

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0257931

עוספיא- מתחם 4.3, קרקעות מדינה

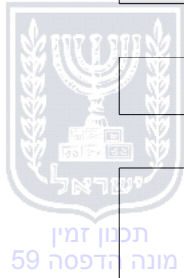
מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם 4.3 קרקעות מדינה הינו הראשון מבין 5 מתחמים המיועדים לפיתוח והרחבת הישוב עוספיה, ביוזמת משהבייש מחוז חיפה וועדה מרחבית רכס הכרמל.

ייחודו של המתחם בגישות הזמינה ממערכת הכבישים של היישוב המאושרת והקיימת, ובעובדת היות רוב הקרקעות בבעלות המדינה.

התכנית מיועדת להקמת כ-135 יח"ד בשלב ראשון, כאשר התכולה הסופית תגיע לכ-257 יח"ד, בנוסף ל 5 יח"ד מאושרות

במתחם מגוון טיפוסי מבנים:

-בנה ביתך (בדגם של בית לדורות- 49 יח"ד) המיועד לזוגות צעירים וליוצאי צבא. המגרשים בשטח של כ 400 מ"ר עם אפשרות ל 2 יחידות חדרי ארוח (צימרים) במגרש. בניה רב דורית- בניית יחידת דיור בשלב א', לתא משפחתי אחד, בניית יחידה לבן/נכד בשלב שני, ובשלב שלישי בניית יחידה שלישית לבן/נכד נוסף. -בניה קבלנית של 72 יחידות דיור, מתוכם לפחות 24 דירות קטנות (120 מ"ר ברוטו) -מגרש פרטי או בבניה במושעא (קרקעות מדינה) כ-14 יח"ד בשלב ראשון ו 38 יח"ד בשלב הסופי.

בתחום התכנית מבני ומוסדות ציבור ברמה המספקת גם את הצרכים של המתחם העתידי "4.3 קרקעות פרטיות".

נכללת בתחום התכנית תחנת שאיבה המשרתת גם את מתחם "4.3 קרקעות פרטיות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עוספיא- מתחם 4.3, קרקעות מדינה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

356-0257931

מספר התכנית

94.278 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
קואורדינאטה X	205487
קואורדינאטה Y	735716

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיה - חלק מתחום הרשות : עספיה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17132	מוסדר	חלק	26	4, 8-9, 16, 18-19, 24-25, 27, 31
17142	מוסדר	חלק		23, 176, 196

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
24/08/1978	2460	2463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 604 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 604
01/12/1977	478	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 792 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 792
06/06/1991	2686	3886	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 105 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 105
20/11/2006	573	5597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 257 / א ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 257 / א
20/02/2013	2989	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ מק/ 304 ב ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ מק/ 304 / ב





תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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				בנימין איזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בנימין איזק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		13/08/2017	בנימין איזק	13/08/2017		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	05/01/2017	כרמי חלבי	28/09/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	בנימין איזק	03/08/2017	1.1. נספח בינוי- תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 625	1	02/08/2017	בנימין איזק	05/08/2017	1.2. נספח בינוי- חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	משה לנר	03/08/2017	2.1. נספח נוף- תכנית וחתך	לא
סביבה ונוף	מנחה		19	02/08/2017	משה לנר	13/08/2017	2.2. נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	אריה צור	03/08/2017	3.1. נספח תנועה - תכנית וחתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	02/08/2017	ישראל אדלר	03/08/2017	3.2. נספח כבישים - התחברות לכביש 672	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		02/08/2017	ישראל אדלר	03/08/2017	3.3. נספח כבישים - תכנית ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	ראדי מצארוה	03/08/2017	4.1. נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/08/2017	ראדי מצארוה	03/08/2017	5.1. נספח מים- תנוחה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250		02/08/2017	לובה מרגולין	03/08/2017	6.1. נספח מערכות חשמל ותקשורת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	13/12/2016	אזדהר חביש	13/12/2016	פרוגרמה לשטחי ציבור	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבוליל		מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630689	04-8630728	hooda@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבוליל		מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630689	04-8630728	hooda@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ויקטור פילרסקי		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	viktorp@land.gov.il
בעלים	פרטיים שונים בעלי עניין			עספיה (1)			04-1111111		

(1) כתובת: שונים.

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	בנימין איזק	09591	בנימין איזק אדריכלים ומתכנני ערים	חיפה	מאפו	4	04-8255435	04-8242791	b_izsak@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבישים	מהנדס	ישראל אדלר	12528		רמת גן	זוהר	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netvision.net.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	משה לנר	80669		טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439		office@laner-arch.co.il
מים וביוב	מהנדס	ראדי מצארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (1)	11	074-7026070		radi@radim-eng.co.il
חשמל	מהנדס	לובה מרגולין	098383	קשר זיו הנדסה	נצרת עילית	לולב (2)	9	04-6568520	04-6576425	kesherziv@gmail.com
תנועה	מהנדס	אריה צור	26008		רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	az_eng@bezeqint.net
מהנדסת ועדה מקומית	יועץ	אזדהר חביש		ועדה מרחבית לתכנון ובניה "רכס הכרמל"	דאלית אל-כרמל	אבא חושי שד עספיה (3)	10	04-8399385		ezdehar@reched.co.il
	שמאי	כרמי חלבי	1172		דאלית אל-כרמל	(4)		04-8395415		

(1) כתובת: ת.ד. 1361.

(2) כתובת: ת.ד. 15139 נצרת עילית 17511.

(3) כתובת: ת.ד. 1022.

(4) כתובת: ת.ד. 2387 דלית אל כרמל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

פיתוח שכונת מגורים של 208 יח"ד, עם אופציה לתוספת של 49 יח"ד, הסדרת הבניה הקיימת בתחום התכנית, הקצאת שטחי ציבור שכונתיים וקהילתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

א. הסדרת בניה קיימת

ב. איחוד וחלוקה

ג. שינוי יעוד חקלאי לשטח למגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות צבור, מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחים פתוחים.

ד. קביעת תכליות המותרות לכל יעוד בקרקע

ה. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית

ו. קביעת הנחיות למתן היתרי בניה

ז. התווית דרכים וחיבורן למערכת הישובית

ח. פיתוח ותשתיות

ט. קביעת הנחיות לפיתוח שצ"פים, שטחים פתוחים ושבילים

י. הקלה בקו בנין מדרך אזורית 672 - על פי החלטת הוולנת"ע מיום 15.11.2016 לעניין תמ"א 3 - אושר קו בנין

של 37 מ' לדרך אזורית 672 - 12 מ' מגבול זכות הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	94.278
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תא שטח 201 : 3648 מ"ר * 2516 מ"ר = 145% תא שטח 202 : 1701 מ"ר * 2552 מ"ר = 150% סה"כ 6200 מ"ר		6,200	+6,200		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מוערכים 160 יח' ארוח תיירותיות, אשר חושבו לפי 2 יח' ארוח תיירותי למבנה		262	+257	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תא שטח 101 : 2421 מ"ר * 90% = 2179 מ"ר תאי שטח 111-102, 151-113 : (9765+10062) מ"ר * 100% = 19827 מ"ר תאי שטח 152, 159 : (2655+3734) מ"ר * 90% = 5750 מ"ר תאי שטח 165-163 : (1568+1978+5953) מ"ר * 70% = 6649 מ"ר		27,167	+26,284	883	מ"ר	מגורים (מ"ר)
תא שטח 165 5953*0.7*0.45 1875 מ"ר, כל השאר מגורים 30238*0.1 3024 מ"ר סה"כ 4899 מ"ר		4,899	+4,899		מ"ר	מסחר (מ"ר)
מגרשים 102-151 49 מגרשים * 30 מ"ר = 1470 מ"ר מגרש 152 * 9 * 30 = 270 מ"ר מגרש 159 * 7 * 30 = 210 מגרשים 163-165 390 * 30 = 390 מ"ר סה"כ 2340 מ"ר		2,340	+2,340		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	352, 351
דרך מוצעת	381 - 383, 385 - 387, 389, 390, 1086, 1085, 394, 391B
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
מגורים א'	1, 2, 392A
מגורים ב'	101 - 104, 138B, 138A, 137 - 121, 120B, 120A, 119 - 113, 111 - 106, 105B, 105A, 163 - 165, 152 - 159, 144B, 144A, 143B, 143A, 142 - 139
מתקנים הנדסיים	271, 601
קרקע חקלאית	301
שביל	311 - 316, 318 - 320
שטח ציבורי פתוח	1080, 1079, 392B, 391A, 308, 307, 304, 303B, 303A
שטחים פתוחים	910, 915

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	351
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	165
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	301
דרך / מסילה לביטול	שביל	311, 319
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	308
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	915
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	351
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	391B
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	391A, 392B
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	910
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	387
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	152
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	271
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	316, 318, 320
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	307, 1079, 1080
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	910
חזית מסחרית	מגורים ב'	165
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	351
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	381 - 383, 386, 387, 1085, 1086

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	105A, 105B, 106 - 111, 104 - 102 117 - 119, 120A, 120B, 121 - 124, 129 - 137, 138A, 138B, 139 - 142, 143A, 143B, 144A, 144B, 145 - 151, 159, 163, 164
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	319, 318, 315, 314, 311
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303A, 303B, 304, 307, 1079, 1080
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	915

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,086	7.52
מגורים	1,472	1.56
שביל	19	0.02
שטח חקלאי	80,591.08	85.48
תמ"א 22 - יער נטע אדם קיים	5,108	5.42
סה"כ	94,276.08	100

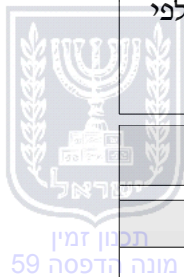
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,880.78	7.30
דרך מוצעת	12,086.95	12.82
מבנים ומוסדות ציבור	4,281.28	4.54
מגורים א'	1,278.98	1.36
מגורים ב'	38,343.18	40.67
מתקנים הנדסיים	442.05	0.47
קרקע חקלאית	1,236.74	1.31
שביל	3,208.77	3.40
שטח ציבורי פתוח	15,647.02	16.60
שטחים פתוחים	10,872.03	11.53
סה"כ	94,277.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי דיוור חד ורב משפחתיים יותר ארוח כפרי (צימרים) במסגרת זכויות הבניה, בסמכות הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות ללא שינוי מתכנית מאושרת עד/105 ו עד 257/א להלן:</p> <p>א. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תצורף מפה מצבית ומדידה עדכנית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים בפארק הכרמל יהיה הקמת קיר תומך למניעת שפכי עפר לכיוון הפארק.</p> <p>ג. לא יותרו שפכי קרקע בשטחים מחוץ לתכנית.</p> <p>ד. עודפי חפירה יועברו לאתר מאושר כחוק.</p> <p>ה. כל קוי תשתיות (חשמל, תקשורת, כבלים וכו') יהיו תת קרקעיים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים חד, ודו משפחתיים, בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה, עם אופציה למבנה תלת משפחתי באישור ועדה מקומית</p> <p>ב. בניה קבלנית (מגרשים 101,152,159)- יבנו בקיבולת המרבית כמתואר בטבלה 5</p> <p>ג. משרדים ועסקים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד אירוח כפרי (צימרים) במסגרת זכויות הבניה, בסמכות ועדה מקומית</p> <p>ה. מסחר קמעונאי</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשיעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תותר חניה פרטית בתחום המגרש, ניצבת לאורך כבישים צבוריים.</p> <p>3. תכנון הדרכים יהיה מבוסס על חתכי רוחב מנחים המלווים את התכנית</p> <p>4. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים</p> <p>5. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ 4 מ'</p> <p>6. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש, תהינה ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה</p> <p>7. במגרש הוראות מיוחדות- בעלי הקרקע יסללו על חשבונם את דרכי הגישה למגרשים הפנימיים בתוך החלקה, אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת</p> <p>8. יינתנו הקלות למבנים הקיימים בנושא החניה והגישה למגרש, בסמכות ועדה מקומית ולשיקול דעת מהנדס הועדה.</p>

4.2	מגורים ב'
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לרישוי המבנים הקיימים בחלקה 25 הינו רישום הדרך מסי 2 על שם הרשות המקומית לפי סעיפים 5,7,19 - רישום הדרך הנ"ל על שם הרשות המקומית.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>א. תחנות טרנספורמציה</p> <p>ב. תחנת שאיבה</p> <p>ג. דרכי גישה</p> <p>ד. גינון ונטיעות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>בתא שטח 271 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב.</p> <p>בתא שטח 601 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה באישור המשרד להגנת הסביבה, לאור הקרבה למגורים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. מוסדות ציבור לרווחה, חינוך ותרבות
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	מבני הציבור יחופו בחיפוי קשיח, באישור מהנדס הועדה המרחבת
ב	חניה
	1. יש להתקין חניה בהתאם לשיעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר.
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. טיפוח שטחי חורש ויער טבעי</p> <p>ב. גינון, מדשאות ונטיעת עצים</p> <p>ג. הכשרת דרכים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ד. פינות שהיה, אזורי מנוחה ותצפית וכד'</p> <p>ה. חניה לצרכי הציבור</p> <p>ו. תשתית תת קרקעית</p>
4.5.2	הוראות
א	בניוי ו/או פיתוח
	<p>1. ייעשה ניסיון מרבי להתוות את השבילים ואזורי המנוחה תוך התחשבות בטופוגרפיה הטבעית להימנות מעבודות חפירה משמעותיות. במידה ויידרשו עבודות חפירה השיקום יבוצע באמצעות חומרים מקומיים, זריעה ושתילה של מיני צומח מקומי.</p> <p>2. מקומות המנוחה לאורך שבילי הטיול להולכי רגל ורוכבי אופניים יתוכננו כאזורים מוצלים.</p>



4.5	שטחים פתוחים
	ההצלה תבוצע באמצעות עצים. 3. יותרו גישה וטיפול בתשתיות, וכן שביל גישה לתחנת השאיבה
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	מתקנים הקשורים להכשרת הקרקע לחקלאות-אקסטנסיבית, באישור ועדה מחוזית. משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם, באישור ועדה מחוזית
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	א. גינון, מדשאות ונטיעות ב. גני משחק ומתקני נופש ג. פינות שהיה ד. חניה לצרכי ציבור ה. תשתית תת קרקעית ו. מתקני פיתוח ז. מצללות ח. דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים
4.7.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית - ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות התנועה בשטח הציבורי הפתוח תותאם לצרכי אנשים עם מוגבלויות.
ג	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה לצורך גישת רכב לטיפול בתשתיות, או כשביל לתחנת השאיבה
ד	הנחיות מיוחדות תא שטח 391A המסומן ביעוד שצ"פ ובסימון הנחיות מיוחדות, יהיה שמור לדרך עתידית. תיאסר כל בניה ושימוש שאינו שימוש חקלאי.
ה	הנחיות מיוחדות תא שטח 392B המסומן ביעוד שצ"פ ובסימון הנחיות מיוחדות, יהיה שמור לדרך עתידית. תיאסר כל בניה ושימוש שאינו שימוש חקלאי.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל ב. מעבר תשתיות ג. מדרכות, גינון



4.8	דרך מאושרת
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל ב. מעבר תשתיות ג. מדרכות, גינון
4.9.2	הוראות
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל בלבד. לא תותר תנועת רכב מוטורי
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	(5) 6	(4) 2	13.5 (3)		45	311	(2) 7825	126	110	(1) 40	35	2516	201	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	4	18		55	290	4933 מ"ר	90		50	150	1701	202	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3		2		(7)	35	136	(6) 1452			40	96	(6) 400	2, 1	מגורים א'	
5	5	(11) 7	2	8	10	(7) 24	61	(10) 155	(9) 3753	(8) 55	60	10	30	2421	101	מגורים ב'
3	3	1.5	1.5	8	7.5	(14) 72	45	(13) 130	12695 מ"ר	15	50	15	50	(12) 400	102 - 104, 113 - 119, 129 - 137, 139 - 140, 105A, 105B, 120A, 120B, 138A, 138B	מגורים ב'
3	3		3	10	7.5	(14) 75	45	(13) 130	13080 מ"ר			30	100	(15) 400	106 - 111, 121 - 128, 141 - 142, 145 - 151, 143A, 143B, 144A, 144B	מגורים ב'
(18) 3	(18) 3	(17) 4		3.5	7.5	(7) 28		(13) 120	4480 מ"ר	30	90			(16) 3734	152	מגורים ב'
(18) 5	(18) 4	(11) 4	(21) 3	10	7.5	(7) 20		(13) 146	3876 מ"ר	(20) 49	70	7	20	2655	159	מגורים ב'
(24) 5	(23) 3	2	2	13.5	4	(7) 6	45	(13) 100	1568 מ"ר	15	35	15	35	(22) 1568	163	מגורים ב'
(26) 5	5	2	2	13.5	4	(7) 8	45	(13) 100	1978 מ"ר	15	35	15	35	(25) 1978	164	מגורים ב'
(26) 5	(26) 5	2	2	13.5	4	(7) 24	45	(29) 100	5953 מ"ר	15	35	15	35	(28) 5953	165	מגורים ב'
(19) 4	(19) 4		1	3.5				50				50	396	271	מתקנים הנדסיים	
			1										46	601	מתקנים הנדסיים	

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5	5	201	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	202	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	2,1	מגורים א'
5	5	101	מגורים ב'
5	4	102 - 104, 113 - 119, 129 - 137, 139 - 140, 105A, 105B, 120A, 120B, 138A, 138B	מגורים ב'
5	4	106 - 111, 121 - 128, 141 - 142, 143A, 143B, 144A, 144B	מגורים ב'
5	5 (19)	152	מגורים ב'
3	5	159	מגורים ב'
(24)	5 (24)	163	מגורים ב'
(27)	5	164	מגורים ב'
(26)	5 (27)	165	מגורים ב'
(19) 4	4 (19)	271	מתקנים הנדסיים
		601	מתקנים הנדסיים

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

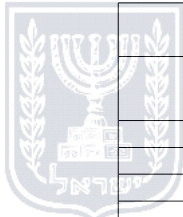
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

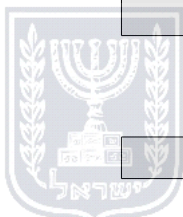
ניתן להעביר שטחים- עד 15% משטח הבניה המותר, ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.
מגרשים המחולקים ל A+B משלימים זה את שטחו של זה, ויקראו כמגרש אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחי השירות יותרו 25% כקומה מפולשת.
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מהם 2170 מ"ר חניון תת קרקעי, ובנוסף 600 מ"ר קומה מפולשת 4 מ' גובה במפלס הכניסה.
- (3) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שמאפשרת הטופוגרפיה.
- (4) מעל קומת עמודים.
- (5) או כמה שמאפשרת הטופוגרפיה.
- (6) הוראות הבניה לפי תכנית מאושרת עד/105.
- (7) יותר להקים 2 יחידות ארוח תיירותי במבנה, במסגרת זכויות הבניה המותרות.
- (8) מתוכם 35% = 840 מ"ר לחניון תת קרקעי (24X35).
- (9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוכם 35% = 840 מ"ר לחניון תת קרקעי (24X35).
- (10) מתוך זה הועבר למסחר 10% עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

(11) או ככל שמאפשרת הטופוגרפיה

(12) גודל מגרשים כ 400 מ"ר, שטח המגרשים הכולל 9,765 מ"ר..

(13) מתוך זה הועבר למסחר 10% עיקרי.

מתוך השטח העיקרי יותרו 30 מ"ר במבנה למשרדים..

(14) יותר להקים 2 יחידות ארוח תיירותי במגרש, במסגרת זכויות הבניה המותרות.

(15) גודל מגרשים כ 400 מ"ר, שטח המגרשים הכולל 10,062 מ"ר..

(16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(17) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שמאפשרת הטופוגרפיה..

(18) בין כל גוש בנוי מרווח של 6 מ' לפחות (ניתן להפוך את המרווח למרווח פתוח מגודר).

(19) בהתאם למגבלות רדיוס ההשפעה של תחנת השאיבה, כמסומן בתשריט. הקלות מקו זה ינתנו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לבינוי בפועל של מגרש 271.

(20) מהם 26%=700 מ"ר שטח חניה תת קרקעית (20 יח"ד X 35 מ"ר).

(21) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שמאפשרת החניה..

(22) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(23) קוי בניין למבנים קיימים על פי קונטור המבנה הקיים ועל פי המסומן בתשריט.

(24) קוי בניין למבנים קיימים על פי קונטור המבנה הקיים ועל פי המסומן בתשריט

(25) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(26) כמסומן בתשריט.

(27) כמסומן בתשריט

(28) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(29) מתוך השטח העיקרי יותרו 45% למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

א. בינוי ו/או פיתוח בשטחים פתוחים :

1. יעשה ניסיון מרבי להתוויית שבילים ואזורי מנוחה תעשה תוך התחשבות בטופוגרפיה הטבעית וצמצום מרבי של עבודות העפר. מקומות המנוחה לאורך השבילים יתוכננו כאזורים המוצלים ע"י עצים.

2. יעשה שימוש בחומרים המשתלבים בנוף הטבעי הסובב,

3. שיקום השטח הפתוח יעשה באמצעות אדמת חישוף (TOP SOIL), אבן מקומית ושיקום צמחי הכולל זריעה, שתילה ו/או נטיעה של מיני צומח מקומי, לא פולשני, בלבד, .

ב. בינוי ו/או פיתוח בשטח ציבורי פתוח

1. עיצוב השצ"פים ישאב השראה מנוף החורש הטבעי שעוטף וחודר אל היישוב, הן בחומרי הקירות (כדוגמת אבן לקט מקומית בבניה יבשה ושילוב אבן טבעית במשטחי הריצוף) והן בצמחייה המקומית לא פולשנית.

2. שצ"פים יכילו מערכת שבילים להולכי רגל, רחבות ישיבה מוצלות ליחידים וקבוצות, מתקני משחק וכושר, פרגולות, סככות צל, אזורי דשא, שטחי התכנסות ועוד.

3. במעברים הציבוריים יתוכננו שבילים ומדרגות בשילוב ערוגות בנויות ובהן ישתלו עצים ושיחים. לאורך המעברים ישולבו ספסלים למנוחה.

4. תעשה הצללה באמצעות קירוי קל (פרגולות) ו/או עצים בשיעור של לפחות 40% משטח השצ"פ. אופן ההצללה יכלל בתכניות הפיתוח הנופי שיעשו לשצ"פים במסגרת הבקשה להיתר בניה.

5. כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמת חישוף (TOP SOIL) ו/או באדמה גננית (חקלאית) פורייה מובאת הזהה בתכונותיה לקרקע המקומית, בעובי 30 ס"מ לפחות

6. בשטח השצ"פ האקסטנסיבי יותר שימוש בצומח ממינים מקומיים, לא פולשניים, בלבד. בשטח השצ"פ האינטנסיבי יותר שימוש במיני צומח מקומי וצומח תרבות ממינים שאינם פולשניים ואינם מתפרצים חסכני במים

7. זיקת הנאה למעבר רכב בשטח ציבורי פתוח : תותר זיקת הנאה לגישה לרכב תחזוקה לצורך טיפול בתשתיות ו/או לתחזוקת תחנת השאיבה

ג. בינוי ו/או פיתוח מגרשים

תכנית נוף ופיתוח :

1. היקף התכנית - תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה. התכנית תתייחס גם לאופן החיבור בין המגרש למגרשים גובלים, לרחובות ולשצ"פים הסמוכים.

2. תכולה - תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחנייה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים וביוב ומכולות אשפה.

3. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים, פרישת קירות ותכנית צמחייה בה יסומנו בין היתר העצים הקיימים לשימור/העתקה/עקירה. כמו כן תוגש חוברת פרטים, שתכלול

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>את כל חומרי הגמר של האלמנטים הבנויים.</p> <p>4. שיקום נופי - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח המגרשים מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו.</p> <p>5. אדמת חיפוי - כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוי (TOP SOIL) ו/או באדמה גננית (חקלאית) פורייה מובאת הזזה בתכונותיה לקרקע המקומית, בעובי 30 ס"מ לפחות</p> <p>6. תימוך בין מגרשים:</p> <p>- הפרשי גובה בתחום המגרש עד 4 מ' - יבנה קיר תומך אחד.</p> <p>- הפרשי גובה בתחום המגרש מעל 4 מ' - יבנה קיר ניקיון נוסף בתחתית הקיר התומך בגובה מינימלי של 60 ס"מ ובמרחק מינימלי של 1 מ' (כולל רוחב קיר הניקיון) בניהם. המרווח בין הקירות ימולא באדמה גננית ותישתל בו צמחייה לריכוך הקיר התומך. בניית קיר הניקיון וטיפול ערוגת הגינון יהיו בתחום המגרש התחתון ויפותחו על חשבונו.</p> <p>7. גבול בין מגרש לשטח פתוח / ציבורי פתוח</p> <p>א. קירות תומכים במגרשים הפונים לשטחים פתוחים יפותחו במרוכז ע"י הגורם המפתח, ויתוכננו באופן מפורט ע"י אד' הנוף. חומרי הגמר יתא- בחזית המגרש הגובל ברחוב או בשצ"פ יבוצעו קירות תומכים ו/או קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזית המגרשים. תותר בניית גדר על קירות החזית. הגדר תהייה גדר מתכת אוורירית. לא תותר הקמת גדר מרשת קלה, מחומרים פלסטיים ו/או גדר אטומה.</p> <p>ג. בניית קירות בהפרשי גובה בין מגרש לשטח פתוח</p> <p>- הפרשי גובה עד 3 מ' בין גובה הקרקע המתוכננת והקרקע הטבעית בחלקו הגובל של המגרש עם השטח הפתוח ו/או הציבורי הפתוח יבנה קיר תומך אחד.</p> <p>- הפרשי גובה מעל 3 מ' בין גובה הקרקע המתוכננת והקרקע הטבעית בחלקו הגובל של המגרש עם השטח הפתוח ו/או הציבורי הפתוח יבנה קיר תומך בגובה של עד 3 מ'. להשלמת הפרשי הגובה יבנה בתחום המגרש קיר תומך עליון נוסף אשר ישלים את התימוך הדרוש. חזית הקיר העליון תבנה במרחק של 1 מ' לפחות מחזית הקיר התומך התחתון</p> <p>- בין הקירות התומכים תישתל צמחייה לריכוך חזות גובה הקיר התומך כלפי השטח הפתוח. הטיפול בערוגה זו, כולל השקיה יבוצע ע"י בעל המגרש ועל חשבונו.</p>	<p>6.2</p> <p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לכל שטח המתחם המבוקש, הכוללת את מכלול מרכיבי הפיתוח הפיזי, גינון ונטיעות, פתרונות לפינוי אשפה, טיפול בגבול המגרש והחנייה והיבטים נוספים בהתאם לדרישות המועצה המקומית.</p> <p>2. מניעת פגיעה בשטחים גובלים - תנאי למתן היתר בניה הבטחת האמצעים למניעת חריגה מתחום העבודה ומניעת דרדור עפר ופסולת לשטחים פתוחים</p> <p>ממשק עם פארק הכרמל:</p> <p>בין המגרשים המיועדים לבין פארק הכרמל יבנה קיר בגובה מינימלי של 60 ס"מ אשר יבטיח שמירה על הגן הלאומי. בניית הקיר תעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>תאורה:</p> <p>תאורה במגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים, תופנה כלפי פנים המגרש.</p> <p>יש לתאם עם רט"ג תכנית פיזור תאורה.</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

	<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>במגרשי בניה, הגובלים במרחב הציבורי, או בתפר שבין השטח הפתוח הסובב, או בממשק עם פארק הכרמל בפרט, יוקמו קירות תומכים או קירות גדר בתחום מגרשי הבניה. לא תותר הקמת מסלעות בחזיתות המגרשים כלפי השצ"פ.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.3 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען מגיש הבקשה להיתר הבניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר הבניה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. זאת, תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>תכנון והקמת חדר שנאים, פרטי קווי חשמל תת-קרקעים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים - לפי תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. תחנת השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל</p> <p>2. תחנת השנאה ימוקם באזור, ככל האפשר, בשטח ציבורי או המיועד למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. כל מערכת החשמל החדשה שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית. הוראה זו</p> <p>ג. אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ד. איסור בניה ותחת ובקרב מתקני חשמל</p>	<p>6.5</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקתנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המצבע אף קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקירבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות . 2. תנתן זכות מעבר להנחת תשתית ביוב דרך מגרשים פרטיים . 3. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב . 4. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים . 5. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה וע"ח היזם . 6. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים . 7. סילוק השפכים מתחום השכונה יהיה ע"י הקמת מכון שאיבה מקומי. 	
<p style="text-align: right;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>עכל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז ובכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 4134/ב' - (איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום). 2. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מהגגות, מרחבות מרוצפות ומשטחים בלתי מחלחלים אחרים ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חילחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש. 3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 3.1 במגרשי המגורים ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 3.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 3.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>4. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. 5. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>בקשה להיתר תכלול סקר עצים לשימור וטיפול בהם</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>מניעת שריפות- מניעת שריפות יער ושמירה על הבינוי מפני שריפות אלה מחייבת פיתוח אזורי חיץ לאש וכן אמצעים לכיבוי השריפות. אזורי חיץ- סביב שטח הבינוי יפותח אזור חיץ למניעת התפרצות שריפות מהבינוי ליער ולפגיעה בבינוי בעת שריפת יער. פיתוח אזורי החיץ יכלול בין השאר דילול והרמת הנוף סביב שטח המתחם. רוחב הרצועה, היקף דילול היער ואמצעים נוספים ככל שידרשו יקבעו ע"י נציבות הכבאות לעת מתן היתרי הבניה והפיתוח לאתר. אמצעי כיבוי אש- שביל נופי היקפי- יתפקד כחלק מהחיץ. שביל זה יאפשר תנועה של כבאות ורכבי חירום בשעת חירום בלבד. רוחב הציר יהיה 6 מ' ו/או ע"פ דרישות הכבאות וישלב בתוכו את כל התשתיות כולל ברזי כיבוי ורחבות כיבוי.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה במגרשים גובלים בשטחים פתוחים, הינו תיאום מוקדם עם רט"ג, הכולל גם תכנית פיזור תאורה. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הינו תחילת ביצוע תחנת השאיבה. על אף האמור, רשאית הועדה להתיר ליג' למבנים הקיימים, המופיעים ברקע התשריט לפני תחילת הביצוע של תחנת השאיבה. בשלב היתר הבניה יבחן על ידי הועדה המקומית פתרון הביוב למבנים הקיימים. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת פרטי פיתוח אחידים לחזית רחוב על פי תכנית כללית מוסכמת עם מהנדס המועצה/ תנאי להיתר אישור תצ"ר. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת מיצוי מלא של זכויות הבניה במגרש. תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל 50 יח"ד מותנה בביצוע פתרון ו/או הרחבת הדרכים עד לכביש 672 כולל. תנאי לרישוי המבנים הקיימים בחלקה 25 הינו רישום הדרך מס' 2 על שם הרשות המקומית לפי סעיפים 5,7,19- רישום הדרך הנ"ל על שם הרשות המקומית. על מבקשי ההיתר הראשון לערוך תכנית בינוי ופיתוח מנחה למגרש בניה, על ידי אדריכל ואדריכל נוף, שתכלול את המידע הבא: א. גבהים סופיים ב. חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיימת) ג. צפיפות על פי סעיף 5 ד. הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן ה. סימון כניסה לרכב ו. פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ז. פיתוח (קירות, נטיעות וכד')</p> <p>ח. חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, טל"כ</p> <p>ט. פתרונות ניקוז</p> <p>י. חיבורי מים וביוב למערכת הישובית.</p>

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יבשה אינרטית. <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>שטחי הציבור הכלולים בתחום שטח לאיחוד וחלוקה יוקצו לרשות המקומית לפי הטבלאות. שטחי הציבור שאינם כלולים בתחום שטח לאיחוד וחלוקה, יופקעו בהתאם לחוק.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות ומבני ציבור	פיתוח התשתיות ושטחי הציבור יבוצעו בד בבד עם קידום היתרי הבניה
2	50 יח"ד ראשונות	במסגרת שלביות הביצוע למערכת הדרכים, יכלל שלב ראשון שבו יתאפשרו מתן היתרי בניה ל 50 יח"ד במגרשי "בנה ביתך" ללא התניה לביצוע הפתרון התחבורתי. כל בניה מעבר ל 50 יח"ד מותנה בביצוע פתרון ו/או הרחבת הדרכים עד לכביש 672 כולל.
3	הקמת 140 יח"ד	תנאי להקמת 140 יח"ד הינו שדרוג והסדרת צומת החיבור בין דרך הגישה העיקרית של השכונה לבין כביש חיילים משוחררים.
4	השלמת השכונה	המשך הקמת השכונה מחייב עריכת בה"ת נוספת ובדיקה תחבורתית של הדרכים הנוספות שידרשו בעתיד.

7.2 מימוש התכנית

מיידי

