

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0781047

התווית דרך בשכונת "יצחק שמיר", נהריה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

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

התכנית המוצעת מסדירה גישה בין שתי דרכים קיימות ללא מוצא באמצעות התווית כביש מחבר על חשבון יעודים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התווית דרך בשכונת "יצחק שמיר", נהריה

210-0781047

מספר התכנית

39.352 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

נהריה	מרחב תכנון מקומי
210473	קואורדינאטה X
769256	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת יצחק שמיר דרומית לגבעת טרומפלדור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

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
19592	מוסדר	חלק	168-169, 175-176, 193, 206, 213	187, 204

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
210-0346890	662 - 661, 576, 554, 405 - 404, 202 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21011. הוראות תכנית ג/21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21011
01/02/2017	3044	7437	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/נה/מק/124 ממשיכות לחול.	החלפה	210-0346890
29/06/2009	4595	5971	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12877 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12877



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל אוקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל אוקו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 15 27/08/2020	ראפת שאהין	12/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת שטחי ציבור	12: 17 21/10/2020	יעל אוקו	20/10/2020	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	11: 34 12/07/2021	יעל אוקו	03/05/2021	1	1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית תנועה	11: 50 04/05/2021	גדעון ירושלמי	04/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	11: 51 04/05/2021	גדעון ירושלמי	04/05/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו (1)	3	02-5847623		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה המזרחית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל אוקו		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"	טירת כרמל	יזמה		04-8571234		studio@tzam ir.co.il
	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון	טירת כרמל	(1)		04-8580355		
	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי		חסון-ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj- eng.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(2)	21	04-8339070		Mb@miller- blum.co.il



(1) כתובת: פארק תעשייה טירת הכרמל.

(2) כתובת: התשבי 21/14, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שיפור נגישות למגרשים הסמוכים ע"י התווית כביש חדש המחבר בין שני כבישים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התווית דרך חדשה, לפי סעיף 62א(א)(2) בחוק התכנון והבניה.
- ב. איחוד וחלוקה תקנוני.
- ג. שינוי מרווחי בניה, לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	408, 407, 405, 404
שטח ציבורי פתוח	101, 100
דרך מאושרת	602 - 600
דרך מוצעת	700
שביל	502, 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
18.27	7,201.26	דרך מאושרת
43.45	17,120.77	מבנים ומוסדות ציבור
11.52	4,538.38	מסחר
4.49	1,769.91	שביל
22.27	8,776.78	שטח ציבורי פתוח
100	39,407.1	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.42	7,259.43	דרך מאושרת
8.38	3,304.25	דרך מוצעת
40.65	16,020.03	מבנים ומוסדות ציבור
11.52	4,538.37	מסחר
4.71	1,855.24	שביל
16.32	6,429.94	שטח ציבורי פתוח
100	39,407.26	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. מסחר ושרותים עסקיים מכל הסוגים</p> <p>2. משרדים, לרבות מרפאות וקלינקות פרטיות</p> <p>3. מועדוני תרבות וחברה</p> <p>בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר שימושי מסחר נקיים, וכן שימוש למסעדות, בתי קפה וכדומה.</p> <p>במקרה של בקשה לשימוש הסעדה, בית קפה, מזון מהיר וכדומה כתנאי להיתר לשימוש וכתנאי לרשיון עסק, תחל חובה על המבקש ליתן מענה תכנוני לכל מטרד העלול להגרם לשביעות מהנדס העיר, איגוד ערים לאיכה"ס ומחלקת רישוי עסקים בעירייה.</p>	
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>כתנאי לקבלת היתר לחניה מקורה עילית יש להגיש פתרון לקירוי זהה לכל מקומות החניה במגרש, פתרון זה יהיה מחייב.</p>	
קווי בנין	ב
<p>קווי בנין לחניה מקורה/תת קרקעית:</p> <p>קו בנין לחניה יהיה 0 מ' מגבול מגרש.</p> <p>קו בנין לכבש גישה יהיה 0 מ' מגבול מגרש.</p>	
הנחיות מיוחדות	ג
<p>מיקום תחנות טרנספורמציה יהיו בתאום עם חברת חשמל ובהתאם לאישור הועדה המקומית. התחנות מיועדות להזין את המגרש ו/או מגרשים סמוכים לפי דרישות חברת החשמל.</p> <p>באזורים המצויים בתחום רדיוס מגן ג' לא יינתנו היתרי בניה למבנים ללא אישור משרד הבריאות בדבר נקיטת אמצעים מיוחדים לצורך הגנה על מקורות מי שתיה.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>בנייני ציבור מקומיים שכונתיים, רובעיים וכלל עירוניים כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית, בהתחשב בטבלת שטחי הציבור המצורפת כנספח.</p> <p>יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת מבני ציבור שונים מהתכליות שנקבעו בטבלת שטחי ציבור מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית זו.</p>	
הוראות	4.2.2
קווי בנין	א
<p>קווי בנין לחניה מקורה/תת קרקעית:</p> <p>קו בנין לחניה יהיה 0 מ' מגבול מגרש.</p> <p>קו בנין לכבש גישה יהיה 0 מ' מגבול מגרש.</p>	
הנחיות מיוחדות	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	מיקום תחנות טרנספורמציה יהיו בתאום עם חברת חשמל ובהתאם לאישור הועדה המקומית. התחנות מיועדות להזין את המגרש ו/או מגרשים סמוכים לפי דרישות חברת החשמל. מיקום התחנה יהיה סמוך לגבול המגרש בקו בניין 0, כאשר הגישה לתחנה תהיה מהרחוב. תמנע גישה עד למרחק של 5 מ' מהתחנה בתוך המגרש המיועד למבני ציבור ע"י גידור שפרטיו יאושרו ע"י מהנדס העיר.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות הפרדה, מתקני הצללה, מתקני עיצוב עירוני לרבות ספסלים, מזרקות מים לנוי, שבילים, מעברים וככרות מרוצפים להולכי רגל, מגרשי משחקים, מגרשי ומתקני ספורט, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים המשתלבים בעיצוב הנוף, מבני שירות לתחזוקה, תחנות טרנספורמציה, שירותים סניטריים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר פתיחת שערים להולכי רגל בלבד מחלקות המגורים בשכונת טרוממפלדור לשצ"פ באישור הוועדה המקומית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים עפ"י תקנות משרד התחבורה, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים עפ"י תקנות משרד התחבורה, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	1. מעברים וככרות מרוצפים להולכי רגל. 2. מתקני עיצוב רחוב לרבות הצללה עד 15% מהשטח. 3. שטחי גן ונוי. 4. שבילי אופניים.
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 12	50	2038	906	317	815	(1) 2261	201	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 12	50	2047	910	318	819	(1) 2271	202	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 2	(5) 9	50	4718	993	1242	2483	(4) 4966	404	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 2	(5) 9	50	4573	963	1203	2407	(4) 4813	405	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 2	(5) 9	50	3734	786	983	1965	(4) 3930	407	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	50	2174	458	572	1144	(4) 2288	408	מבנים ומוסדות ציבור
					1	(2) 4		58			(7) 58	5826	100	שטח ציבורי פתוח
					1	(2) 4		6			6	594	101	שטח ציבורי פתוח

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

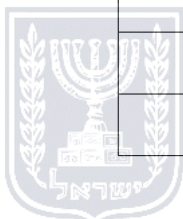
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- ב. מפלס כניסה קובעת יהיה על פי הגובה המצוין בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.
- ג. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת מיועד לצרכי חניה ומחסנים.
- ד. בסמכות הועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה עד 100% מהמגרש לצרכי חניה בכפוף לשמירת המרחק הנדרש מגבול המגרש כמצוין בסעיף "קווי בניין" בכל אחד מייעודי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,000 מ"ר למגרש מינימלי.

(2) הערך מתיחס למטר מקסימום. גובה הבנייה יימדד ממפלס הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני מים ומתקנים טכניים. דרוג המבנה יהיה לפי המפורט בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.

(4) 500 מ"ר למגרש מינימלי.

(5) הערך מתיחס למטר מקסימום. גובה הבנייה יימדד ממפלס הקרקע הסופי בהיקף הבניין למפלס פני הגג, ולא יכלול קומות תת"ק, מעקות גג, פיר מעלית, דודים ומתקני מים ומתקנים טכניים. דרוג המבנה יהיה לפי המפורט בתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. לבתי ספר תותר בניה בגובה של 13.5 מ'.

(6) לבתי ספר תותר בניה בגובה של 3 קומות.

(7) גודל מבנה לא יעלה על 30 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תשריט חלוקה התואמת את התב"ע.
 2. הגשת תוכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך.
 3. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
 4. עיצוב אדריכלי וחזות מבנים:
- התכנון יהיה מוקפד, יתוכננו חזיתות אסטטיות נקיות למביט מן הקרקע. לא ייחשפו מבטים למתקנים טכניים המשולבים במבנה.
- 4.1. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבחוץ ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים.
 - כתנאי למתן היתר, תציג התוכנית חיפוי חיצוני קשיח ואחיד לשביעות מהנדס העיר, של כל חלקי המיבנה, לרבות של פיר המעלית אם ייבנה.
 - 4.2. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
 - 4.3. שלטי פרסומת יותקנו אך ורק בהתאם להיתר בניה לתוכנית עיצוב חזיתות שיינתן כדיון במבני מסחר או בחזית מסחרית, כתנאי להגשת הבקשה להיתר, יסומן שטח החזית המיועד לשילוט, לרבות הגדרת מידות שילוט. בתכנון החזית והתאורה יוקפד שלא לגרום הפרעה למגורים.
 - 4.4. חיבור קווי תשתית כל קווי התשתית, לרבות חשמל, טלפון, טל"כ וכד' יהיו תת-קרקעיים.
 - 4.5. גינון מעל גג החניה מעל גג החניה התת-קרקעית, יגונן השטח בהתאם לתוכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 - 4.6. הבטחת שילוב מתקני האשפה בבינוי ובפתוח:
- טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות מהרשות המקומית ממח' התברואה ולפי הצורך ממח' רישוי עסקים ביחס לטיב, סוג, כמות וגודל המתקנים. אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא ייראו מן הרחוב. במידה וימוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת מחומר וצבע שיאושרו ע"י מהנדס העיר. מתקני האשפה ימוקמו בהתאם לקביעת ואישור מהנדס העיר.
 - 4.7. הבטחת שילוב מתקני הגז בבינוי ובפתוח:

מתקני הגז יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או ייקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא ייראו מן הכביש.
 - 4.8. בינוי בשלבים ומניעת פגיעה חזותית:

בנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר.

בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש בכל שלב של הבניה, השלמת החיפויים החיצוניים וכן גם תקנת חלונות/תריסים וכל אלמנט שלדעת המהנדס משלים את מראה הבניין חיצונית.

 5. אסבסט:
 - 5.1. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח.
 - במידה ויימצא אסבסט יבוצעו פעולות לניקוי כל השטחים שימצאו מזוהמים באסבסט. זאת במטרה למנוע חשיפת העובדים בשטח התוכנית והתושבים העתידיים למפגעי אסבסט. לצורך



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ביצוע עבודות הניקוי תוכן תוכנית על ידי הגורמים הרלוונטיים, באמצעות מפקח בעל אישור הוועדה הטכנית לעבודות אסבסט פריך, ותוגש לאישור הוועדה הטכנית (של המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה ולא יתחילו עבודות בשטח התוכנית כל עוד לא הוסרו המפגעים וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שלפיו השטח נקי מחומרי אסבסט.</p> <p>כל עבודות חפירה בפני השטח העליונים הנמצאים בשטח התכנית, תלווה בנוכחות צמודה של מפקח אסבסט.</p> <p>5.2. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה הקיים בנוי אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק/ההריסה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובפיקוחו.</p> <p>6. אישור יועץ בטיחות מומחה לתכנון ואישורו לביצוע:</p> <p>כתנאי למתן היתר ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש.</p> <p>האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p> <p>7. אישור מורשה נגישות:</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על כל תיקונו ובהתאם לכל דין.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הביצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.</p> <p>8. אישור המשרד הגנת הסביבה למיקום מיתקן הטורנספורמציה:</p> <p>במידה שמתוכנן מיתקן טורנספורמציה כלשהו למתן היתר, יידרש היזם להמציא אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון.</p> <p>9. תוכנית הסדרי תנועה וחניה:</p> <p>התוכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך. כתנאי למתן היתר, בסמכות מהנדס העיר יהיה לדרוש הצבת מעצורי גלגלים לרכבים בתאי החניה וכן גם כל אלמנט שיאפשר בטיחות התפקוד של החניון.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>תוכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים תכלול:</p> <p>א. תכנון הנדסי מפורט של דרכים ומדרכות לרבות ניקוז לאורכן.</p> <p>ב. פרטים וחומרי ריצוף אחידים למדרכות לשבילים ולרחבות מרוצפות.</p> <p>ג. אתור לתחנות טורנספורמציה ומתקנים טכניים אחרים הכלולים בשצ"פ, כולל דרך הסתרתם ושילובם בפיתוח הנופי.</p> <p>ד. תכנון של אזורי שהייה ואזורי משחק, לרבות אתור מקומות ישיבה, מתקני הצללה ומתקני משחקים.</p> <p>ה. מתקני ספורט בכמות ובגודל הדרושים.</p> <p>ו. תוכנית צמחיה אשר תהווה השלמה לפיתוח ותכיל צמחים להדגשת פינות, עצים לצל באזורי ישיבה ומתקנים, עצים עם פריחה משמעותית להדגשת רחובות, כניסות, או תוואים של שבילים.</p> <p>התוכנית תכלול רשימת צמחיה מפורטת. הצמחים יהיו תואמים את האקלים הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה, יהיו מגוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים, בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.</p>	



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ז. תכנית השקיה.</p> <p>ח. היקף הצמחייה והעצים יהיו לפי קביעת מהנדס העיר כתנאי למתן היתר.</p> <p>ט. תוכנית תאורה וכל פרט אחר שיידרש על פי התכנון המפורט של השטח על דעת הוועדה.</p> <p>תוכנית בינוי:</p> <p>לגבי כל מגרש או קבוצת מגרשים התנאי להגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח סביבתי בקני"מ 1: 500, 1: 1250, ו-1: 250 ככל הנדרש לאישור הוועדה המקומית בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר להורות על הכנת תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים לפי שיקול דעתו.</p> <p>תוכנית הבינוי תכלול:</p> <p>תוכניות בינוי יוכנו בשיתוף עם אדריכל נוף ויקבעו הוראות בתחומים הבאים, בהתאם לעקרונות שבנספח בינוי ופיתוח ועל דעת הוועדה המקומית,</p> <p>א. פיתוח שטח, גבהי קרקע סופיים, קירות תומכים, לרבות תאום עם הפיתוח של השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. מיקום מפורט של מבנים במגרשים לפי צורה וגובה, עפ"י המונחה בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ג. פתרון חנייה מפורט. בחניה תת"ק בנוסף ולאורך ורוחב התאים והמעברים יצוינו גם מימדי החניון, והמידות והמרחקים בין הקירות והעמודים.</p> <p>התכנון יהיה ערוך על רקע מדידה עדכנית.</p> <p>ד. פתרון ניקוז במגרשים.</p> <p>ה. תכנית גינון, צמחיה והשקיה במגרשים.</p> <p>ו. אתור מתקני אצירת אשפה: מספר גודל וסוג בהתאם לקביעת מנהל מחלקת התברואה ברשות המקומית. מתקני האשפה יוסתרו מהכביש בדרך שתיקבע בתוכנית הבינוי.</p> <p>ז. מיקום מיכלי גז ודלק.</p> <p>ח. פתרונות לארונות חשמל, תקשורת ופילרים בחזיתות המגרשים.</p> <p>ט. הוראות לעיצוב מבנים ולשמירת חזות אסתטית בהתייחס לגמר חיזוני ולעיצוב גגות כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>י. עיצוב אחיד של גדרות, מעקות, קירות תומכים או פרטי עיצוב סביבתי נוספים וכן כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח, עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>יא. מיקום תחנות טרנספורמציה בתחום המגרש כתנאי להיתר ימציא המבקש אישור המשרד להגנת הסביבה למיקום מתקן הטרנספורמציה.</p>
6.3	סביבה ונוף
	<p>הוראות לעיצוב נופי:</p> <p>א. תוכנית נוף ופיתוח:</p> <p>לכל מגרש או קבוצת מגרשים, טרם מתן היתר בניה, תוגש לוועדה תוכנית נוף ופיתוח שתוכנן בשיתוף אדריכל נוף כחלק מתוכנית ההגשה לאישור הבניה.</p> <p>התוכנית תהיה בקני"מ של 1: 250 או 1: 100 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות, את המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, גז ודלק.</p> <p>התוכנית תכלול פתרונות לארונות חשמל ותקשורת תוך ציון גבהים, חומרים ואופי עיצובי.</p> <p>כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.</p>



	סביבה ונוף	6.3
	<p>חלקי הבנין הכלולים בתוכנית נוף ופיתוח וכן כל האלמנטים ברי צביעה במגרש ייצבעו בצבע בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. ארגזי חלוקה וארונות סעף:</p> <p>ארגזי חלוקה וארונות סעף לבנינים, מיקומם וצורתם (לרבות צבעם וסוג החומר) ייקבעו בתוכנית הפיתוח שתובא לאישור מהנדס עיר.</p> <p>ארונות סעף ימוקמו בתוך גומחות בטון שקועות בגדרות בגבולות המגרשים כאשר חזית הארון לכיוון השטח הציבורי (שצ"פ או רחוב) ופניית הארון בתוך השטח הפרטי אף אם הארונות משמשים גם עבור מגרשים אחרים.</p> <p>ג. שמירת רוחב מלא של הדרך:</p> <p>רוחב קירות משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים, מדרכות וגינון.</p> <p>ד. מסלעות:</p> <p>במקומות שיוחלט על שימוש במסלעות ישולבו בה כיסוי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-75/160 ובגובה 60 ס"מ. המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח (לא מחציבה).</p> <p>לא תורשה מסלעה בשיפוע הגדול מ-1 ל-1.5 באישור מיוחד של מהנדס העיר ויועץ הקרקע יותר לבצע גם שיפוע של 1:1.</p> <p>ה. מעקות, גדרות ושערים קלים:</p> <p>כל המעקות, הגדרות והשערים יהיו בהתאם לפרט תכנון, חומר וצבע שתקבע הועדה המקומית. בסמכות הועדה יהיה לחייב פרט תכנון חומר וצבע אחידים. בכל מקרה לא תותר הקמת גדר רשת.</p> <p>ו. פינוי עודפי עפר:</p> <p>עודפי העפר שיווצרו במהלך עבודות הבניה והפיתוח יפונו לאתר באישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. גינון שטחי חניה:</p> <p>בשטחי חניה יינטעו עצים בוגרים בכמות של 4 עצים למקום חניה לפחות.</p> <p>שטחי הגינון יחוברו למערכת השקיה. סוג העצים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>החניה הפרטית במגרשים תופרד מדרכים ציבוריות ברצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות בתחום המגרשים.</p>	

	חלוקה ו/ או רישום	6.4
	<p>חלוקה וחלוקת משנה:</p> <p>א. במסגרת הליך קבלת היתר ניתן יהיה להגיש בקשה לחלוקת משנה לאישור הועדה המקומית. תנאי לחלוקה קיום גישה לרכב לכל אחד מהמגרשים הנוצרים אם באמצעות גישה משותפת או בנפרד.</p> <p>ב. האחיוד וחלוקה מחדש יבוצע עפ"י טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשם בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
	<p>ביוב:</p> <p>א. תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>הפיתוח והבניה.</p> <p>2. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, וכן הפעלת מתקן טיפול בשפכים כלל עירוני.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה לבתים בשכונה ולביצוע מערכת ביוב על פי תוכנית מאושרת, הינו השלמת ביצוע המאסף המזרחי של העיר.</p> <p>לא יבוצעו כל קווי ביוב חדשים ברדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה, למעט שידרוג הקווים הקיימים על פי תכנית אב מאושרת.</p> <p>התנאי לביצוע קווי ביוב ברדיוסי מגן ג' של הקידוחים- אישור תכניות מפורטות(כולל אמצעי מיגון מחמירים), על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז :</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט כולל של פתרון ניקוז בהתאם לשלבויות הקבועה בתוכנית זו.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>באזורים המצויים בתחום רדיוס מגן ג', לא יינתנו היתרי בניה למבנים ללא אישור משרד הבריאות בדבר נקיטת אמצעים מיוחדים לצורך הגנה על מקורות מי שתיה.</p> <p>תברואה :</p> <p>פסולת ופסולת מוצקה :</p> <p>א. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתכנית הפיתוח(במידה ובמגרש מתוכננים שימושים אחדים, יינתן פתרון נפרד לכל שימוש לשביעות רצון מהנדס העיר).</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר המוסדר.</p> <p>כתנאי למתן "טופס 4", ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס העיר להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p>	



6.6	חשמל
<p>איסור בניה מתחת ובקירבת קוי חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'. -ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. -קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. -בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' 20 מ'. -בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 35 מ'. <p>במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות</p>	

<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ד. תחנות טרנספורמציה: כל מתקני הטרנספורמציה בתוכנית יהיו פנימיים ובתחום המגרשים המיועדים לבניה. ניתן לבנות ת"ט על גבול המגרש הקדמי או הצדדי (קו בנין אפס). תחנות בשצ"פים יבנו אך ורק עבור צרכים ציבוריים כגון מרכזיות, מאור, מתקנים הנדסיים, שבצ"ים וכו. על היזמים להקצות לפי דרישת חברת החשמל מקום מתאים עבור תחנת הטרנספורמציה. בעלי הקרקע יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב לת"ט בכל זמן.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>כל קווי התקשורת לבזק וטל"כ יהיו תת-קרקעיים. ארונות סעף יותקנו בגבולות מגרשים בתוך גומחות שקועות בגדרות כאשר חזיתם לשטח הציבורי, אף אם מזינות מגרשים נוספים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.9</p>
<p>כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי נספח התחבורה המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>לפי תקן משרד התחבורה שיהיה תקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או לחילופין אישור הגורם המוסמך בפיקוד העורף לפטור מבניית מקלט.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1 לאזור רגישות בינונית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



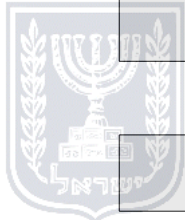
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

נספח א- טבלת שטחי ציבור

20.10.2020



מסמך רקע

מספר תא שטח	מעון יום (מס' כיתות)	גן ט. חובה (מס' כיתות)	גן חובה (מס' כיתות)	בי"ס יסודי (מס' כיתות)	מועדון נוער (יח')	מועדון קשישים (יח')	מקווה (יח')	ביכני"ס (יח')	מרכז תרבות וקהילה (יח'*)	סה"כ שטחי קרקע לא כולל זיקת הנאה (בדונם)
404								1	1	5
405					1	3	2	1		4.8
407	3	3	4							3.9
408	3									2.3
סה"כ	6	3	4		1	3	2	2	1	16.0

הערות:

(*מרכז תרבות וקהילה כולל: מועדוני נוער, מועדוני קשישים, סדנאות, חוגים, אולם רב תכליתי וכו'.

