

מינהל התכנון  
ועדה הממוזגת - מחוז צפון  
1.1.2016  
17-02-2016

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תכנית מס' ג / 15619

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבנייה, תשפ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 15619

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה הרלוונטית  
ביום 24.6.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור יזם  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון  
יו"ר היעדה הממוזגת

שכונת חיילים משוחררים -

הודעה על אישור תכנית מס' 15619  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

כפר ג'ת

יזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: אדריכל איתי זהבי  
יועץ כבישים: מתו"פ מהנדסים (2000) בע"מ

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי – מעלה הגלילי תחום שיפוט מוניציפלי – המועצה המקומית ינוח - ג'ת

#### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית:

- 1.1 שם התכנית:**  
תכנית מפורטת מספר ג/ 15619 - הקמת שכונת חיילים משוחררים בכפר ג'ת.
- 1.2 מקום התכנית:**  
התכנית נמצא בצפון הכפר ג'ת בגליל המערבי, בסמוך לכביש מס' 8721 שיח' דנון – כפר ורדים.  
נכללים בתכנית:

גוש	חלקי חלקות
18748	17,13,4
18749	34,29,25,14,12,11,10

- 1.3 שטח התכנית**  
שטח התכנית הוא כ- 139.368 דונם, מדוד גראפית.

- 1.4 בעלי עניין:**  
בעל הקרקע: ממ"י ו-פרטיים  
זים ומגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה והעמקים, רח' פל ים 15 חיפה  
טל' 8630666 - 04  
עורך התכנית: אדריכל איתי זהבי, מושב ציפורי 12, 17910,  
טל' 6456678 - 04 פקס' 6555712 - 04.

- 1.5 יחס לתכניות אחרות:**  
תמ"א 35- התכנית תואמת לתמ"א בתחום מרקם עירוני.  
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: כל השטח מסומן כשטח לשימור משאבי מים. החלק המערבי מסומן כשטח רגישות סביבתית גבוהה.

תכניות מתאר ארציות אחרות:  
תמ"א 22 – התכנית מהווה הקלה לתמ"א בדבר גריעה של 76 דונם ביער 13186. ההקלה אושרה בהחלטת הועדה המחוזית מ- 14.5.07 ישיבה מס' 2007008.

תמ"מ 2/65 – התוכנית תואמת לתמ"מ 2 שינוי מס' 65  
יעוד לפי תשריט שימושי קרקע: "שטח ישוב כפרי".

תכנית מתאר מקומית – התוכנית מהווה שינוי ל:

26.9.96	4445	26.9.96	5052/ג
---------	------	---------	--------

תכניות מפורטות מקומיות – התכנית מהווה שינוי ל:

מס' תכנית	תאריך תוקף	מס' י.פ.	תאריך י.פ.
9655/ג	24.8.01	5018	13.9.01
6841/ג	30.1.94	4188	30.1.94
18433/ג	13.3.12	6390	13.3.12
19651/ג	2.7.13	6621	2.7.13
20172/ג	16.10.13	6778	1.4.2014

בכל מקרה של סתירה בין הוראות

תכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בזכויות מוקנות ע"פ תכניות מאושרות שאושרו לאחר מועד הפקדת תכנית זו. אין בתכנית זו משום פגיעה או גריעה בזכויות מוקנות קודמות בתכניות שיאושרו עד מועד אישור תכנית זו.

#### 1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון זה, בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. חוברת נספחים הכוללת עמודי כותרת, אינדקס ומסמכים כדלקמן:
  1. נספח בינוי הכולל דף כותרת ו-7 גליונות – מסמך מנחה.
  2. נספח נופי הכולל דף כותרת ו-1 גליון הוראות – מסמך מחייב.
  3. נספח תנועה וחנייה הכולל דף כותרת ו-4 גליונות – מסמך מנחה.
  4. נספח ניקוז הכולל דף כותרת ו-1 גליון – מסמך מנחה.
  5. נספח מערכות מים וביוב הכולל דף כותרת ו-1 גליון – מסמך מנחה.
- ד. חוברת נספח נופי סביבתי נספח זה, בן 22 עמודים.

#### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
02/05	הכנה
11/14	תיקונים לתוקף

#### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

#### 1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק ולידו מספר	גבול תכנית אחרת ומספרה
שטח מקווקו בקוים אלכסוניים בירוק	גבול תמ"א 22
וקו ירוק מרוסק	גבול אזור עתיקות
קו נקודה בשחור	גבול גוש
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום כהה	

אזור מגורים א'1	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים א' (לפי ג'9655, ג'6841, ג'5052)	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים א' (לפי ג'9655)	שטח צבוע כחול בהיר
אזור מסחרי (לפי ג'9655)	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
שטח דרך הולכי רגל (לפי ג'9655, ג'6841 ו-ג'5052)	שטח צבוע בפסים בירוק ואדום לסירוגין
שטח דרך הולכי רגל	שטח צבוע אדום עם פסים בירוק
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר עם מספר
שטח ציבורי פתוח אקטנסיבי	שטח צבוע ירוק כהה עם מספר
שטח תחנת דלק	שטח אפור מותחם אדום
מבנה להריסה	קו עבה צהוב
אזור מגורים עם חזית מסחרית (משולב) (לפי ג'9655)	שטח צבוע כתום בהיר מותחם באדום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
קו בניין	קו אדום מרוסק
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח מקווקו בקוים אלכסוניים באדום
מבנה קיים	שטח מותחם בקו שחור
קו חשמל מתח גבוה עילי	קו נקודה אדום לסירוגין
תוואי מוצע לקו חשמל מת"ג תת קרקעי	קו מרוסק בצבע סגול
שטח מתקן הנדסי	שטח צבוע סגול מותחם אפור
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול בתחום דרך
קו בנין קדמי במטרים	ספרה ברבע צדדי של עיגול בתחום דרך
רוחב הדרך במטרים כולל חניה ציבורית	ספרה ברבע התחתון של עיגול בתחום דרך
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ירוק ומספר בירוק בתוך מעגל בצבע ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק ירוק ומספר בירוק בתוך מעגל מרוסק ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע	קו שחור ומספר בשחור מוקף מעגל שחור
גבול מגרש מאושר לביטול	קו מרוסק שחור
קו 100 מטר מנחל גיתה	קו שחור מרוסק

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
5.8	8	15.9	22.1	מגורים א'
33.6	46.7	-	-	מגורים א'1
9.2	12.8	6.1	8.5	בנייני ציבור
26.2	36.3	0.9	1.3	שצ"פ
24.6	34.1	12.2	16.9	דרכים
-	-	64.6	89.6	אזור חקלאי
0.6	0.9	0.3	0.4	שטח מתקן הנדסי
100	138.8	100	138.8	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי התוכנית:

### 2.1 מטרות התכנית:

- א. הקמת שכונת מגורים "בנה ביתך" במערב כפר ג'ת עבור 328 יח"ד.
- ב. התווית דרכים ויעוד שטחים למגורים ושטחים לצרכי ציבור.
- ג. קביעת הוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים ומבני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה: שיעור הבניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
328	כ- 47,888	מגורים
-	כ- 7,680	מבני ציבור

## פרק 3 - הוראות התכנית:

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### היעוד

#### התכליות והשימושים

מיועד למגורים הכוללים 2 יח"ד במגרש. יותר שימוש משני למשרדים בשטח עיקרי עד 40 מ"ר משטח כל דירה לבעלי מקצועות חפשיים ובתנאי שהמשרדים יוצמדו לדירת המגורים, יהוו חלק מאותו מבנה ולשימוש דיירי הבית בלבד. שימוש משני זה יותנה בפיתרון חניה לפי התקן.	אזור מגורים א' (מגרשים של 400 מ"ר מינ')
כמו אזור מגורים א', אך מיועד למגורים הכוללים 4 יח"ד במגרש.	אזור מגורים א'-1 (מגרשים של 600 מ"ר מינ')

שטח למבני ציבור	מוסדות חינוך ותרבות, מבנים למטרות דת, מבנים למטרות בריאות וסעד, ושרותי מנהל ציבורי. כן תותר הקמת מתקן לחלוקת דואר.
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, שבילים ציבוריים, מתקני משחקים לילדים. מגרשים ומתקנים למשחקי ספורט כגון כדור-סל וכד' וכן שטחים שישארו במצבם הטבעי. כן יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה של חב' החשמל בשטח עד 10.0 מ"ר. המיקום יקבע לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	נטיעות, שבילים ציבוריים (לרבות דרך שירות לקו הביוב), שטחים שישארו במצבם הטבעי.
שטח מתקן הנדסי	מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה של חב' החשמל או תחנת שאיבה לביוב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
דרכים	מעבר לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה לכלי רכב, גינון ומעבר לתשתיות.

### טבלת זכויות והגבלות בניה:

3.2

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב (1992)

מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי ***		אחוזי בניה משטח המגרש / שטח בניה מקסימלי במגרש *										קוי בנין מטר		מס' יח"ד / מגרשים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושי עיקריים)
	מס' קומות	מקס' בבל חתך	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית) ****	שטחי שרות מ"ר/% **	שטחי בניה D	שטחים עיקריים מ"ר/%	מתחת לפלס הכניסה B	מעל הפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט			
2	12.6	4	395.5 מ"ר	185 מ"ר	103.5 מ"ר	292 מ"ר	0	395.5 מ"ר	3	3	3	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט	32 יח"ד	400	מגורים א' 16 מגרשים	
4	12.6	4	791.0 מ"ר	370 מ"ר	207.0 מ"ר	584 מ"ר	0	791.0 מ"ר	3	3	3	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט	296 יח"ד	600	מגורים א' 74 מגרשים	
-	3.5	1	35%	35%	-	35%	0	35%	2	2	2	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט	4 מגרשים	125	מתקן הנדסי א' ב' ג' ד'	
-	2.0	1	10 מ"ר	10 מ"ר	-	10 מ"ר	0	10 מ"ר	2	2	2	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט	-	60	שצ"פ אינטנסיבי	
-	12	3	80%	40%	20%	60%	0	80%	4	4	4	כמוסן בתשריט	כמוסן בתשריט	5 מגרשים	1,000	בניני ציבור	

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה מקומית.

\*\* כל שטחי השירות יבנו אך ורק בתחום קוי הבניין. למעט חניה מקורה שתותר בקו בנין קדמי וצדדי אפס.

גג החניה יהיה מחומרים קלים או רעפים בלבד. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש של מבקש ההיתר.

במגרשים שמתחת למפלס הדרך יותר קירוי החניה בחזית המגרש. חל איסור על סגירת החניה בקירות. יותר עמודים בלבד.

במגרשים שמעל מפלס הדרך חניה חתורה מתחת לקומות המגורים.

\*\*\* גובה הבנין במגרש שמתחת לדרך ימדד ממפלס הרצפה הנמוכה בבנין עד לפני הגג. מפלס הרצפה הנמוכה לא יעלה בשום נקודה על 2 מטר מעל פני הקרקע הטבעית באותה נקודה.

גובה הבנין במגרש שמעל הדרך ימדד ממפלס מרכז הדרך עד לפני הגג.

בנוסף לגובה המצוין בטבלה, תותר הקמת מבנה יציאה לגג בגובה עד 2.5 מטר. כן תותר הקמת פרגולה וסוכות גפן בגובה 2.5 מטר מעל גג שטוח.

בגג משופע יותר גובה נוסף של 2 מטר בנקודה הגבוהה ביותר, מעל המצוין בטבלה.

\*\*\*\* במקרה של סתירה בין עמודות תכסית וקווי הבנין יגברו קווי הבנין.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. גובה מתקנים על גגות המבנים:

תותר הקמת ארובות ואנטנות בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר מעל הגובה המקסימלי המותר עפ"י טבלת הגבלות הבניה. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר ושולבו בעיצוב המבנה.

##### 2. מבני עזר

בכל האזורים לא יותר להקים מבני עזר מחוץ לקווי הבנין פרט לחניה מקורה, כניסה מקורה, מקום לפחי אשפה, מתקן לבלוני גז וכד' במרווח הקדמי.

##### 3. חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר גמר אבן או טיח צבוע. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בפח, אסבסט, ניילון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.

##### 4. תכנית פיתוח המגרש:

תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית – הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתכלול סימון כל יח"ד המוצעות במגרש.

התכנית תכלול סימון של העצים הקיימים במפת המדידה. במקרים בהם לא ניתן לשמרם במקומם, יש לבצע העתקה עפ"י תכנית ומפרט או כריתה באישור הקק"ל וכתנאי למתן היתר בניה.

בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים של כל אלמנטי הפיתוח, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, מערכות תשתית, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח בהתאמה לתכנית הבינוי.

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ 1:250) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מטר.

התכנית תכלול פרטי קירות תומכים בלוויית חישובים סטטיים כתנאי לאישור ברשות המקומית.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם הרשות המקומית.

##### 5. הוראות בדבר שימור מי נגר

5.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח ניקוז לשימור מי נגר.

##### 5.2. הוראות לגבי מגרשים המיועדים לבניה:

מי הנגר העילי יופנו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרה של מי תהום.

##### 5.3. הוראות לגבי שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים:

תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.



**5.4. הוראות לגבי דרכים וחניות:**

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6. פיתוח:****6.1. קירות תומכים ומסלעות:**

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. הכותרות והשיפועים החיצוניים של קירות תומכי הכבישים ימוקמו בשטחי המגרשים.

**6.2. מגרש הגבוה מהכביש:**

המפגש יהיה באמצעות קיר אבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של 1.5 מטר ובגובה מינימלי של 0.50 מטר מעל הכביש.

**6.3. מגרש הנמוך מהכביש:**

המפגש באמצעות קיר תומך מאבן לקט מקומית בגובה מינימלי של 0.50 מטר מעל גובה הכביש.

**6.4. מפגשים בין מגרש מגורים לבין שטחים ציבוריים פתוחים:**

המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של 3.0 מטר ובגובה מינימלי של 50 ס"מ מעל גובה השצ"פ (קרקה קיימת או מתוכננת לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית).

**מפגש גבול אחורי במגרשים הפונים לואדי עם שצ"פ:**

המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט מקומית בגובה מקסימלי של 3.0 מטר ובגובה מינימלי של 100 ס"מ מעל גובה השצ"פ (קרקה קיימת או מתוכננת לפי תכניות מאושרות ברשות). הקיר יבנה ע"י החברה המפתחת כחלק מתכניות הפיתוח של השכונה לפני תחילת עבודות בנייה במגרש למניעת שפיכת עפר ולכיוון הוואדי. בניית הקיר כלפי השצ"פ והשלמתו הנן תנאי להיתר בניה למגורים.

לפני תחילת העבודות יסומנו נקודות דיקור של הקיר התומך כלפי דרום, נקודות אלו יסומנו בשטח ועל גבי תכנית מדידה עדכנית חתומה. אין לחרוג בעבודות פיתוח המגרש מעבר לקו הדיקור הדרומי, עבודות לפיתוח השצ"פ הכוללות דרך שרות לביוב ועבודות לטיילת הכוללות מצפורים ופינות ישיבה ונטיעות מותרות מעבר לקו דיקור הנ"ל.

**6.5. מפגשים בין מגרשי מגורים בגבולות צידיים ואחוריים:**

קיר תומך יבוצע ע"י בעל המגרש הנתמך. הקירות יעשו מאבן לקט. גובה מינימלי 0.5 מטר גובה מקסימלי 3.0 מטר.

**6.6. מסלעות:**

גובה מקסימלי למסלעה 3.0 מטר, דרוש חתימת קונסטרוקטור לפרט מסלעה מעל גובה 1.5 מטר. להקמת סלעייה בין מגרשים שכנים, דרושה הסכמת 2 בעלי מגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם.

**7. גדרות וקירות משותפים:****7.1. גדרות בחזית הבית כלפי הכביש:**

יותר גדרות ממתכת בלבד בחזית הבית. גובה מקסימלי של הגדרות 1.20 מטר מעל פני הכביש למגרשים הנמוכים מהכביש ו-1.20 מטר מעל קיר פיתוח במגרשים הגבוהים מהכביש. לא תותר גדר אטומה ביחס 20% או יותר מעל קיר האבן בגובה 50 ס"מ (ראה סעיף 6.4 לעיל). ניתן לשתול גדר חיה מצמחיה עבור חסימת מבטים מהרחוב כלפי המגרש.

**7.2. גדרות בין מגרשים שכנים:**

בין המגרשים על גבי קירות פיתוח מותר לבנות גדרות מפרידות, גובהן של הגדרות לא יעלה על 1.60 מטר מדוד מפני קרקע סופית במגרש הגבוה. הגדרות יהיו מאבן מקומית, עץ או מתכת.

הגדרות תסומנה בתכניות הבקשה לרשיון בנייה.

**7.3. קירות משותפים בין דירות:**

סימון מיקום הקירות המשותפים בין דירות המופיע בתשריט באזור מגורים א-1, הנו מנחה בלבד. ניתן לקבוע מיקום שונה לקירות אלה בבקשה להיתר בנייה.

**8. ביצוע עבודות פיתוח:**

8.1. פיתוח השבילים, הדרכים, החניות הציבוריות והתשתיות החיוניות יתבצעו בצמידות להתקדמות הבניה הסמוכה. מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים, הכל לאישור מהנדסי המועצה המקומית והועדה המקומית.

8.2. יבוצע תכנון ופיקוח עליון ע"י אדריכל נוף לעבודות הפיתוח והשיקום בשטחים הציבוריים.

8.3. תנאי למתן היתר בניה למגרשי המגורים יהיה גמר עבודות הפיתוח של הקיר הדרומי ואישור מהנדס הועדה המקומית. קיר זה יבנה ע"י היזם.

8.4. יש לבצע סימון נק' דיקור עם תחילת העבודות. נק' דיקור אלה יסומנו בשטח וע"ג מפת מדידה עדכנית חתומה. אין לחרוג מנק' אלו. בייחוד גבול הפיתוח הדרומי.

8.5. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון פינוי עפר לפסולת בנין למקום מוסדר.

8.6. העתקת עצים: יש לסמן את העצים הקיימים במפת המדידה במסגרת הבקשה להיתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לשמרם במקומם יש לבצע העתקה עפ"י תכנית ומפרט או כריתה באישור הקק"ל וכתנאי למתן היתר בניה.

**9. שטחים פתוחים:**

9.1. תכנון השצפי"ם יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכי הנוף והמורשת.

9.2. תכנית הפיתוח של השצפי"ם תתוכנן ע"י אדריכל נוף רשום ותוגש לאישור המועצה המקומית.

9.3. השצ"פ הפונה לואדי למרגלות השכונה יפותח לשביל טיול על בסיס דרך שרות למערכות הביוב. השטח מיועד לנטיעות עבור הסתרה ושיקום מפגעי הפיתוח.

9.4. אין לבנות מבנים בשטחי השצפי"ם למעט מתקני משחק יחידניים, מתקני הצללה. ניתן להקים בשצ"פ תחנת טרנספורמציה לחשמל, המבנה ישולב בתכנית הפיתוח מבחינת מיקום וחומרי גמר.

**ב. תשתיות:****1. מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. על בעל המגרש לתאם את הניקוז מהמגרשים או השטחים הגבוהים יותר דרך המגרש שלו ו/או אל המגרשים או השטחים הנמוכים יותר עם מהנדס הועדה המקומית. תכנון מפורט של הניקוז יועבר לרט"ג כתנאי להיתר בניה.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

- א. לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים, מבני ארוח, מבנים המיועדים למסחר/תעסוקה בישוב אלא לאחר שיקבע תאריך להשלמת ההתחברות למאסף ביוב אזורי ודרכו למט"ש עכו ובתנאי שע"פי הלו"ז שיוגש לוועדה המקומית לתו"ב ע"י היזם, סיום עבודות הפיה יהיה לאחר תאריך ההתחברות למאסף אזורי כנ"ל. תאריך להשלמת ההתחברות למאסף ולמט"ש עכו יקבע ע"י המנהלה הארצית לפיתוח תשתיות ביוב (המילת"ב) לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.
- ב. לא ינתן אשור לאכלוס המבנים החדשים בישוב כאמור לעיל, אלא לאחר שתוודא הוועדה המקומית שבתמלאו התנאים הבאים:  
- שפכי הישוב מוזרמים למט"ש עכו.  
- הבתים בשכונה מחוברים למע' הביוב שערוכה ומוכנה להזרים שפכים למט"ש עכו.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה לבתים בשכנת ההרחבה- אשור היתר לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.

#### 4. חשמל ותקשורת

##### 4.1. אספקת החשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה למתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה בשצ"פים שייבנו בהתאם לדרישות ולסטנדרטים של חברת חשמל. קווי תאורה בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

##### 4.2. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

4.2.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר.  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו  
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו  
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר  
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר  
הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.2.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

##### 4.3. העתקת קו חשמל מתח גבוה עילי קיים

בתחום תכנית קיים קו חשמל מתח גבוה המיועד להעתקה והטמנה לפי התוואי המוצע כמסומן בתשריט.  
ניתן יהיה לשנות את התוואי באישור חברת החשמל ומהנדס הוועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים 51, 71, 73, 80, בשצ"פים 507, 510, 512 ובשטח מתקן הנדסי ג', יהיה ביצוע העתקת והטמנת קו החשמל כנ"ל.

##### 4.4. תקשורת

קווי בזק וטלוויזיה בכבלים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

**5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. הוראות כלליות****1. חלוקה**

- 1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**4. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6. חניה:**

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

**7. עתיקות**

- 7.1. שטח התכנית בחלקו הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 7.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 7.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 7.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

7.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**8. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**10. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**11. העתקת ונטיעת עצים:**

יש לסמן עצים להעתקה או לכריתה בתאום עם קק"ל, בתחומי שצ"פים התכנון יעשה כך שישמרו עצים במקומם במידת האפשר. במידה ולא יהיה ניתן לשמור על העצים במקומם, העצים יועתקו על פי תכנית ומפרט העתקה שתוגש מראש ותתואם עם הקק"ל כתנאי להיתר בנייה.

עצים בכבישים ובמגרשים אשר ניתנים להעתקה כגון חרובים, אלונים וזיתים, יועתקו במסגרת התכנית לשטחי שצ"פ. בשצ"פים ישולבו עצים קיימים במערך התכנון במידת האפשר.

יערכו נטיעות לאורך הכבישים לפחות בצד אחד של הכביש.

**פרק 4 - מימוש התכנית:**

**4.3 שלבי ביצוע:**

א. שלב "א" ממגרש 54 ועד מגרש 80.

ב. שלב "ב" ממגרש 81 ועד מגרש 90, וממגרש 36 ועד מגרש 53.

ג. שלב "ג" ממגרש 1 ועד מגרש 35.

ד. מנות השיווק בכל שלב יקבעו על ידי היזם בתאום עם הרשות המקומית על פי צרכי הישוב.

**4.4 תקפות התכנית:**

זמן משוער לביצוע התוכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.

**פרק 5 - חתימות:**

**בעל הקרקע:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון תמוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם חאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו יזו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם חאמור ועפ"י כל דין שכן כל זכות אחרת ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

**יוזם ומגיש התכנית:**

תאריך: 8.2.16  
רשות מקרקעי ישראל - ירושלים  
מסד הבינוי והשבועון חלק  
אודיבל דויעמהגלית  
מזכר בכיר תכנון יזים

**עורך התכנית:**

