% 40	% 90	3600	200	מסחר ומשרדים					
5	**5	5	5**	2	3	13			% 70	% 237	6400	4000	-----	% 40	% 90	2700	300	מסחר ומשרדים					

** - תוחר חנייה תת קרקעית בקו בניה אפס .

עמוד 12 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2

דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית 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 בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3. חוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

עמוד 14 מתוך 18

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4

הוראות בנושא עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוך, בדיקה, חפירה, בדיקה \ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות תשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת כאותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.5 הנחיות לפיתוח נופי

הנחיות לפיתוח נופי :-

- א- כל בקשה להיתר תציג תכנית פיתוח הכוללת נטיעות עצים בוגרים בשילוב צמחיה עד 20% משטח המגרש, העצים יהיו מסוג עצי זיית או דקלים.
- ב- הבקשה להיתר תכלול פירוט חומרי בנייה כאשר במבנה ישולב עד 25% מהחזית אבן טבעית.
- ג- קירות תומכים הפונים לכביש 65 לא יעלו על 3 מ', כאשר הנסגה מקיר לקיר תהיה בעומק שלא יפחת מ- 1 מ' ותשמש כאדנית לנטיעות ולצמחיה.
- ד- קירות התומכים יצופו באבן טבעית או באבן לקט או בכל חומר קשיח אחר באישור הוועדה המקומית.
- ה- בחצירות הפונות לכביש 65 ינטעו דקלים, או עצי זית בוגרים.
- ו- בכבשים ינטעו עצים בוגרים לכל 10 מ' עץ בוגר אחד כאשר חובה על כל מגרש גובל לנטוע לפחות 3 עצים בחזית.
- ז- היתר בנייה במגרשים הגובלים ב-צ.פ. יכללו תכנון והוראות פיתוח לש.צ.פ. הגובל כולל צמחיה ומערכת השקיה.

6.6**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8**הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9

סילוק פסולת עפר ובנייה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) (התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן):
- 1.א - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 2.א - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).
 - 3.א - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה:- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי.
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- בהיכדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- א. עבודות שאינן טעונות היתר.
- נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.10

חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדדות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

6.11

מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.12

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13

סטיה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.14

עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש בנפרד ובדגש במגרש מס' 102 שבו קיים מבנה נמוך. תכנית הבינוי במגרש 102 תכלול את השתלבות המבנה הקיים במגרש בתוך המבנה המוצע, באופן שתהיה חלק אנטיגרלי של הבינוי באישור מהנדס הוועדה.

6.15

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.16

פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6.17

פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית 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. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.18

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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.19

הוראות לניקוז משמר נגר

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20

שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.21

הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 28595/0 "עארה, אל- (דרום)" י"פ : 4897 עמ" 4095 מיום : 26/6/2000 , 28593/0 "עארה, אל- (מערב)" הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח 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 במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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 יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. תנאים למתן היתר

א. היתר בניה למגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יכלול גם את שטח השצ"פ הצמוד, היתר הבנייה יציג את הטיפול המתוכנן בשטח הירוק, תנאי למתן טופס 4 במגרשים אלה השלמת פיתוח השצ"פ עפ"י היתר הבניה.

ב. חוות דעת יועץ ביסוס קרקע לכל היתר בניה בתחום התכנית.

ג. לא יותר המשך השימוש במבנה ללא בחינת ההיבט הבטיחותי – קונסטרוקטיבי.

ד. תנאי למתן היתר הגשת תשריט חלוקה תואם לתכנית לצורכי רישום, לא ניתן לסטות מתנאי זה.

ה. סלילת דרך מס 24 מהצומת עם דרך 1 ועד לגבול התוכנית.

7. ביצוע התוכנית

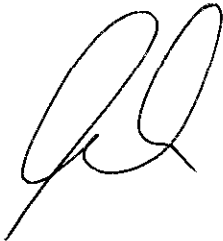
שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	לייר	סלילת דרך מס 24 מהצומת עם דרך 1 ועד לגבול התוכנית
ב		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
10.3.2010			208963456	נזמי אגבאריה ריאל	מגיש התוכנית
10.3.2010			208963456	נזמי אגבאריה ריאל	יזם במועל (אם רלבנטי)
10.3.2010			208963456	נזמי אגבאריה ריאל	בעלי עניין בקרקע
10.3.2010			23252968	תופיק מוחמד מחאמיד	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	כן	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _קיים בינוי משולב ביעוץ תחבורה ללא נספח תחבורה הואיל ואין שינוי למערך הדרכים		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	כן	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	כן	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	כן	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	כן	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	כן	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	כן	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	כן	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	כן	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	כן	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	כן	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	כן	
		מספר התוכנית	כן	
	1.1	שם התוכנית	כן	
		מחוז	כן	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	כן	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	כן	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	כן	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	
--	----------------------------------	--

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מחאמיד מוחמד _ (שם), מספר זהות 23252968,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1878 בשם שינוי יעוד ומסחר משולב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל ומתכנן ערים מספר רשיון 79493.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

12.13/10
תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: ע/ 878 / ב

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.11.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


767
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות
מספר תוכנית מופקדת סטטוס טיפול בתוכנית מספר ילקוט פרסומים תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך תכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

ערר על התוכנית
שם ועדת הערר
 ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.

ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.

ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.



תכנית מס' ען/ 878 / ב' כפר קרע

נספח נוף – הוראות

יזם :- אגבאריה סאמי נזמי

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק

יועץ נוף:מחאמיד חסן
מעאוייה
ישוב בסמה

נספח נוף - תכנית מס' ענ / 878 / ב כפר קרע

1. פרוגרמה :-

תכנון המתחם התבסס על היות שטח זה נמצא בכניסה המתוכננת של הישוב נצפה מכביש 65, תוך קביעת עקרונות תכנון ופיתוח לשטחים הפתוחים ומתן התייחסות ליחס בין הפנוי לבנוי בהתחשב בטופגרפיה, נצפות ואופי מקום.

עיקרי וקרוטריונים מנחים הם :-

- אופי המקום והמתחם – פיתוח שטחים פתוחים הצמודים ליעודי מסחר ומשרדים ומוסדות ציבור שימש את תושבי הישוב ואת תושבי האזור .
- רמת פיתוח – בחלקו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי ובחלקו שטח טבעי.
- נצפות מכביש 65: פתרונות חנייה מתחת לפני הקרקע לצורך מזעור משטחי אספלט כולל מתן פתרונות חנייה המוסתרים בין המבנים.
- קירות ופיתוח: פיצול קירות תומכים כולל דירוגים בשילוב אדניות וצמחייה. שיקום חציבה וחפירות: על ידי פיצול קירות כאמור ושילוב אדניות מגוננות ונטיעה של צמחייה מטפשת וסבכים כולל מערכת השקייה
- מדשאות: יתוכננו בממשק עם המבנים מדשאות נרחבות לשהייה ומנוחה.
- נטיעות וצמחייה: בתחום התכנית ינטעו עצי זיית ודקליים אופייניים למקום.
- רצועת פיתוח לאורך הציר הראשי לישוב: שטח זה יתוכנן ויפותח לאורך ציר הכניסה ויכלול נטיעות עצים בוגרים.
- שמירת שטחים פתוחים וטבעיים בגבעה הצפונית ולמזער בה עבודות הפיתוח.
- אומנות: אלמנטי פיסול סביבתי ישולבו במגרשים.
- אלמנטי מים: תתוכנן מערכת השקייה ושתייה תוך שילוב ברזיות בשטחים המפותחים.
- " פינות ישיבה " - יתכננו באזורים שונים .
- טופוגרפיה – הפיתוח יתחשב בטופוגרפיה הקיימת תוך שילוב המבנים ואלמנטי פיתוח נדרשים לשיקום החציבות.

2 - עיקרי תכנון של המתחם :-

- א. תכנון וניצול השטחים הפתוחים תוך קביעת רמת פיתוח הולמת ליעוד מסחר ומשרדים.
- ב. שמירה על רצועת פיתוח וגינון לאורך הציר הראשי לשוב.
- ג. שמירת שטחים טבעיים ללא פיתוח בחלק הצפוני הגבוהה ביותר.
- ד. דילול ומזעור שטחים מרוצפים לחנייה על ידי מתן פתרונות חנייה במרתפים.
- ה. הסתרת פתרונות החנייה העילים במסה של המבנים וזאת בכדי למנוע פגיעה נופית מכיוון 65.
- ו. תכנון ופיתוח בר קיימא.
- ז. ריבוי נטיעות ועצים בוגרים.
- ח. שיקום חפירות וחציבה על ידי קירות מפוצלים שישולבו באדניות מגוננות וצמחייה מטפשת.
- גובה קיר תומך לא יעלה על 3 מ, רוחב פיצול לא יקטן מ 1.1 מ. כולל גינון אדנית והשקייה.

3. תפיסות ואלמנטי תכנון מרכזיים.

- 3.1. שימוש במים-במהלך התכנון, תיבחן האפשרות להשתמש במים ממוחזרים אולם בכל מקרה בעת הביצוע תתוכנן ותבוצע מערכת השקייה שתבטיח המשך קיום הפיתוח המתוכנן.
- 3.2. צמחים חסכוניים- בעת הביצוע תיבחן האפשרות לצמצם את משטחי הדשא (הצורך כמויות גדולות של מים) כמו גם השימוש בצמחייה חסכונית הצורכת רק כמויות קטנות יחסית של מים.
- 3.3. נגישות ושבילי גישה- השטחים הפתוחים יבוצעו בצורת פיתוח שתאפשר גישה חופשית לבאי המקום תוך מתן אפשרות לשהייה בתחומם לנופש ומנוחה כולל ברזיות לשתיה, מתקנים מינימליים לילדים.

4. י. קרונות פיתוח בר קיימא

- בשלב הביצוע יעשו מאמצים תכנוניים להטמיע בתכנון את עקרונות של פיתוח בר קיימא.
- 4.1. מים להשקייה: תיבחן האפשרות להשתמש במים אפורים שיגיעו מהאזורים הבנויים הגובלים או שימוש במי מזגנים הנוצרים מהיעודים וממבני המסחר, משרדים ומוסדות הציבור בתחום התכנית.
 - 4.2. חיסכון במים: תכנון הצמחייה יתמקד בבחירת צמחים חסכוניים במים, מערכת ההשקיה תהיה ממחושבת ותתוכנן בצורה היעילה ביותר וזאת על מנת למנוע בזבז מים.
 - 4.3. החזרת נגר עילי: תבחן האפשרות של החזרת מי נגגר עילי אל תוך הקרקע על ידי יצירת בורים סופגים תוך מתן אפשרות חילחול איטי של המים לקרקע.
 - 4.4. אופי מקום: בביצוע התכנון יעשה שימוש רב ככל האפשר בצמחייה, בסוגי צמחים אופייניים למקום או סוגי צמחים בעלי אופי דומה.