

2000218514

תכנון הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 03.04.2013  
 נדנקה בל  
 נצרת עילית

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג' / 19781</b>
<b>שם תוכנית: שלומי גבעת החמודות - מתחם 5</b>

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל / חבל אשר  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="258 993 778 1220" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 19781            הועדה המחוזית לתכנון ובניה הודיעה            ביום 12/11/12 לעשר את התכנית            מנהל מינהל התכנון            יעל שטול, אדרי'            מ.מ. יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="279 1469 718 1651" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19781            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

על פי תכנית המתאר שלומי, שטחים בהיקף של כ-2,000 דונם מדרום ליישוב יתווספו לשטחי היישוב ויפותחו בו שכונות מגורים חדשות שישענו על כניסה חדשה מדרום ליישוב הקיים ומדרום לנחל בצת. תכנית זו היא אחת מארבע תכניות היוצרות אזור מגורים חדש ואטרקטבי ליישוב.

הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בתחום שיפוט שלומי ומטה אשר וגובלת בדרך מס' 70 (899) ממזרח. גבולות התכנית כמוראה בקו הכחול על התשריט ונקבעו בתיאום עם קק"ל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שלומי – גבעת החמודות – מתחם מסי 5

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תכנית מסי' 19781/ג

265.73 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

20.12.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה גליל /חבל אשר

773/450	קואורדינטה X
214/000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לשוב שלומי  
ומתחבר לדרך מס' 70 (899)  
באמצעות מתחם 2 ו-3

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית הרשות  
התייחסות לתחום הרשות

עיריית שלומי / מטה אשר חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שלומי  
שכונה -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18224	מוסדר	חלק מהגוש	-	6
19013	מוסדר	חלק מהגוש	-	7,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן
19013, 18224	18280, 18227, 18281, 18276

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	פירוט	שינוי יעוד משטח יער טבעי לטיפוח למגורים	י.פ. 4363	1.11.1995
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	בתחום פשט הצפה של עורק ניקוז ראשי – נחל בצת.	י.פ. 5606	16.11.2006
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה ובינונית.	י.פ. 5704	16.8.2007
תמ"א 35	כפיפות	שמור משולב, שטח ברגישות נופית סביבתית גבוהה.	י.פ. 5474	27.11.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	עירוני, שטח ללא מגבלות סביבה.	י.פ. 5696	30.7.2007
תמ"מ 2 שינוי 46	כפיפות	בתחום כתם הרחבת הישוב שלומי.	י.פ. 5559	25/7/2006
ג/13764 (תכנית מתאר שלומי)	פירוט ושינוי	תוספת אזור מסחרי. דיוק שטחי מגורים, שטחי מבני ציבור לחינוך והיער.	י.פ. 6093	7.6.2010
ג/3326	שינוי	שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ושימושים נלווים.	2729	20/7/1981
ג/8437	שינוי		4438	29.8.1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך	
		אדר' בני איזק	20.12.2012				מחייב	הוראות התכנית	
		אדר' בני איזק	20.12.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט	
		אדר' בני איזק	20.12.2012	4		1:500, 1:1,250	מנחה	נספח בינוי	1
		אדר' יצחק היל	20.12.2012	2	7	1:500, 1:1250	מנחה	נספח פיתוח נופי	
	קק"ל	אד' יצחק היל	21.8.2012	1	-	1:1,000	מחייב	נספח עצים בוגרים	2
	משרד התמכורה	אינג' גד אלטמן	20.12.2012	1		1:1,250	מנחה	נספח תנועה וחניה	3
	רשות הניקוז	אינג' חגית ברב טל	20.12.2012	5	34	1:12500 1:2500 1:1000	מנחה	נספח ניקוז	4
	משרד הבריאות	אינג' נאמה חודורובסקי	20.12.2012	1	20	1:1,250	מנחה	נספח מים וביוב (נספח תשתיות)	5
		משהבי"ש	28.03.2012		6		מנחה	פרוגרמה - הקצאת קרקע למוסדות ציבור ושטחים פתוחים	6

כל מסמכי התוכנית 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. המסמכים שהוועדה החליטה להגיש להפקדה (ראה החלטת הוועדה)

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדרי	סליה יונג	----	----	משרד הבינוי והשיכון		פלים 15, חיפה	04-8630666		04-8630698	celiay@moch.gov.il

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדרי	סליה יונג	----	----	משרד הבינוי והשיכון		פלים 15, חיפה	04-8630666		04-8630698	celiay@moch.gov.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדרי	פנינה קופילביץ	-----	-----	מ.מ.י. מחוז צפון		קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211		04-6560521	pninak@mimi.gov.il

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	בנימין איוק	068203801	09591	בנימין איוק אדריכלים ומתכנני ערים		שד' מאפו 4, חיפה	04-8255435	050-4218568	04-8242791	b_izsak@netvision.net.il
מודד	אלדב נטוביץ	24343493	1004	חץ הצפון מימין והנדסה בע"מ	ח.פ. 5136270 34	היוזמה 2, טירת כרמל	04-8580355	050-3332238	04-8580377	office@hethazafon.co.il
יועץ נוף	יצחק היל	9778341	78406	קו בנוף - אדריכלות נוף בע"מ		רח' אלון התבור 21 קיסריה	04-6276727	050-8271420	04-6276726	Michal-r@kavbanof.co.il
יועץ כבישים	שמעון פרץ	056741457	37677	פרץ סלע הנדסה אורחות בע"מ		רח' עקיבא סער 19 לוד	08-9212608	054-5341660	08-9212702	shimon@ps-eng.com
יועץ תנועה	גד אלטמן	022864375	86362	נתן תומר הנדסה ח.ג.ם (1998) תכנון ותשתיות		כית הילל 20 ת"א 67017	03-6242499	054-7693520	03-6242490	gadi@nte.co.il
יועץ תשתיות מים וביוב	נאנה הודווסקי	510798564		דוד ברוהם מהנדסים יועצים בע"מ	ח.פ. 5108568 59	רח' היוזמה 2 טירת הכרמל	04-8509595	050-2002345	04-8509596	tim@telem.co.il
יועץ חשמל	דוד נרהום	056503832	038047	מהנדסים יועצים ח.ג.ם פולג	ח.פ. 5108568 59	רח' היוזמה 3 טירת הכרמל	04-8581234	052-7031234	04-8581233	d_barthom@barthom.co.il
יועץ ניקוו	שמואל בדולח	043267152	6533	מהנדסים יועצים ומתכננים		גיבורי ישראל 7, כית אדר נתניה	073-7903900	054-4233030	09-8649805	hgm@hgm-eng.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 362 יחידות דיור והקצאת שטח למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע המשמשת כיער לטיפול ושטח חקלאי לקרקע למגורים, מבני ציבור, מסחר, ושצ"פ.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה -
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה.
- ח. קביעת הוראות לתכנון מערכת התנועה והחניה בהתאם ל"הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורים למיתון תנועה".

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב פרוגרמטי	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט במ"ר.				
		115,090	+115,090	---	מ"ר	מגורים
		362	0	362	מס' יח"ד	
		464	+ 464	0	דונם	מסחר
		5,824	(-) 1,176	7,000	דונם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

**הערה:** נתוני טבלה זו נעזו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), נובר האמור בטבלה.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
ש.פ.ב.				
1035		1212-1217		מגורים 2' א'
1036		1001		מגורים 3' א'
1037	1037a	1002		
1038	1038a	1003		
1039-1042	1043a	1004		
1043	1044a	1005		
1044		1006		
1045-1048		1007		
1049	1049a	1008		
1050	1050a	1009		
1051-1053		1010		
1054	1054a	1011		
1055	1055a	1012		
1056	1056a	1013		
1057	1057a	1014		
1058-1061		1015		
1062	1062a	1016-1021		
1063	1063a	1022		
1064-1067		1023		
1068	1068a	1024		
1069	1069a	1025		
1070-1073		1026		
1074	1074a	1027		
		1028-1032		
1076	1076a	1033		
1077	1077a	1034		
1078	1078a			
1079	1079a			
1080	1080a			

	1314a	1314	
	1315a	1315	
	1316a	1316	
	1317a	1317	
	1318a	1318	
	1319a	1319	
	1320a	1320	
	1321a	1321	
	1322a	1322	
	1323a	1323	
	1324a	1324	
		2001	מבנים ומסדות
			ציבור
		2002	מבנים ומסדות
			ציבור
			לחינוך
		3001	מסחר
		5001-5004	שטח
			ציבורי
		7001-7006	פארק / גן
			ציבורי
		8001	דרך
			מאושרת
		8051-8053	דרך
			מוצעת
		8071	דרך
			משולבת
		9001-9015	שביל
		9051	חניון

	1081a	1081	
	1082a	1082	
	1083a	1083	
	1084a	1084	
	1085a	1085	
	1086a	1086	
	1087a	1087	
		1088-1090	
	1091a	1091	
	1092a	1092	
		1093-1099	
		1100	
	1101a	1101	
		1102-1109	
	1110a	1110	
	1111a	1111	
		1112-1114	
	1115a	1115	
	1116a	1116	
		1117-1121	
	1122a	1122	
	1123a	1123	
		1124-1131	
	1132a	1132	
	1133a	1133	
		1134-1137	
	1138a	1138	
	6001	1301-1304	
	6002	1305-1309	
	1310a	1310	
	1311a	1311	
	1312a	1312	
	1313a	1313	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מזב מוצע		מזב מאושר (לפי תכנית מתאר ג/13764)	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
1.17	3,109		מגורים א' 2
42.16	112,022	190,660	מגורים א' 3
0.58	1,547		מסחר
5.17	13,733		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6.53	17,363	11,665	שטח ציבורי פתוח
17.80	47,303	44,370	פארק / גן ציבורי
3.21	8,542		פרטי פתוח
17.14	45,554		דרך מוצעת
2.64	7,022		דרך משולבת
0.39	1,044	4,563	דרך מאושרת
3.20	8,491	14,471	שביל
100%	265,730	265,730	סה"כ
			שטח יער לפי תמ"א 22
			סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים א' 2 מבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מיועד להקמת מבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>אופן חישוב אחוזי בנייה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם.</p> <p>השטחים שיחשבו שטחי שרות:</p> <p>מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>מחסן ביתי בשטח של עד - 8 מ"ר.</p> <p>חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד.</p>	<p>א.</p> <p><b>שטחי בניה ומס' יחידות דיור</b></p>
קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט	<b>ב.</b>
<p>א. גובה הבנינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס <math>\pm 0.00</math> המסומן בתכנית פיתוח שטח ועד גובה מעקה גג או רכס גג הרעפים הגבוה ביניהם.</p>	<p>ג.</p> <p><b>גובה הבנינים</b></p>

<p>ד.</p>	<p><b>חזות המבנים</b></p>	<p>א. במגרשי המגורים יבנה בניין אחד והמחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מבניין זה.</p> <p>ב. כל מבנה המורכב מיחידת דיור אחת יהיה בניין אחד שיתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבניין אחיד בצורתו, חומריו וצבעיו. שטחי השירות יהיו חלק אינטגרלי מנפת הבנין ולא יבנו בנפרד ממנו</p> <p>ג. חובה על בעל היתר הבניה להשלים את כל חזיתות הבניין בגימור סופי, כולל דלתות וחלונות על פי תכנית אדרכילית שתואשר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. מסתורי כביסה לא יבלטו מגוף הבניין ויסמנו בתכניות הבקשה היתר כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.</p> <p>ה. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>ו. גגות הבנינים יעוצבו על פי הנחיות תכנית הבינוי אשר תאושר טרם מתן היתר בניה על ידי מהנדס הרשות המקומית כאמור בסעיף 6.4 להלן.</p> <p>ז. קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. לא תותר התקנת דודים על הגג. על הפתרון האדרכילי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים.</p> <p>ח. קרוי החניה יהיה על פי פרט אחיד שיאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. לא תותר סגירת החניה על ידי קירות צדדים. לא תותר התקנת שער שפתיחתו תהיה לכיוון המדרכה או אל שטח ציבורי גובל.</p>
<p>ה.</p>	<p><b>חומרי גמר</b></p>	<p>30% משטח החזיתות וכל המסדים יחופו בציפוי אבן. חלוקת החיפוי וסוג האבן יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>
<p>ו.</p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>תקן החניה החל על תכנית זו הינו לפי תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 (להלן "התקן הארצי"). על היתרי הבניה על פי תכנית זו יחולו הוראות התקן הארצי אך לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש.</p>
<p>ז.</p>	<p><b>גדרות וקירות תמך ומסלעות</b></p>	<p>א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכבישורחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ-3 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המרווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש.</p> <p>ב. בגבול בין מגרשי שכנים, יותר לבנות מסלעות, ובתנאי שגובהן המירבי לא יעלה על 3 מ'. שיפוע המסלעה לא ייקטן מ-1:1.5. מעל 2 מ' גובה תדורג המסלעה במדרגה אופקית. עומק המדרגה לא יפחת מ-0.8</p>

<p>מ'. ג. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית הרחוב. ד. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. הגדר תבנה לפי דוגמא המאושרת על פי התכנית המפורטת החלה על המקום, הכל תוך שמירה על שדה ראייה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות. ה. אי הקמת גדר כאמור בסעיף 4, תהווה סטיה מהיתר הבניה. ו. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 1 בהיתר למבנה עם חזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.</p>		
--	--	--

4.2 שם ייעוד: מגורים א' 3 מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע		4.2
שימושים		4.2.1
א. מיועד להקמת מבני מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע. לחלק מהמגרשים ש.פ.פ. צמוד למגרש או צמוד לקבוצת מגרשים.		
הוראות		4.2.2
א. אופן חישוב אחוזי בנייה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם. השטחים שיחשבו שטחי שרות: מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליח"ד. מחסן ביתי בשטח של עד - 8 מ"ר. חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.	א. שטחי בניה ומס' יחידות דיור	
א. גובה הבניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 5, וימדד ממפלס +0.00 המסומן בתכנית פיתוח שטח ועד גובה מעקה גג או רכס גג הרעפים גבוה ביניהם. ב. בכל מקרה גובה הבניינים לא יעלה על 80 מ' מעל פני הים.	ב. גובה הבניינים	ב.
א. במגרשי המגורים יבנה בניין אחד והמחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מבניין זה. ב. כל מבנה המורכב משתי יחידות דיור יהיה בניין אחד שיתוכנן בו זמנית ויתואם כך שיראה כבניין אחד בצורתו, חומריו וצבעיו. שטחי השירות יהיו חלק אינטגרלי מנפח הבנין ולא יבנו בנפרד ממנו ג. חובה על בעל היתר הבניה להשלים את כל חזיתות הבניין בגימור סופי, כולל דלתות וחלונות על פי תכנית אדרכילית שתואשר על ידי מהנדס הרשות המקומית. ד. מסתורי כביסה לא יבלטו מגוף הבניין ויסמנו בתכניות הבקשה היתר	ג. חזות המבנים	ג.

<p>כחלק אינטגרלי של הבניין. המסתור יבנה מחומר קשיח. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.</p> <p>ה. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>ו. במגרשים 1101-1135, 1201-1211, 1218-1223 מבנים דו משפחתיים מחולקים ליחידת דיור קדמית ויחידת דיור אחורית, כשבמפלס העליון שלה גג רעפים וכל שאר הגגות גגות שטוחים. במגרשים 1301-1324 מבנים דו משפחתיים מחולקים לשתי יחידות אחת ליד השנייה, סימטריים כלפי הכביש, תחת גג רעפים דו שיפועי כשצד אחד שלו משופע כלפי הכביש. גגות הבנינים יעוצבו על פי הנחיות תכנית הבינוי אשר תאושר טרם מתן היתר בניה על ידי מהנדס הרשות המקומית כאמור בסעיף 6.4 להלן.</p> <p>ז. קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. לא תותר התקנת דודים על הגג. על הפתרון האדרכילי הסולרי להיות חלק מתכנית ההגשה של המבנים.</p> <p>ח. במגרשים 1101-1135 החניה היא חלק מהבנה הממוקם בקומת קרקע בין יחידה קדמית לאחורית. במגרשים 1201-1223, 1310-1324 החניה תהיה במרווח הקדמי או הצדדי או כחלק מהבנה במפלס שמתחת ל-0.00± המסומן בתכנית פיתוח שטח. במגרשים 1301-1309 החניה היא במרווח האחורי או הצדדי או מתחת למפלס 0.00± המסומן, ונגישות לחניה היא משטחים פרטיים פתוחים - תאי שטח 6001 ו 6002. כשחניה היא מחוץ לקווי בנין, קרוי החניה יהיה על פי פרט אחיד שיאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. לא תותר סגירת החניה על ידי קירות צדדים. לא תותר התקנת שער שפתיחתו תהיה לכיוון המדרכה או אל שטח ציבורי גובל.</p> <p>ט. במגרשים 1101-1135, 1201-1223 כל קומה עליונה תהיה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה בשיעור מזערי של 2 מ' עם אפשרות לפרגולות אחידות בכל מרפסות גג.</p>		
<p>1. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ-3 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המרווח יגונן, יפותח ויתחזק ע"י בעלי המגרש.</p> <p>2. בגבול בין מגרשי שכנים, יותר לבנות מסלעות, ובתנאי שגובהן המירבי לא יעלה על 3 מ'. שיפוע המסלעה לא ייקטן מ-1.5:1. מעל 2 מ' גובה תדורג המסלעה במדרגה אופקית. עומק המדרגה לא יפחת מ-0.8 מ'.</p> <p>3. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית הרחוב.</p> <p>4. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. הגדר תבנה לפי דוגמא</p>	<p>גדרות וקירות תמך ומסלעות</p>	<p>ד.</p>

המאושרת על פי התכנית המפורטת החלה על המקום, הכל תוך שמירה על שדה ראיה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות. 5. אי הקמת גדר כאמור בסעיף 4, תהווה סטייה מהיתר הבניה. 6. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 1 בהיתר למבנה עם חזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.		
---	--	--

4.3 שם ייעוד: אתר למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תאי שטח 2001, 2002)		4.3.1
שימושים		4.3.1
תא שטח 2001 - מיועד להקמת מבני ציבור, למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה בהתאם לרשימה שבחוק התכנון והבניה. תא שטח 2002 - מיועד להקמת מבני ציבור לחינוך. בשטחים אילה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.		
הוראות		4.3.2
א	גובה הבניין יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה. גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הסמוך ועד מפלס גג הרצפה האחרונה. גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרי טכניים, חדרי מכונות, מבני שילוט וכד'.	
ב	קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט ועפ"י האמור בטבלת זכויות ומגבלות בסעיף 5 לעיל. יותרו קווי בנין אפס למרתפים. יותר קו בנין אפס לחדרי טרנספורמציה ובתנאי שישולבו בפיתוח המגרש.	
ג	גגות הבניינים יטופלו כחזית חמישית. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים אמידים על פי אישור מהנדס הרשות המקומית.	
ד	חזות המבנים כל שטח החזיתות וכל המסדים יחופו באבן. חלוקת החיפוי וסוג האבן יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית..	
ה	חניה תקן החניה החל על תכנית זו הינו לפי תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 (להלן "התקן הארצי"). על היתרי הבניה על פי תכנית זו יחולו הוראות התקן הארצי. יחד עם זאת תקן החניה לא יפחת מ-1 מקום חניה לכיתה במעון יום ו/או בגן ילדים, רחבה להורדת נוסעים להורים. לבית כנסת יוקצה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר בנוי.	



<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: אזור מסחרי</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
	מיועד להקמת מבנה למסחר. המסחר שיותר יהיה מסחר בלתי מזהם שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים. בשטח זה תותר הקמת מבני תשתית כגון: חדר טרנספורמציה	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א</b>	<b>גובה הבניין</b>	גובה הבניין יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בניה. גובה הבנין ימדד ממפלס הכביש הסמוך ועד מפלס גג הרצפה האחרונה. גובה הבנין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על פני הגג כגון: מעקות, חדרי טכניים, חדרי מכונות, מבני שילוט וכד'.
<b>ב</b>	<b>קווי בניין</b>	קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. ועפ"י האמור בטבלת זכויות ומגבלות בסעיף 5 לעיל. יותרו קווי בנין אפס למרתפים.
<b>ג</b>	<b>גגות הבנינים</b>	גגות הבנינים יטופלו כחזית חמישית. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים אמידים על פי אישור מהנדס הרשות המקומית.
<b>ד</b>	<b>חזות המבנים</b>	כל שטח החזיתות וכל המסדים יחופו באבן. חלוקת החיפוי וסוג האבן יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית
<b>ה</b>	<b>חניה</b>	תקן החניה החל על תכנית זו הינו לפי תקנה 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983 (להלן "התקן הארצי").

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: יעוד שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>	
	ישמש כגישה לחניה/חניה למגרשים הגובלים בינו לבין כבישים 1 או 2. וישמש לשטחים מגוננים ושטחי משחק לכל המגרשים הגובלים. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש ומערכות תשתית תת-קרקעית.	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
	שטחי פיתוח הכוללים מערכת של קירות תומכים הגובלים למגרשי מגורים מוגדרים כשטח פרטי פתוח ויהוו תא שטח כפוף למגרש המגורים. שטח תמרון לצורכי חניה בסמוך למגרש מגורים יוגדר כשטח פרטי פתוח ויהווה תא שטח כפוף למגרש מגורים.	

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: יעוד שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כ"ראות ירוקות" וישמש לשטחים מגוננים למשחקים, לשהייה, לתצפית ולמעבר הולכי רגל ומערכות תשתית. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט: ריהוט חוצות, מתקני ספורט משחק ונופש, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת-קרקעית. בתא שטח 7004 - פארק ארכיאולוגי כשכל העתיקות הראויות לאחר תיעוד יועברו לשם.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו יהיה על פי השימושים המותרים בכל שטח ציבורי פתוח ובהתאם לאמור בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. כל פרטי הפיתוח התכנוני יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כ"ריאה ירוקה" של האזור הבנוי וישמש לשהייה, לתצפית, למעבר להולכי רגל, לשטחים מגוננים ואזורי משחק, נופש וספורט ולמעבר מערכות תשתית. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מתקני ספורט ונופש ומשחק, ריהוט חוצות, מתקני הצללה, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת קרקעיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	פיתוח שטח הפארק/גן ציבורי הכלול בתכנית זו יהיה על פי השימושים המותרים בשטחי פארק/גן ציבורי ובהתאם לאמור בנספח הפיתוח הנופי המצורף לתכנית זו. כל התכנון, המתקנים השונים וחומרי הגמר יהיה כפופים לאישור מהנדס הרשות המקומית.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: שטח דרכים</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת מתקני תשתית, מערכות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>א. תכנון דרכים ייעשה בהתאם ל"הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזור מיתון תנועה". כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי עקרונות נספח התנועה והחניה ונספח הדרכים המצורפים לתכנית זו.</p> <p>ב. כל הדרכים שבתחום התכנית למעט דרך מס' 1, יהיו אזורי מיתון תנוע</p> <p>ג. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועות הדרך.</p> <p>ד. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.</p> <p>ה. בהיתר הסלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין הדרך לשטח הציבורי הפתוח, כפי שנקבעו בתכנית זו, כנובע מפירוט רמת התכנון של הדרך.</p> <p>ו. היתרי בניה לחדרי טרנספורמציה שיבנו בשטח זה יותנו באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: שבילים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ולקישור בין רחובות, שצ"פים וכד'. יותר בו פיתוח וגינון ומערכות תשתית תת קרקעית. לא תותר בשטח זה כל בניה.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>בד בבד עם הקמת יחידות הדיור בתחום התכנית יפותחו השבילים ברצף ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים ובכבישים הסמוכים על פי הנחיות הנספח הנופי.</p> <p>היתרי בניה לחדרי טרנספורמציה שיבנו בשטח זה יותנו באישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)			צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	שטחי בניה (אחוזים)				גודל מגורש/ מוערין/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי [1]	צדדי- ימני [1]	מתחת הקובעת	מעל לכניסה	מבנה אחורי	מבנה קדמי	שטחי בניה				מתחת לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	עיקרי שרות			
5	3	3	1	2	7.5	7.5	2	6	25	50%	12.5%	4%	8.5%	25%	500 (מוערין)	1212-1217	מגורים 2'א
5	לפי התשריט		1	2	7.5	7.5	3.3	202	40	80%	15%	-	5%	55%	600 (מוערין)	1001-1074-1076-1086-1101-1115	מגורים 3'א
5	לפי התשריט		1	2	7.5	7.5	3.3	72	40	80%	15%	5%	5%	55%	600 (מוערין)	1087-1100-1116-1138	מגורים 3'א
5	3	3	1	2	7.5	7.5	3.3	34	40	80%	5%	20%	15%	40%	600 (מוערין)	1201-1211-1218-1223	מגורים 3'א
5	3	3	1	2	8.5	8.5	3.3	48	35	70%	15%	-	8%	45%	600 (מוערין)	1301-1309-1310-1324	מגורים 3'א
לפי התשריט			-	1	4.5	4.5	-	-	50	930	-	-	10%	50%	3,529	2001	מבני ציבור
לפי התשריט			-	2	7	7	-	-	40	6,120	-	-	10%	40%	10,204	2002	לחינוך
לפי התשריט			-	1	4.5	4.5	-	-	35	50%	-	-	20%	30%	1,547	3001	מבנה מסחר

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

<p><b>6.2. היטל השבחה.</b>  <b>א. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</b></p>
<p><b>6.3. חניה</b>  <b>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</b></p>
<p><b>6.4. פיקוד העורף</b>  <b>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</b></p>
<p><b>6.5. עיצוב אדריכלי</b>  <b>א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.</b></p>
<p><b>6.6. פיתוח נופי</b>  <b>א. כללי הוראות פיתוח מגרשים, שצפ"ים, מעברים וכו', על פי הוראות הנספח הנופי.</b>  <b>א. נספח עצים בוגרים: אופן הטיפול/העתקה בעצים בתחום התכנית יהיה בהתאם לסעיף 1.ד.</b></p> <p><b>ב. תנאי להיתר בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י אדריכל נוף, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</li> <li>2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>ג. <b>תכנון מפורט</b> התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, מיקום מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. כל מערכות השטחים הפתוחים בפרויקט, כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים לאורך כבישים ועוד, יתוכננו ע"י אדריכל נוף, ויתייחסו להדגשת הנוף הגלילי המיוחד, שימור ערכי טבע וטיפול ערכים נופיים.</li> <li>ד. <b>שימור ערכי טבע</b> לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק, למדוד ולסמן ערכי טבע ונוף המיועדים לשימור. יש לסמן עצים המיועדים לשימור/עקירה/העתקה, לקבל אישורים לביצוע העבודות השונות מהרשויות המוסמכות לכך ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי. התכנון יכלול התייחסות לאיסוף גיאופיזיים, אחסונם והשבתם לשטחי שיקום וגינון.</li> <li>ד. העצים שיעודם העתקה-יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.</li> <li>ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.</li> <li>ה. <b>גינון ונטיעות</b> ייעשה שימוש מודגש בעצים המאפיינים את הסביבה הטבעית של שלומי, פרוט בנספח הנופי של תכנית זו. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחייה חסכונית במים הדורשת תחזוקה נמוכה, בעלת התאמה אקלימית לאזור ובעלת אופי אי"י. בכל רחוב ודרך ינטעו עצים בוגרים. הנטיעה תבוצע לפחות לאורך צד אחד של הכביש או הרחוב. רוחב מדרכה נטועה לא יפחת מ-2.5 מ'. העצים ינטעו במקביל לביצוע המדרכה במרחקים מירביים של 13.00 מ'.</li> <li>במגרשים הפרטיים הגובלים בשצפ"ים 7006, 7007, 2001, 7001, 7003, יש לטעת עצים להסתרה, בסמוך לגבול המגרש הגובל בשצ"פ. אישור הנטיעות, מיני העצים, מרווחי נטיעה, יאשור ע"י מהנדס העירייה. השימוש במדשאות יוגבל לגנים ציבוריים בגודל דונם ומעלה.</li> <li>ו. <b>עבודות עפר</b> התכנון יכלול פתרונות לעודפי חפירה ולמניעת שפכי עפר ודרדרת. מסמך נלווה יפרט את אופן הטיפול בחומרי החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>ז. <b>שיקום נופי</b> התכנון המפורט יכלול תכניות שיקום נופי מפורטות. תכניות השיקום תהוונה חלק בלתי נפרד מתכניות הפיתוח והן תשולבנה בכתבי הכמויות שימשו לביצוע.</li> </ol>

<p>ח. מוקדי איסוף למיחזור מרכזי מיחזור מרכזי ימוקם באזור המסחרי ונקודות מיחזור לבקבוקי פלסטיק, עיתונים וכו' וכן נקודות איסוף גזם, ימוקמו בשצפ"ים. יש לשלב את המוקדים בחזיתות הפיתוח. התכנון יהיה ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות האחרונות של המשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ט. קירות פיתוח קירות הפיתוח יחופו באבן. נדבכי הקירות יבוצעו באבן תואמת. קירות פנים במסתורי האשפה בלבד יחופו בחלקם הפנימי בחומר רחיץ מעקות מעל קירות ושערים יהיו מגולוונים וצבועים בתנור. צבע RAL עפ"י הנחיות אדריכל הנוף.</p> <p>י. פילרים ציבוריים ארונות רשת, פילרים ציבוריים ועוד, ישולבו בתוך קירות החזית (תומכים וגדר) של המגרשים ולא יהיו בתוך המדרכה הציבורית.</p> <p>יא. פיתוח צמוד למגרשי מגורים יש להתאים את פיתוח השצפ"ים הצמודים למגרשי מגורים באופן שמפלסי הפיתוח יתאימו למפלסי הבינוי וזאת על מנת לאפשר פתיחת חלונות בחזיתות הצדדיות של המגרשים הצמודים לשצפ"ים. יש להקפיד על שמירה של פרטיות הדיירים במגרשים הסמוכים לשצפ"י ושבלים. באם השצפ"י/שבל אינו נמוך מהמגרש הסמוך יש ליצור במידת האפשר רצועת גינון ונטיעות לצרכי מיסוך והרחקה באישור מהנדס העירייה.</p> <p>1. פיתוח שצפ"ים: שלביות פיתוח השצפ"ים והמעברים הציבוריים יהיה בהתאמה לפיתוח ואיכלוס המגרשים ובתיאום ואישור מהנדס העירייה.</p> <p>2. הנחיות להוצאת היתר בניה בתחום התכנית:</p> <p>2.1 היתר בניה בתחום התכנית ינתן על סמך תכנית מפורטת בלבד.</p> <p>2.2 תכנון השצפ"ים יבוצע במקביל לתכנון הכבישים בתכנית זו.</p> <p>2.3 ביצוע השצפ"ים יהיה תנאי להיתר סלילה של הכבישים הצמודים לשצפ"י בתנית זו.</p> <p>2.4 תכנון השצפ"ים ופיתוח נוף בכבישים ודרכים, יערך ע"י אדריכל נוף רשם ורשוי.</p> <p>יב. תנאים להתחלת ולהשלמת עבודות הבניה יש להבטיח קיום מלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות בהתאם להוראות מהנדס העירייה. שפיכת פסולת – קביעת מקום שפיכת פסולת בניין ומיקום שפכי עפר בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת איכות הסביבה. גמר ביצוע ופיתוח – הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם/חלק המתחם האמור, ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נשוא ההיתר.</p> <p>יג. תעודת גמר תעודת גמר (טופס 4) – תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות פיתוח וגינון בתא השטח, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות המים, ביוב, חשמל ותקשורת. על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי איכלוס.</p>
---

<p><b>6.7 פיתוח תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית</p>
---

<p><b>6.8 מערכות תקשורת</b></p> <p>א. כל קווי התקשורת, בזק וטלוויזיה בכבלים, בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התוכנית – בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חדרי הבזק ימוקמו בשצפ"ים בסמוך ובמשולב לחדרי שנאים ככל האפשר ובתאום מראש. לא יבנה מבנה לתקשורת בכל התוכנית ללא קבלת היתר בניה כחוק מהוועדה המקומית.</p> <p>ד. הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תיאום ואישור הוועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר</p>
---

- בניה. לא יינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
- ה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעלי קווי התקשורת.

**6.9. עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- ו. הממצאים הארכיאולוגיים הראויים יש להעביר לאתר תעוד לתא שטח 7004 – פארק ארכיאולוגי.

**6.10. חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה ותתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין 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.
- תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.11. הפקעות**

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

**6.12. ניקוז**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. בשטחים הציבוריים שבשכונה, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
- ה. יש לבצע קידוחי קרקע באתר בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטח השכונה המתוכננת.
- ו. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.
- ז. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.
- ח. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.
- ט. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, ינוקו אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו.



י. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.

יא. הוראות לתכנון מפורט:

1. כניסות למרתפים יהיו מוגבהים כ-20-10 ס"מ מעל המדרכה בכדי למנוע כניסת מים אליהם.
2. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו).
3. מספר הקולטים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש.
4. בתחילת כל קו תיעול יהיה קולטן ובו שלוש שכבות קליטה.
5. תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים.
6. מרחק בין תאי קליטה יהיה 30-40 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש.
7. בנקודות הנמוכות תינתן שוחת קליטה ובה 3 יחידות לפחות אך עוד שני קולטנים במרחק 10-15 מטר מכל צד האמורים לקלוט את מי השיטפונות במקרה של סתימה בשוחת הקליטה הנמוכה.
8. שוחות הקליטה תהיינה תמיד צמודות לאבני השפה בין הכביש למדרכה כך שמי הגשם יוכלו להיכנס גם דרך סככות השוחה וגם דרך פתח אבן שפה מיצקת המיועדת לכך.
9. גובה פני הקולטן יהיה לפחות 3 ס"מ נמוך מרום הכביש על מנת לסייע ליעילות קליטת המים של הקולטן.
10. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.

6.13. ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים /או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 6.14. ביוב

- א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית ג'/19781 אלא לאחר שתאושר תכנית כללית לשדרוג מט"ש "נהריה" ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויועבר ע"י תאגיד המים והביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה (מערכת הולכת השפכים עד למט"ש "נהריה" ושדרוג המט"ש הנ"ל), באופן שיבטיח שכל עבודות הביוב יסתיימו לפני אכלוס הבתים הראשונים בשכונה.
- ב. לא יאושר אכלוס בתים בשכונה שקיבלו היתרי הבניה הנ"ל, אלא לאחר השלמת כל עבודות הביוב גם אלו שלא קשורות באופן ישיר למערכת הביוב הפנימית בשכונה ובהתאם לאמור בנספח הביוב לתכנית ג'/19781; כל שפכי מ.מ. שלומי יוזרמו למט"ש "נהריה". הודעת תאגיד המים והביוב בכתב לועדה המקומית לתו"ב עם עותקים למשרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לגבי ביצוע פתרון הביוב הנ"ל תהווה אסמכתא לצורך מתן אישורי אכלוס לבתי מגורים בשכונה.
- ג. בקשה להיתר לביצוע תשתיות, כולל פריצת דרכים, עבודות סלילה, הנחת קווי מים וביוב, תאושר ע"י ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאחר קבלת הסכמה של משרד הבריאות.
- ד. תנאי לביצוע הפיתוח המוצע בתכנית ולמתן היתרי בניה יהיה ביטול מט"ש שלומי.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח מערכת הביוב בתוך השכונה ולמתן היתר בניה מכח תכנית מפורטת, הינו השלמת מערכת הולכה ראשית מנקודת ריכוז שפכי השכונה ועד למט"ש האזורי (מט"ש נהריה).
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב. זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ז. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.
- ח. לא יתובר לביוב ציבורי מפלסי בניין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת אליו מתחברים.
- ט. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום השטח למבנה ציבור.
- י. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח עבור ביבים של תאי שטח שמעליו.
- יא. לא תינתן תעודת שימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס המועצה.
- יב. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזיות על פי תכניות מאושרות ע"י משרד - הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.

## 6.15. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 6.16. שירותי כבאות

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

## 6.17. מבנים להריסה

- א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

## 6.18. אשפה

- א. 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.

<b>6.19. עודפי חפירה ופסולת בנין</b>
<p>א. התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<b>6.20. תנאים לביצוע התכנית</b>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות ביצוע כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>

<b>6.21. סידורים לנכים</b>
<b>א. הוראות כלליות</b>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 - החלקים המצוינים בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. בדיקת היקף הקצאות יחידות דיור נגישות לרבות ניווד יחידות דיור נגישות ממגרש למגרש, יהיה בסמכות המוסד התכנוני המאשר, ובתנאי שישמר מאזן הדירות הנגישות הכללי בתכנית.</p> <p>3. (יחידת דיור נגישה היא יחידה אליה תוביל " דרך נגישה " כהגדרתה ב - ת"י 1918).</p> <p>4. הוראות אלו אינן באות להקל מדרישות החוק והתקנות בנושא שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>5. תוקף הוראות אלו עד לפרסום ברשומות של התקנות כאמור.</p> <p>6. נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבנייה שברשות הפרט</p> <p>7. יח"ד נגישות: לפחות ל- 5% מסה"כ יחידות הדיור בתכנית המפורטת (תב"ע), תהיה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. במגרשים בהם תמוקמה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגישים" (כהגדרתם בת"י 1918 חלק 1), מהדרך הציבורית - אל יחידות הדיור הנגישות, ומתן לאזורי השירות והחניה. יחידות הדיור הנגישות יוקצו בפרישה מאוזנת בין סוגי הבינוי השונים הכלולים בתכנית.</p> <p>חניות נגישות: בתחום המגרשים בהם הוקצו יחידות הדיור כאמור, מספר "מקומות החניה הנגישים" (כהגדרתם בת"י 1918), יהיה לפחות 5% מסה"כ החניות.</p>
<b>ב. גישות והנחיות לפי נושאים</b>
<p>1. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ למגרשי הבניה</p> <p>2. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב - ת"י 1918 חלק 2.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".</p> <p>4. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית ששה נוסעים. מידות מעלית אחת לפחות בבנין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2 - 2.7.4.</p> <p>5. נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם. קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>

<b>6.22. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</b>
<p>1. תנאי לשיווק מגרשי הבניה בתכנית ע"י יזם התכנית יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית, עפ"י תקנות תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>

**6.23. חומרי חפירה ומילוי**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- 1.4. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- 1.5. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- 1.6. בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
  - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**6.24 סטיה ניכרת**

- א. כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה ] בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב התחלת הפיתוח.	מתחם זה יפותח לאחר ניצול של כ - 60% מיחידות הדיור במתחמים הנמצאים צפונית למתחם זה.
	היתר בניה למגרשים המצויים בתחום ההשפעה המט"ש מותנה בביטול המט"ש הקיים בפועל.	היתר בניה למגרשים המצויים בתחום ההשפעה מהמט"ש מותנה בביטול המט"ש הקיים בפועל.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: סליה יונג	משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה	שם: משרד הבינוי והשיכון
	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה	ש"ד הפל"ים 15 ת.ד. 272	מחוז חיפה
עורך התוכנית	שם: בנימין איזק	תאגיד: בנימין איזק ומתכנני ערים	חתימה: <i>[Signature]</i>
	תאריך: 20.12.12	מספר תאגיד: 068203801	תאריך: 20.12.12
יזם בפועל	שם: סליה יונג	תאגיד: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה	שם: משרד הבינוי והשיכון
	תאריך: משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה	ש"ד הפל"ים 15 ת.ד. 272	מספר תאגיד: 068203801
בעל עניין בקרקע	שם: פנינה קופילביץ'	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	חתימה: <i>[Signature]</i>
	תאריך: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	מספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	תאריך: 19.3.13

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכך כעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ויאלו כל רשות מוסמכת, לפי כל חקונה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק נצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלם בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 תאריך: 19.3.13