

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 03-11-2014
 ג ת ק ב ל
 נצרת עילית

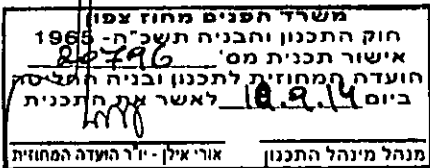
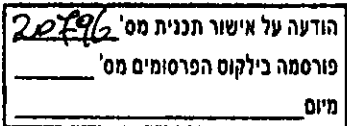
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20796

שלומי-שכונת גבעת חמודות מתחם מס' 4

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

המתחם הכלול בתכנית זו הינו חלק מהאזור הדרום מזרחי המיועד עפ"י תכנית המתאר של שלומי לפיתוח למגורים. אזור זה מכונה "גבעת חמודות". לאזור "גבעת חמודות" יש תכנית מתאר מאושרת ג/13764, שעפ"י עקרונותיה נגזרה התכנית המוגשת.

בתכנית המתאר אזור זה מסומן כאזור מגורים והוא השלב שני בפיתוח "גבעת חמודות" לאחר שלב א הגובל בבניוי הקיים.

התכנית מציעה פיתוח של אזור חדש, מצידו הדרומי של נחל בצת.

התכנית מציעה בניינים צמודי קרקע, בני 2 קומות כשחלקם קוטגיים טוריים וחלקם מבנים דו משפחתיים. האזור החדש הינו בצפיפות נמוכה עם שטחי ציבור נרחבים המספקים את צרכי השכונה ושומרים על רצף של צירי תנועה להולכי רגל המקשרים את האזור הבנוי עם המוצע ומאפשרים גישה רגלית נוחה לנחל בצת הנמצא בגבול הצפוני של התכנית.

משני צידי נחל בצת נשמר אזור פתוח המיועד להשמר כטבעו עם פיתוח מינימלי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
מספר התוכנית	ג/ 20796		
	327.388	שטח התוכנית	1.2
שלב	מתן תוקף	מהדורות	1.3
מספר מהדורה בשלב	1		
תאריך עדכון המהדורה	18.08.13		
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	סיווג התוכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית		
לפי סעיף בחוק	א61		
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל/חבל אשר
		קואורדינטה X	411.800
		קואורדינטה Y	774.200
1.5.2	תיאור מקום	מדרום לנחל בצת הסמוך לשלומי וממערב לדרך מס' 70.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שלומי/מ.א. מטה אשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות.
		נפה	שלומי
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שלומי
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18328	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	5
19013	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	3,5,7,10,11,12,13,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1999	שינוי	שינוי הוראות בניה	2312	17.4.77
ג/4797	שינוי	שינוי מ"חקלאיי" לשטח פארק	3394	30.10.86
תרש"צ 2/52/4	שינוי	שינוי הוראות בניה	אין צורך בפירסום	18.6.91
ג/13764- מתאר שלומי	כפיפות		6093	1.6.10
תמ"א 3/11/ד	דרכים			
תמ"א 34- מערכת ביוב	כפיפות			15.7.04
תמ"א 34/ ב/3-נחלים וניקוז	כפיפות			
תמ"א 34/ב/4- איגוס והחדרה	כפיפות		5704	16.8.07
תמ"א 34/ב/5- הפקרה והולכה	כפיפות			
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.11.05
תמ"מ 2/9	כפיפות		5696	30.7.07
תמ"מ 2 שינוי 46	כפיפות	הרחבת הישוב שלומי		
ג/3326	גובלת		2729	20.7.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. וייסברג-מ. ביזנסקי	18.08.13	-----	24	-----	מחייב	הוראות התוכנית
		א. וייסברג-מ. ביזנסקי	14.08.13	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
		א. וייסברג-מ. ביזנסקי	14.08.13	1	לי"ר	משתנה	נלווה	נספח סטטוטורי
		א. וייסברג-מ. ביזנסקי	14.08.13	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח כינוי
		אינג' ראידה זועבי	14.08.13	2	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
		ד. גרינשטיין - גיל הר גיל	14.08.13	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח נוף
		שמאל בזולח חגית ברב ח.ג.מ	אפריל 2013	לי"ר	34	לי"ר	מנחה	חוברת נספח נוף
			14.08.13	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח ניקוז
			14.08.13	1	לי"ר	1:1000		ושימור מי נגר
			14.08.13	1	לי"ר	1:2500		
			14.08.13	1	לי"ר	1:10,000		
			14.08.13	1	לי"ר	1:1,000	מנחה	חוברת נספח ניקוז
		נאמה חודרסקי	14.08.13	1	לי"ר	1:1250	מחייב	נספח מים וביוב (תשריט)
		ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998)	אוקטובר 2012 עדכון: 30.04.13	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	נספח מים ביוב - פרשה טכנית
		יעקב מאור	ינואר 2013	לי"ר	3	לי"ר	מסמך רקע	פרוגרמה למבני ציבור

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		8630728	לי"ר	04-8630666	רח' פליים 15 חיפה	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
עורך ראשי		8372355	054-4611115	04-8385716		רחו מגידו 6 חיפה	רעות וייסברג- אדריכלים	8996910	20755	8996910	אלי וייסברג - מ. ביזניסקי	אדריכל
יועץ תנועה		8672808	052-2905890	-04-8243513		חיפה	איגוד הנדסי אינץ' מרטין סגל	065872137	500308	065872137	מרטין סגל	מהנדס אדרי
יועץ נוף		8382536	050-2056960	04-8380407		כלנית 7 חיפה 31353	גרינשטיין-חר גיל	051959013	35779	051959013	גיל חר גיל	אדרי נוף
מודד		8580377	050-3332238	04-8580355		היזומה 2 טירת הכרמל	חץ הצפון	24343493	1004	24343493	אלכז נטובץ	מודד מוסמך
יועץ ניקו		8649805		0737903900		ת.ד. 8583.א.ת. חדש פולג נתניה 42504	ח.ג.מ. מהנדסים בע"מ				שמואל גדולח	מהנדס אדרי

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
זיקת הנאה	שטח הכלול במגרש הדיירים והוא כלול ברכוש המשותף של כלל דיירי המגרש ומיועד לשמש כמעבר ציבורי, חניה וגינון.

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**

- א. הכנת תשתית פיזית לקליטת אוכלוסיה בשנים הקרובות, כולל מערכות תשתית ודרכים.
- ב. פיתוח שכונת מגורים, מערכות דרכים ותשתית כשלב להרחבת העיר לכיוון דרום, עפ"י תכנית המתאר. הקצאת שטחים לצרכי ציבור שכונתיים ועירוניים, כולל גן עירוני מרכזי.
- ג. הבטחת מצאי שטחים לשירותים ציבוריים המתאים לאוכלוסייה הצפויה.
- ד. הקצאת יחידות דיור "ברות השגה" בשיעור של 20% מכלל יח"ד בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים של מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מערכות דרכים, כולל הנחיות למיתון תנועה ומערכות תשתית.
- ב. קביעת התכליות בכל אחד מהיעודים ועוצמת השימושים בהם.
- ג. הגדרת וקביעת מגבלות סביבתיות.
- ד. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 327.388 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי			43,847 +	ל"ר	מ"ר	מגורים
מתוכם 20% דירות בשטח עד 90 מ"ר			340 +	ל"ר	מס' יחיד	
שטח עיקרי			2,000+	ל"ר	מ"ר	מסחר
שטח עיקרי			21,000 +	ל"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו 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), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
כל המגרשים הם בתחום פשט הצפה	100-237	מגורים א
	300-302	מבנים ומוסדות ציבור
	2000	מסחר
	900-902	פארק/גן ציבורי
	500-517	שטח ציבורי פתוח
	600-622	דרך משולבת
	1000	מתקן הנדסי
	400-417	שביל
	700-701	דרך מאושרת
	800-809	דרך מוצעת
	3000	נחל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
			יעוד
29.74	97.361	38.69	מגורים בנייה רוויה
12.06	39.480	19.96	שטח לבניני ציבור
1.58	5.181	1.22	מסחר
7.98	26.124	25.86	שטח ציבורי פתוח
27.50	90.037	7.78	פארק נחל בצת
1.27	4.153	1.88	נהר/תעלה/ ואדי
0.36	1.187	-	-----
5.26	17.227	-	-----
4.42	14.469	4.61	דרך מאושרת
9.46	30.957	-	-----
0.37	1.212	-	-----
100	327.388	100	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש להקמת שכונת מגורים בצפיפות בינונית, עד 4 יח"ד לדונם ובגובה של שתי קומות. בנייני המגורים יהיו בחלקם בקוטגים טוריים וחלקם בבניינים דו משפחתיים צמודי קרקע.	
4.1.2	הוראות	
א.	דיוור "בר השגה"	מתוך כלל הדירות שיבנו ביעוד זה, 20% מהדירות יהיו בשטח שלא יעלה 90 מ"ר לדירה.
ב.	חניות פרטיות	חניות פרטיות של בעלי הדירות יהיו בתחום מגרשי הבניה. מיקום החניות ושיעורם יקבע בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה.

4.2	שם ייעוד: פארק- גן ציבורי – נחל בצת	
4.2.1	שימושים	
א.	השטח יגונן, יינטעו בו צמחים המאפיינים את הצמחייה הטבעית של הנחלים ויפותחו בו גופי מים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי פקניק, רחבות מוצלות, רחבות למתקני משחק ומתקני תשתית.	
ב.	השטח ישמש לשימור, שיקום וטיפוח רצועת נחל בצת וסביבתו המיידית, באופן "טבעי" ובנוסף ישמש לשהייה ולטיול של מבקרים. תותר חציית הנחל ע"י גשרים עבור הולכי רגל, אופניים ורכב. כל המעברים יהיו ע"ג גשרים (לא מעבירי מים). מעבר הולכי רגל יתאפשר מתחת לגשרים. דרכים לתחזוקת הנחל יתוכננו בתאום עם רשות הניקוז. לא יותר שימוש בשטח כאזור התארגנות ו/או ערוס זמני אשר אינו קשור לעבודות הטיפול בנחל. אופן הפיתוח בשטח יתוכנן לאור העובדה כי הינו כלול בתחום ההצפה של הנחל.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות הפיתוח	גדות נחל בצת לא יקטנו מ 100 מ' מכל צד של ציר הנחל, אלא במקומות שמרחק זה מוקטן כמסומן בתשריט התכנית. על אזור פשט ההצפה בתחום תא שטח זה יחולו הוראות תמ"א 34/ב/3.
ב.	תוואי הנחל	במסגרת תכנון רצועת הנחל ניתן, במידת הצורך, לעצב מחדש את תוואי הזרימה באופי "רך וטבעי". במידה ויהיה צורך באמצעי ייצוב קשיחים, יעשה שימוש בסלעים ומשטחי אבן. ביצוע עבודות השיקום והשחזור של רצועת הנחל יהיה בד בבד עם ביצוע הפארק משני צידיו או כשלב מקדים לביצוע הפיתוח בפארק. כל העבודה תבוצע בתאום עם רשות הניקוז.
ג.	איסור בניה	לא תותר כל בניה למעט שבילי טיול, רחבות שהייה, ריהוט חוצות, גשרונים מעל הנחל, ודרכים לתחזוקת הנחל ומתקני הצללה לאורך דרך מס' 1. ברצועת הנחל תבוצע עבודת ייצוב קרקע ועבודות שתילה ונטיעה אינטנסיבית, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה ההיסטוריים.
ד.	טיילת עירונית	בתחום השטח המיועד לפארק שלאורך דרך מס' 1, בתחומה ומצידיה יותר שימוש של טיילת עירונית רציפה המשולבת עם מתקני הצללה.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	שטחים ציבוריים שכונתיים: ישמשו למעבר הולכי רגל, גינון, מתקני משחק והצללה, חניית פרטיות, מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית ציבורית וכיוצ"ב.	
4.3.2	הוראות	
ב.	טיילת עירונית	לאורך דרך מס' 1, בתחומה ומצידיה יותר שימוש של טיילת עירונית רציפה המשולבת עם מתקני הצללה
ג.	מבנים ומתקנים	מיקום שבילים ומתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ ועם מהנדס הרשות המקומית.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים	
א.	מבנים ומתקנים לצרכי הקהילה כגון: חינוך, תרבות, דת וכד', עפ"י החלטת הרשות המקומית.	
4.4.2	הוראות	
א	חובת תכנית בינוי	הבניה תהיה בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו.

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.5.1	שימושים	
א.	דרך המיועדת למעבר כלי רכב והולכי רגל. שטח זה ישמש למעבר, לחניה לגינון ופיתוח.	
4.5.2	הוראות	
א	הוראות הבניה	תאסר בניית חדרי תחנות טרנספורמציה בשטח זה.

4.6	שם ייעוד: מסחר	
4.6.1	שימושים	
א.	ישמש למסחר קמעונאי לסוגיו לצרכי התושבים בישוב. יותרו משרדים ציבוריים ופרטיים, שרותים פיננסיים וכד'	
4.6.2	הוראות	
א	מניעת מטרדים	לא יוצא היתר בניה אשר יש בו, לדעת הועדה המקומית, כדי ליצור רעש בלתי סביר, זיהום אויר או מטרד מסוג אחר.
ב	חניה	החניה בשטח המסחרי תיתן מענה גם לבאי הפארק ללא יצירת חיץ בין השטח ביעוד פארק לשטח ביעוד מסחרי.

4.7	מתקן הנדסי
4.7.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים בלבד
4.7.2	הוראות
	הוראות הבניה
	עפ"י הנחיות ואישור מהנדס הרשות המקומית.
	קו בניין
	תותר הקמת מתקן הנדסי בקו בניין אפס.
	היתר בניה
	היתר בניה לתחנת שאיבה יינתן בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.8	דרכים
4.8.1	שימושים
	א. על פי האמור בפרק א לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, מערכות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ב. לאורך דרך מס' 1 ובשצפיים הסמוכים לה, תתוכנן טיילת עירונית רציפה.
4.8.2	הוראות
	א. תכנון הדרכים יעשה בהתאם ל"הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזור מיתון תנועה", כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה ועל פי עקרונות נספח התנועה והחניה ונספח הדרכים המצורפים לתכנית זו. ב. כל הדרכים שבתחום התכנית, למעט דרך מס' 1, יהיו אזורי מיתון תנועה. ג. תכנון הדרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות עצי צל בתחום רצועת הדרך. ד. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, מתקני הדרך ומתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר. ה. בהיתר הסלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין הדרך לשטח הציבורי הפתוח, כפי שנקבעו בתכנית זו, כנובע מפירוט רמת התכנון של הדרך. ו. היתר בניה לחדרי טרנספורמציה שיבנו בשטח זה יותנו באישור מהנדס הרשות המקומית. ז. מתחת לכבישים החוצים את נחל בצת יהיה הפרש גובה המאפשר מעבר מטיילים (3 מטר לפחות).
	הוראות הכלולות בתכנית מתאר שלומי ג/13764 הנשארות בתקן
	1. הרדיוס של קשת מפגש קווי רחוב בתחום תכנית זו לא יפחת מ- 8.0 מ'. 2. לא תותר הקמת בניין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה ולעבודות דלהלן: א. הקמת מבנים ארעיים בשטח דרך למטרת ריהוט רחוב כגון: סככות המתנה לאוטובוס, עמודי תאורה ולוחות מודעות. ב. מתקני תשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז-1967. 3. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בצורך בדבר. 4. על היתר הסלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר. 5. בהיתר סלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין דרך לשטח ציבורי פתוח, כפי שנקבעו בתכנית זו או בתכנית מפורטת החלה על המקום, כנובע מפירוט רמת תכנון הדרך. 6. בסמכות הועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרש פינתי, כדי להבטיח שדה ראייה תקין בצומת הסמוך. 7. דרכים יחצו את נחל בצת בגשרים. לא תותר הקמת מעברי מים וסוללות והצרת האפיק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד (הערה 3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי								קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
5	5	5	2	9	40	עד 4	340	56%	-----	לי"ר	לי"ר	לי"ר	10%	46%	בהתאם לתשריט	מגורים א
12	12	12	3	12	80	לי"ר	לי"ר	80%	-----	לי"ר	לי"ר	לי"ר	25%	55%	500	מבנים ומוסדות ציבור
12	12	12	1	6	60	לי"ר	לי"ר	-----	3000	4	לי"ר	לי"ר	1000	2000	500	מסחר
			1	10	50	לי"ר	-----	-----	600	לי"ר	לי"ר	לי"ר	600	1000	500	מתקן הנדסי

הערות כלליות

1. לא כולל קומת עליית גג מתחת לגג הרעפים.
2. מידות קוי הבניין (מרווחים) המפורטים יוגדלו במקרים הבאים כמפורט להלן: א. מרווח מזערי בין חלון לקיר גמלון במבנה שכן – 4 מ'. ב. מרווח מזערי בין חזית חלונות לחזית חלונות במבנה שכן – 6 מ'. ג. מרווח מזערי בין חזית מגורים לחזית מגורים במבנה שכן – 12 מ'. הערה: - תותר בניית חדרי מדרגות בקו בניין 0.0 מ' וברוחב של 5 מ' בקו הגבול.

הערה לטבלה

3. הערה ליעוד מגורים א'- 20% מהחידות יהיו בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	אישור המשרד להגנת הסביבה: תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
6.1.2	מגרשים בתחום מגבלות המט"ש הקיים: היתרי בניה במגרשים הנמצאים בתחום מגבלות המט"ש הקיים יוצאו רק לאחר ביטול המט"ש הקיים.

6.2	תכניות בינוי ופיתוח
תכנית בינוי	א. לא יתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למבנן כולו בקני"מ 250 : 1 התואמת את נספח הבינוי המפורט, ובו יפורטו הנושאים הבאים: - מפלסי הבניה ומפלסי הפיתוח, כולל פתרון ניקוז. - חלוקת משנה של המגרש הכוללת: הצמדות ושטחים משותפים, חניות פרטיות לרבות בתחום הדרכים הציבוריות, מעברים משותפים, גינות, מיקום פחי אשפה וכד'. - כל פרטי הפיתוח, חמרי הריצוף והחיפוי ותכנית גינון. - כל מערכות התשתית, מהארון הדירתי עד לחיבור לרשת, וכן מערכת השקיה לשטחים המשותפים. - גובה קירות הפיתוח וחתיכהם.
נטיעות	א. במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים או בגדות נחל בצת, תהייה חובת נטיעה של עוד 4 עצים בוגרים על כל 2 עצים ליחיד, המתחייבת עפ"י הוראות תכנית זו. הנטיעה הנוספת תהייה במרווח הצמוד לנחל או לשצ"פ. ב. 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'.
גדרות, קירות, קירות תמך ומסלעות	א. גדרות, קירות, וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי הגובה של יותר מ- 0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ- 3.0 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של 1.0 מ' לפחות. המרווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעל המגרש. ב. בגבול בין מגרשים שכנים יותר לבנות מסלעות, ובתנאי שגובהן המירבי לא יעלה על 3.0 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'. ג. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי הגובה גדולים יותר מ- 1.0 מ', ייבנו קירות תמך כדוגמת חזית הרחוב.
חובת התקנת גדר על קו הרחוב	א. על מבקש היתר בניה להקים גדר, עד תם הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. ב. אי הקמת גדר כאמור בסעיף קטן 1, תהווה סטיה ניכרת מהיתר. ג. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות ס"ק 1 בהיתר למבנה עם לחזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.
תכנון וביצוע השצפיים	א. תכנון השצפיים יבוצע במקביל לתכנון הכבישים בתכנית זו. ב. ביצוע השצפיים יהיה תנאי להיתר סלילה של הכבישים הצמודים לשצ"פ בתכנית זו. ג. תכנון השצפיים ופיתוח נוף בכבישים יערך ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי.
שיקום נופי ופינוי עודפי עפר	א. תנאי למתן היתר בניה בתחום תכנית זו יהיה הצגת פתרון לטיפול בפסולת בניה ופינוי עודפי עפר, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, תנאי לביצוע חציבה יהיה הקמת קירות תמך לתמיכת השפך. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית שיקום נופי לשטחים שיפגעו במהלך העבודות.

6.3	עיצוב אדריכלי.
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה מקומית.

6.4	מעליות
	בניינים בני 3 קומות ומעלה יותקנו מעליות נוסעים וזאת אם מתקיימים התנאים הבאים : בכל קומה דירה נפרדת (לא כולל קוטג'ים ודירות דופלקס). הפרש המפלסים בין רצפת הקומה העליונה לרצפת הכניסה הקובעת לבניין עולה על 9.0 מ'.

6.5	הוראות בנושא חשמל																						
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, כול 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 הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במשולב במבני המגורים. <p>ג. כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון : מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ובני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תייל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות, כפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעלי התשתית לבין חברת החשמל.</p>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תייל חשוף או מצופה	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	י. שנאי על עמוד	3.0 מ'
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																						
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'																						
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'																						
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תייל חשוף או מצופה	5.00 מ'																						
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'																						
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :	20.00 מ'																						
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																						
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																						
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																						
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																						
י. שנאי על עמוד	3.0 מ'																						

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6	פיתוח תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/ואו קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע מהנדס הועדה 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 בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם נמצאים בתחום הדרך המאושרת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניחה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.7	הוראות בענייני ניקוז והעשרת מי התהום
<p>הוראות לתכנון מפורט של הניקוז</p>	<p>א. בעת התכנון המפורט יש לתכנן את הגשרים המוצעים כך שגובה המיסעה יהיה לפחות 1.0 מטר מעל מפלס המים בארוע גשם תאורטי של 1:100 שנה. כלומר: רום פני הכביש מעל הגשר בכביש מס' 25 צריך להיות לפחות 42.5 מ' ורום פני הכביש מעל הגשר בכביש 17 צריך להיות לפחות 34.5 מ' (ראה חתכים רלוונטיים בתכנית מצורפת מס' 85724-05).</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים שבשכונה, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>ג. יש לבצע קידוחי קרקע באתר בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטח השכונה המתוכננת.</p> <p>ה. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. התומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי העמסה עליו).</p> <p>מספר הקולטים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש.</p> <p>בתחילת כל קו תיעול יהיה קולטן ובו שלוש שכבות קליטה.</p>

<p>תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים. מרחק בין תאי קליטה יהיה 30-40 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש. 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. שוחת הקליטה תהיינה תמיד צמודות לאבני השפה בין הכביש למדרכה כך שמי הגשם יוכלו להיכנס גם דרך סבכות השוחה. וגם דרך פתח אבן שפה מיצקת המיועדת לכך. גובה פני הקולטן יהיה לפחות 3 ס"מ נמוך מרום הכביש על מנת לסייע ליעילות קליטת המים של הקולטן.</p> <p>ד. 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'.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>ז. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, ינוקז אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.</p> <p>ח. משטחי חניה ירוקים: מומלץ לבצע משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פסי דשא שיהיו מקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים. אזורי הדשא יונחו על מצע חצץ ו/או טוף ויקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. משטחים אלו יקטינו את הנגר העילי הזורם לרשות העירונית ויקטינו בו זמנית את מספר חודשי ההשקיה הדרושים לצמחים בחצר. בעמוד 24 להלן ניתן לראות פרט דוגמה של תא קליטה במגרשי חניה משולב עם מעבר הולכי רגל (הפרט נלקח מתוך הנחיות לתכנון עירוני של המשרד לבינוי ושיכון, מרץ 2007).</p> <p>ט. רחובות: ניקוז המדרכות, בהיקפים שיקבעו בשלב התכנון המפורט, יופנה לעבר ערוגות הגינון ופתחי הנטיעה לעצים. תיחום הערוגות והפתחים יהיה באבן שפה במפלס הריצוף על מנת לאפשר כניסת מים. הערוגות יהיו נמוכות מעט מפני הריצוף.</p> <p>י. במקומות בהם שיפוע השצ"פ גדול מ-2%, יבוצעו סכרונים, כך שהשיפוע של הקרקע לא יעלה על 2%. בנוסף, אזור זה יכוסה בצמחיה שתתאים לתנאים הגאולוגיים והאקלימיים של המקום. י"א. גינות בין הבתים ינוקזו למרכז הגינה ומשם יזרמו לכיוון הכביש. לא יתאפשר ניקוז הגינות בכיוון חצרות הבתים.</p> <p>י"ב. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו</p> <p>י"ג. כניסות למרתפים יהיו מוגבהים כ-20-10 ס"מ מעל המדרכה בכדי למנוע כניסת מים אליהם.</p> <p>ט"ו. יש לבצע הסדרה של תעלת נחל בצת. בשלב התכנון המפורט יוחלט בשיתוף אדריכל הנוף על אופן ההסדרה (הרחבת הקרקעית, הגבהת הדפנות וכו').</p>	
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשים המיועדים לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p>הוראות עפ"י תמ"א 4/ב/34/</p>

	<p>ב. <u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח 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.</p> <p>ג. <u>תכנון דרכים וחניות</u> – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
--	---

6.8	חלוקה ורישום
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת תכנית זו, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת תכנית זו אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>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.</p>

6.9	הפקעות
	<p>כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, כאמור בסעיפים 188, 189 לחוק מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית.</p>

6.10	הוראות פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקן התגוננות אורחית.</p>

6.11	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.12	סידורים לנכים
	<p>היתר בניה למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>

6.13	עתיקות
	<p>א. השטחים המסומנים בתשריט הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין, ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

זיקת הנאה (שטח משותף של דיירי הבניינים הגובלים)	6.14
שטח זה מיועד לשימוש כל הדיירים במגרש. השטח ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחניה לגינון ופיתוח. בשטח זה תישמר זכות מעבר לצמיתות לדיירי המגרש. בשטח זה תאסר בניית חדרי תחנות טרנספורמציה.	א.
היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
חניה	6.16
החניה תהייה בתוחמי המגרש התאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1982) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
מים	6.17
אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.	
ניקוז	6.18
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח תחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	

6.19	ביוב
	<p>1. לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתאושר תכנית כללית לשידרוג מט"ש "נהריה" ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויועבר ע"י תאגיד הביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי שכונה (מערכת הולכת שפכים עד למט"ש "נהריה" ושידרוג המט"ש הנ"ל), באופן שיבטיח שכל עבודות הביוב יסתיימו לפני אכלוס הבתים הראשונים בשכונה.</p> <p>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 זו: כל שפכי מ.מ. שלומי יוזרמו למט"ש "נהריה".</p> <p>הודעת תאגיד הביוב בכתב לוועדה 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.</p> <p>2. בקשה להיתר לביצוע תשתיות, כולל פריצת דרכים, עבודות סלילה והנחת קווי מים וביוב, תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר קבלת הסכמה של משרד הבריאות.</p> <p>3. תנאי לביצוע הפיתוח המוצע בתכנית ולמתן היתרי בניה יהיה ביטול מט"ש שלומי.</p> <p>4. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.</p> <p>5. לא יחוברו לביוב ציבורי מפלסי בניין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת אליו מתחברים.</p> <p>6. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום השטח למבנה ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>7. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח עבור ביבים של תאי שטח שמעליו.</p> <p>8. לא תינתן תעודת שימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס המועצה.</p> <p>9. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזיות על פי תכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.</p>

6.20	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.21	אשפה
	<p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.</p>

6.22	נגר עילי
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככול האפשר, בתחומי המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז העירונית. 30% - 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו מי מרזבי הגגות שיופנו לשטח</p>

<p>המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית ניקוז עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי הנחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. מי נגר עילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל השטחים הציבוריים או מתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחי גינון ונוי. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
--	--

<p>6.23 עודפי חפירה ופסולת בנין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהייה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים ולגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
---	--

<p>6.24 תנאים לביצוע התכנית תנאחי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור מסמכי ביצוע כוללים לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
--	--

<p>6.25 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית. 2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה). על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים, עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008. 3. היתר לשינוי יעוד או שיומוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
---	--

<p>6.26 חומרי חפירה ומילוי א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) – טיפול בפסולת בניין, התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p>	
---	--

<p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזראו שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>4. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי:</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יועברו עודפי החציבה 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 באנמעות פסולת יבשה אינרטיית. <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחוזת איזון בתנאים מיוחדים שיירשו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
--	--

7. ביצוע התוכנית

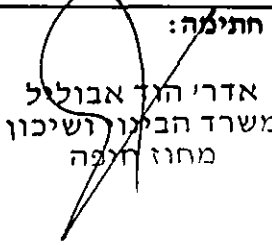
7.1 שלבי ביצוע

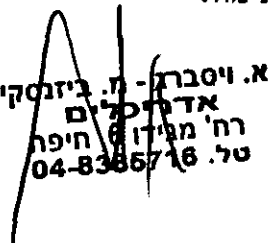
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
עפ"י שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7 בתכנית המתאר של שלומי ג/13764		

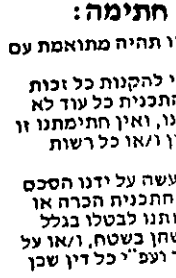
7.2 מימוש התוכנית

לפי סעיף 7 בתכנית המתאר של שלומי ג/13764.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:  אדרי הגד אבולול משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה</p>	<p>שם: משרד הבינוי והשיכון משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה רח' חפלים 18 ת.ד. 272 טל': 04-30566-04</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
---------------	---	---	-------------------------

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:  א. ויסברג - ת. ביזנסקי אדווקטים רח' מילדורף חיפה טל. 04-8385716</p>	<p>שם: אלי וייסברג-מ. ביזנסקי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
---------------	---	---------------------------------------	-------------------------

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:  אין עלו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשימת סוקרמטפסות חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לזום חתכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בלן השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על חתכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.</p>	<p>שם: בעל עניין בקרקע</p>	<p>תאריך: 2.11.14</p>
---------------	--	--	-----------------------

רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

ויקטור מילרסקי
 מתכנן מרחב עסקי חיפה
 רשות מקרקעי ישראל