

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1038090

עדכון תכנון מתחם 5 - צפון מזרח ברטעה

חיפה

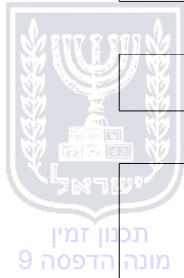
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005194660/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה עדכון תכנון במתחם כולל חלוקה חדשה במתחם 5 תוך הסדרת מערכת הדרכים והסדרת שטחים פתוחים לצורכי ציבור בהתאם למצב קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

עדכון תכנון מתחם 5 - צפון מזרח ברטעה

מספר התכנית 354-1038090

1.2 שטח התכנית 48.270 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עירון

קואורדינאטה X

208600

קואורדינאטה Y

709500

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הצפון מזרחי של היישוב - ברטעה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרחית ליישוב ברטעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12168	מוסדר	חלק		7, 11
20372	מוסדר	חלק		6
20373	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 983 / מ/ 391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 983 / מ/ 391 ממשיכות לחול.	6989	3540		16/02/2015

הערה לטבלה:

התוכנית מחליפה תוכנית מס' 354-0623231 המאושרת בתאריך 10.8.2022



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נסים נחלה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		נסים נחלה		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלאות הקצאה		7	22/01/2024	עבד אלאלה יונס	18: 14 22/01/2024	לא
חלוקה ורישום	מחייב	נספח חלוקה	1: 1250	1	14/05/2023	עבד אלאלה יונס	15: 13 14/05/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 1250	1	27/09/2022	נסים נחלה	22: 26 27/09/2022	לא
בינוי	רקע	בינוי	1: 1250	1	14/05/2023	נסים נחלה	15: 24 14/05/2023	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה - חתכים	1: 1250	1	14/05/2023	עביר סעיד	15: 10 14/05/2023	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה - תנוחה	1: 1250	1	14/05/2023	עביר סעיד	15: 09 14/05/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה			04-6257701		basma120@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co.il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(2)		02-5456054	02-5456054	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: רח' פל-ים 15 - קרית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@netvision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עבד אלאלה יונס	389		ערערה	(1)		04-6351219		foaz15@hotmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(2)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת : 30026.

(2) כתובת : ת.ד. 659 כפר יאסיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

עדכון תכנון מתחם 5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62(א)1 .

ב- קביעת גודל מגרש 62(א)7 .

ג-הסדרת מערכת הדרכים .

ד-הסדרת שטחים פתוחים לצורכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105 - 107, 109, 110, 112, 115, 117, 119, 12 - 31, 34 - 36
מתקנים הנדסיים	118, 120
מבנים ומוסדות ציבור	128, 129
שטח ציבורי פתוח	133 - 135, 137, 138, 149, 153, 163
דרך מאושרת	139, 141, 142, 147, 150, 151, 160
דרך מוצעת	200
דרך משולבת	157, 159

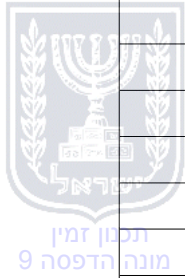
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	139, 141, 142, 147, 150, 151, 160
גבול מתחם	דרך מוצעת	200
גבול מתחם	דרך משולבת	157, 159
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	128, 129
גבול מתחם	מגורים ב'	105 - 107, 109, 112, 115, 117, 119, 12 - 31, 34 - 36
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	118, 120
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	133 - 135, 137, 138, 149, 153, 163
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	141, 160
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	159
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	129
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	137
להריסה	דרך מאושרת	151
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	129
להריסה	שטח ציבורי פתוח	137

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,441.76	25.78
דרך משולבת	1,730.16	3.58
מבנים ומוסדות ציבור	6,741.59	13.97
מגורים ב'	17,279.75	35.80
מתקנים הנדסיים	129.99	0.27
שטח ציבורי פתוח	9,946.96	20.61
סה"כ	48,270.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,909.56	22.60
דרך מוצעת	1,532.2	3.17
דרך משולבת	1,730.16	3.58
מבנים ומוסדות ציבור	6,741.59	13.97
מגורים ב'	17,279.75	35.80
מתקנים הנדסיים	129.99	0.27
שטח ציבורי פתוח	9,946.96	20.61
סה"כ	48,270.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
 בנוסף לכך יותר להקים חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים ומשרדים פרטיים באישור הועדה המקומית.
 תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

- א- בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים.
- ב- לשימושי משרדים ומסחריים יובטחו מקומות חנייה נוספים לאלו הנדרשים לכל יחידת דיור.
- ג- תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית.
- ד- אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח.
- ה- במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני.
- ו- לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.

ב**פיתוח סביבתי**

1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

ג

תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד. המחסן ייבנה מחומרים ברי קיימא - כגון בטון ממוחזר גרוס.

4.2**מתקנים הנדסיים****4.2.1****שימושים**

משמש להקמת מבני מערכות עבור תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל לרבות חדרי טרנספורמציה, תקשורת.

4.2.2**הוראות****א****סקר סיכונים**

לצורך הקמת טרנספורמציה בתחום אזור בניה ציבורית יידרש סקר קרינה.

4.3**מבנים ומוסדות ציבור****4.3.1****שימושים**

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנו"ב (למעט בתי מטבחים ואטלזים) לרבות: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים. בנוסף, יותר שימוש לחדרי טרנספורמציה בתא שטח מס' 129. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית בינוי אשר משאירה מקום למבנה המועצה.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, שבילי גישה, נטיעת שיחים ועצים וקווי תשתיות. לא תותר כל בנייה למטרה שאינה מופיעה לעיל. בתא שטח מס' 137 יתאפשר שימוש לחדר טרנספורמציה בסמיכות לדרך המשולבת ולדרך המאושרת.

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.

4.5.2

הוראות

4.6

דרך מוצעת

4.6.1

שימושים

מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.

4.6.2

הוראות

4.7

דרך משולבת

4.7.1

שימושים

דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.

4.7.2

הוראות

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3	1	4	15	8	3	60	160		20	30	110	400	12	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	614	13	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	14	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	15	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	16	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	17	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	18	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	19	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	20	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	21	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	22	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	613	23	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	450	24	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	585	25	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	450	26	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	450	27	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	585	28	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	3	60	160		20	30	110	426	29	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	450	30	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	3	60	160		20	30	110	400	31	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	457	34	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	457	35	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	457	36	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	535	105	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	502	106	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	502	107	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	526	109	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	6	60	160		20	30	110	743	110	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	5	60	160		20	30	110	667	112	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	501	115	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	500	117	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	4	15	8	4	60	160		20	30	110	492	119	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	שימוש	יעוד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3		2	7			30	40		10		30	65	118	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
4	3	3		2	7			30	40		10		30	65	120	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
4	4	5		4	16			70	250			50	200	1093	128	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	5		4	16			70	250			50	200	5649	129	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	12	מגורים ב'	מגורים ב'
5	13	מגורים ב'	מגורים ב'
5	14	מגורים ב'	מגורים ב'
5	15	מגורים ב'	מגורים ב'
5	16	מגורים ב'	מגורים ב'
5	17	מגורים ב'	מגורים ב'
5	18	מגורים ב'	מגורים ב'
5	19	מגורים ב'	מגורים ב'
5	20	מגורים ב'	מגורים ב'
5	21	מגורים ב'	מגורים ב'
5	22	מגורים ב'	מגורים ב'
5	23	מגורים ב'	מגורים ב'
5	24	מגורים ב'	מגורים ב'
5	25	מגורים ב'	מגורים ב'
5	26	מגורים ב'	מגורים ב'
5	27	מגורים ב'	מגורים ב'
5	28	מגורים ב'	מגורים ב'
5	29	מגורים ב'	מגורים ב'
5	30	מגורים ב'	מגורים ב'
5	31	מגורים ב'	מגורים ב'
5	34	מגורים ב'	מגורים ב'
5	35	מגורים ב'	מגורים ב'
5	36	מגורים ב'	מגורים ב'
5	105	מגורים ב'	מגורים ב'
5	106	מגורים ב'	מגורים ב'
5	107	מגורים ב'	מגורים ב'
5	109	מגורים ב'	מגורים ב'
5	110	מגורים ב'	מגורים ב'
5	112	מגורים ב'	מגורים ב'
5	115	מגורים ב'	מגורים ב'
5	117	מגורים ב'	מגורים ב'
5	119	מגורים ב'	מגורים ב'
5	118	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	120	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	128	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	129	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הוראות טבלה 5:

א. קיבולת התוכנית 141 יח"ד.

ב. במסגרת מגרשי מגורים יותרו שימושים נלווים למגורים הכוללים משרדים, חנויות. סך שטח הבנייה לכלל השימושים הנלווים יהיה 15% למגרש והוא יחושב מתוך סה"כ זכויות הבנייה המצוינות בטבלת הזכויות. שטח הבנייה המירבי למשרד למגרש יהיה 30 מ"ר .

ג... שטח מגרש מינימאלי 400 מ"ר (למעט חלוקות מאושרות), על כל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד.

ד. במגרש ששטחו 750 מ"ר ומעלה תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת המגרש, אך תוך שמירה על יחס צפיפות לשטח המגרש ע"פ טבלת זכויות הבניה ומרחק מינימאלי של 6 מ' בין המבנים.

ה. במקרה של בנייה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.

ו. תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ליחידת דיור לטובת מרפסות מקורות, מעבר לאמור בהוראות טבלה 5 לעיל.

ז. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' .

ח. שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.1.2

איכות הסביבה

1. הנחיות סביבתיות :

- א. טרם תחילת העבודות יש לבצע סקר גיאופיזי ו להעתיק פרטים לשטחים הפתוחים מסביב לתחום התכנית .
- ב. טרם ביצוע העבודות, יש לנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת של פסולות בניין וערימות עפר לתחומי השטחים הפתוחים.
- ג. בזמן העבודות, יש לגדר את אתרי העבודה ולדאוג לפינוי יומי של פסולת. עירום פסולת יעשה אך ורק בשטחים המיועדים לפיתוח במסגרת התכנית ולא תותר עירום פסולת מחוץ לתחום התכנית.
- ד. ערימות עפר ופסולת בניין ירוכזו במכולות סגורות.
- ה. מסעות בשטח האתר יורטבו במים כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך, ע"פ עומס התנועה.
- ו. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומר בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.
- ז. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה בנפח 110% מנפח המיכל.
- ח. במוצאי ניקוז יותנו בריכות קיץ ומלכודות פסולת.
- ט. על תאורת המבנים והרחובות להיות מכוונת כלפי השטח הבנוי בלבד ולא כלפי השטחים הפתוחים. על התאורה להיות מכוונת כלפי הקרקע ולא בזווית אופקית.
- י. פחי אשפה ומתקני פסולת יהיו חסיני נבירה
- יא. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012 , ולפי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות דופור-דרור 2016).

6.1.3

ניהול מי נגר

- 1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .
- 2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .
- 3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .
- 4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .
- 5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .
- 6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה

6.1

הוראות תכנוניות

ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.

7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.

8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.

9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.2.2

תנאים בהליך הרישוי

לא יינתן אישור בניה ולא תותר חלוקת קרקע או סלילת דרך בשטחים הכלולים בתכנית שאינם בתחום השיפוט של הרשות המקומית ומרחב התכנון עיוון, אלא לאחר העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון לתחום הרשות המקומית ומרחב התכנון של ועדה מקרמית עיוון . סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה סעיף 2 (19) (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002 - .

2. לא יוצאו היתרי בניה למגורים, מגורים ומסחר, במתחם איחוד וחלוקה למעט השטחים המאושרים בתכניות קודמות, בטרם ירשמו כל שטחי הציבור הכלולים במתחם על שם הרשות המקומית.

3. היתר בנייה באזורי מגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

4. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.

5. אבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים.

6. באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות.

7. בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התווית הדרכים ועוד.

8. חיבור הישוב למערכת הביוב האזורית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באזורים שלא יועדו לפיתוח בטרם תכנית זו.

9. מתן היתר בניה מותנה בהכנת תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום ואישור התשריט ע"י הוועדה המקומית.

10. בקשה להיתר עבור שימושים מסחריים תלווה ביועץ אקוסטי ויועץ אוורור.

11. בקשה להיתר תלווה במסמך למניעת מפגעים ומטרדים בעת הבניה בהתייחס לשטחים



תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
הפתוחים. 12. השימוש לחדרי טרפו' יותר בתחום ייעוד מתקנים הנדסיים, מבני ציבור ומסחר, ובתחום תא שטח מס' 129 (בייעוד מבני ציבור-בין דרך משולבת לדרך מאושרת) ובתחום תא שטח בייעוד שצ"פ (תא שטח מס' 137- בין דרך משולבת לדרך המאושרת).	
תנאים בהליך הרישוי	6.2.3
1. תנאי למתן היתר בניה העברת מרחב התכנון לתחום הוועדה המרחבית עירון . 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית פריצת מערכת דרכים ראשית . 3. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים. 4. באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות. 5. בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התווית הדרכים ועוד. 6. תנאי למתן היתר בניה תיאום התכנית עם משרד הבטחון . 7. הקמת בריכת איגום לישוב.	
מקרקעין	6.3
הפקעות לצרכי ציבור	6.3.1
1. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור, ואינם כלולים במתחמי איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחרק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית. - שטחים המיועדים לצרכי ציבור, הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם הרשות המקומית לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו מתחם.	
הוראות אחרות	6.4
עתיקות	6.4.1
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- . 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
חלוקה ו/ או רישום	6.5.1
1. התכנית כוללת חלוקה למגרשים. 2. התכנית איננה מבטלת חלוקות מאושרות על פי דין, למעט במקרים בהם בוצע שינוי יעוד.	

6.5

קרקע.

חשמל

6.5.2

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקןמציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך , תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך , תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא . שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 .

6.5.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תנאי למתן היתר בניה אבטחת חיבורי מים וביוב למגרשים.

ב. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. ביוב : תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית החלפת קו שפכים מאסף וודי עארה בקטע מכפר קרע ועד מט"ש עין שמר .

ד. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.5.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

2. פסולת בניין :

6.5

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה.

ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה.

ה. בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים.

3. ניקוז ונגר עילי :

א) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .

ב) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .

ג) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .

ד) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .

ה) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .

ו) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינות הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.

ז) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.

ח) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.

ט) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .

תקשורת

6.5.5

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

סקר גיאולוגי

6.5.6

מוסד תכנון הדן בהיתר בניה בתחום תכנית זו, יתייחס לנושא היציבות הגיאולוגית של הקרקע (כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע והשלכותיה התכנוניות) ובמידת הצורך ידרוש הגשת חוות דעת מקצועית המתייחסת לנושא זה ולהשלכות התכנוניות.

קרקעות שיוטלו עליהן מגבלות או דרישות תכנוניות משיקולים גיאולוגיים כאמור, יחול עליהן סעיף 200 (5) (6) לחוק .



	6.5
פסולת בניין	6.5.7
(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים . (2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה . (3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית . (4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה . (5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .	
פיתוח סביבתי	6.5.8
פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף. 12. מתקני איסוף אשפה ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו. 13. גומחות לתשתיות מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים. 14. אפיון החניות א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה. ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוץ ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים : קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים :פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון. בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי. ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים 1. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית. 2. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ :מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח. 3. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה. 4. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות. ד. הנחיות לפיתוח רחובות 5. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה. 6. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים. 7. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע). 8. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.	
פיתוח סביבתי	6.5.9

- א. הנחיות לפיתוח במגרשים לבינוי למגורים ומבני ציבור :
- העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למזער את הפגיעה בערכי הטבע והנוף.
 - יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פריסה של חזית הרחוב.
 - לבקשה להיתר בניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 (או 1: 250) באישור הועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים שכנים.
 - יש לשמר, ככל הניתן, עצים קיימים בתחום המגרש. עקירת עצים תתבצע רק ע"פ היתר כריתה של פקיד היערות בקק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי המועצה ו/או הועדה.
 - שיקום סביבתי - שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ייתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.
 - הניקוז מהשטחים הפתוחים באזור מבני הצינור ינוצל ע"י הפניית מי הנגר העיליים להשקיית שטחי הגינון או להחדרתם לקרקע הטבעית.
 - בחניות ישולבו נטיעות עצי צל.
 - ישמר חיץ מגוון בין חניות ציבוריות למגרשי המגורים. רוחבו לא יפחת מ - 2 מ'.
 - חומרי גמר מותרים לקירות תומכים וקירות נקיון
 - א. אבן לקט גיר : האבן בחזית וראש הקיר יהיו בגוון האבן הטבעית (הפטינה).
 - ב. אבן גיר שבורה ריבועית.
 - ג. אנך גיר מנוסרת מסותתת.
 - ד. קיר בטון מטויח.
 - ה. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר קיבלו אישור יועץ קרקע/קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי. יש לבנות קיר ניקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שטוחים בתחתית הקיר ובמרחק 0.8 מ' לפחות ממנו, ליצירת ערוגה מגוננת בחזית הקיר החצוב.
 - מסלעות
 - מסלעה - תיבנה מסלעים מקומיים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות, שפונו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר שטוחים, בגובה מקסימלי של 3.0 מ'. מיקום המסלעה - בתחום המגרש הנתמך. מעל גובה זה יש לפצל המסלעה וליצור ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1.0 מ'.
 - אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי .
 - גדר בניה
 - הגדר, במידה ותידרש, תהיה עשויה מצמחיה, עץ, אבן או ברזל בגובה מקסימלי של 2.0 מ', לפי פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.
 - מתקני איסוף אשפה
 - ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות.
 - המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו.
 - גומחות לתשתיות
 - מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים.
 - אפיון החניות
 - א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.



6.5

ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוץ ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים :

קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון. בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי. ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים

1. בתחום השצ"פ לאורך נחל ברקן לא תותר הנחת קווי ביוב חדשים.
2. בתחום שצ"פ לא יותר שימוש במיני צומח פולשים.
3. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.
4. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ: מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.
5. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה.
6. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות.

ד. הנחיות לפיתוח רחובות

1. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה.
2. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
3. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
4. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5.10

בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אויר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה. ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית. המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים.

א. הוראות כלליות

- 1) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
 - 2) לא יותרו בתחום התכנית מפגעים ומטרדים סביבתיים כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - 3) כל מערכות התשתיות (צנרת, כבלים, מבנים וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים למעט המתקנים לגביהם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
 - 4) באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד כל חומרי הבנייה והגמר יעמדו בתקן הישראלי ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. פסולת בניין
- 1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - 2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה.

6.5

- (3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .
- (4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה .
- (5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .
- ג. ניקוז ונגר עילי
- (1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .
- (2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .
- (3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .
- (4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .
- (5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .
- (6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.
- (7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.
- (8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.
- (9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .
- ד. רעש
- (1) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין.
- (2) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש.
- ה. איכות אוויר
- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות. בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינון .

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5.11

6.5

1. הנחיות להגשת היתרי בניה :
בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אויר .
הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה . ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית . המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר . תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים .
2. מניעת זיהום מים :
א. לא יותר זיהום מי תהום ומי עיליים בתחום התכנית .
ב. בקשה להיתר תכלול הוראות ואמצעים למניעת פגיעה או זיהום במי תהום .
3. רעש :
(א) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הוועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין .
(ב) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש .
4. איכות אוויר :
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות . בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינון .

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.5.12

1. השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר .
2. חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב .
3. הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שטחי המגורים יפותחו בד בבד עם פיתוח ובהקשר לפיתוח מקביל של שטחי הציבור המבונים והפתוחים הדרושים להם, כפי שתבחן הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הרשות המקומית	

7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערכת לביצוע התכנית - 20 שנה