

2009.06629-1

1

תכנית מס' ג/19444

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19444

שם תוכנית: הסדרת יעודי קרקע במתחם הכניסה לטמרה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: שפלת הגליל, מטה אשר, מקומי מחוזי.
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="400 1178 985 1558" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>19444</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.2.18</u> לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="491 1875 953 2046" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>19444</u> פורסמה בילקון הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתווה ייעודי קרקע ושימושים במתחם הכניסה לעיר טמרה. התכנית באה לתת מענה לצורך בהרחבת שטחי המגורים ביישוב, בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה, ובהתאם למגמה העתידית בה טמרה הופכת לעיר חשובה באזור. העקרונות התכנוניים המרכזיים בתכנית נגזרו מתוך ראייתה כחלק מכל האגף המערבי של טמרה (התחום שבין כביש 70 לבין היישוב הקיים). התכנית מחזקת את ציר הכניסה הראשי של טמרה ומקנה לכניסה לעיר אופי מסחרי וטיילת המשכית. התכנית ממשיכה בכל התחום המערבי, צירי חינוך, צירי מסחר ודרכים.

עקרונות התכנון כוללים:

- יצירת כניסה מובהקת, ייחודית ומשמעותית לעיר טמרה.
- יצירת שפה מאחדת לאורך ציר הכניסה.
- נגישות נוחה לפונקציות הציבוריות והמסחריות לאורך ציר הכניסה, תוך שימור והעצמה של פעילויות קיימות.
- שילוב של מגורים עם תעסוקה ומסחר, תוך הגדרת מסחר מבוקר וציר מסחרי חזק לאורך כביש הכניסה לעיר.

התכנית הוצגה בפני ציבור תושבי טמרה, ונערכה בשיתוף פעולה מלא עם עיריית טמרה ועם הוועדה המרחבית "שפלת הגליל" ועם נציגי ציבור שהוזמנו לחלק מהדיונים ע"י הוועדה המרחבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת יעודי קרקע במתחם הכניסה לטמרה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/19444

מספר התוכנית

969.1 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

20/06/2018

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה - תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו (בחלק משטח התכנית).

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל, מטה אשר, מקומי מחוזי

קואורדינטה X 217,000
קואורדינטה Y 751,500

1.5.2 תיאור מקום טמרה - מתחם הכניסה לעיר: ממזרח לכביש 70 וממערב ליישוב הבנוי הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית טמרה, מטה אשר, שטח ללא שיפוט.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טמרה

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18551	מוסדר	חלק מהגוש	17, 18, 23-27, 39-41, 45	10, 14-16, 19-22, 28-30, 36, 38, 42-44, 46
18566	מוסדר	חלק מהגוש	3-19, 21-31, 35, 37, 39-68, 105, 106, 109-127, 129-149, 155, 162-165, 167, 168, 175	1, 2, 20, 32, 33, 107, 108, 128, 150-152, 154, 166, 169, 170
19600	מוסדר	חלק מהגוש	82-84, 87	85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3 - דרכים	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית	הקלה אושרה בישיבת ולנת"ע מס' 293 מתאריך 21.02.2006 *	2247	26/08/1976
תמ"א 22 - יער ויעור	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית	הקלה אושרה בישיבת ולנת"ע מס' 293 מתאריך 21.02.2006 *	4363	19/12/1995
ג/6958	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית ג/6958 בתחום הקו הכחול בלבד	4356	6.12.1995
ג/7458	שינוי	תוכנית זו משנה את תכנית ג/7458 בתחום הקו הכחול בלבד	4755	19.5.1999
ג/15756	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/15756 בתחום הקו הכחול בלבד	6698	19.11.2013

* הקלה אושרה במסגרת תכנית המתאר ג/15756

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מנספלד-קהת אדר' בע"מ	20.06.2018		31		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מנספלד-קהת אדר' בע"מ	10.08.2017	1		1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גיל הר-גיל	24.04.2018	1	12	1: 1,250	מנחה	נספח פיתוח ונוף
	ועדה מחוזית	ראמז חיראלדין	20.06.2018	1		1: 1,250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	הועדה המקצועית למים וביוב	יוסף דיב	28.05.2018	2		1: 1,250	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	25.04.2018	1	31	1: 1,250	מנחה	נספח ניקוז

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				ועדה מרחבית לתוי"ב שפלת הגליל		ת.ד. 377 טמרה 24930	9868670		9868601		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				וועדה מרחבית לתוי"ב שפלת הגליל		ת.ד. 377 טמרה 24930	9868670		9868601		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
בעלות מדינה		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל		ת.ד. 580 נצרת עלית 17000					

בתחום התכנית יש בעלים פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
architects@mansfeld-kehat.co.il	8571114	0523-373851	8571115	הרצל 69 טירת כרמל	512881889	מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	20077		מנספלד מיכאל	אדריכל BA	עורך ראשי
calibermendy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	רח' החרושת 5, כרמיאל, ת.ד. 1292	514677434	קליבר מהנדסים בע"מ	1292		מנדי חמוזה	מודד מוסמך	מודד
meir@rme.co.il	04-9580225		04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 20103	514330752	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ			מאיר רוזנטל	מהנדס	יועץ ניקוז
gil@landscape.org.il	04-8382536		04-8380407	כלנית 7 חיפה 34353		גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ			גיל הר גיל	אדריכל נוף	יועץ פיתוח ונוף
rmzeng@bezeqint.net	9971834	0505-410238	9971910 9977976	חורפייש. תד. 193. מיקוד 25155		ח.ר. שירותי הנדסה	85535		ראמו חיראלדין	מהנדס	יועץ תנועה
Deeb-1@zahav.net.il	04-8663954		04-8699121 04-8662350	רח' הנמל 53, חיפה ת.ד. 33559		יוסף דיב מהנדסים יועצים בע"מ			יוסף דיב	מהנדס	יועץ מים וביוב

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 והגדרת ציר כניסה ראשי המשולב במסחר, לצד פיתוח השטח החקלאי הצמוד לשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע בשכונה
- קביעת שימושים, זכויות והוראות בינוי לכל ייעוד
- קביעת הנחיות בינוי והנחיות אדריכליות
- התוויית דרכים והסדרה של דרכים קיימות
- הסדרת תוואי הנחל העובר במתחם

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 969.1 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		229,303	+229,303	0	מ"ר	מגורים
		1073	1073	0	מס' יחיד	
50% מימוש במגורים ומסחר הנחיות מיוחדות		21,802	21,802	0	מ"ר	מסחר
		14,135	+ 14,135	0	מ"ר	מבני ציבור
50% מימוש במגורים ומסחר הנחיות מיוחדות		+19,632	+19,632	0	מ"ר	תעסוקה

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	מגבלות מקידוח מי שתיה		
327, 318, 317, 312	-	,314, 312, 311, 301, 213, 207, 201 328, 327, 317-319	מגורים ומסחר
-	-	509, 505, 501	מבנים ומוסדות ציבור
613, 612, 601-603	-	612, 613, 601-603	קרקע חקלאית
-	420, 417, 409, 408	420, 417, 409, 408, 403	שטח ציבורי פתוח
-	703	703	כיכר עירונית
-	820	820	דרך מאושרת
-	849, 831	847-851, 843-845, 839, 831, 830-	דרך מוצעת
-	751	751	חניון
	1000	1000	שטח לתכנון בעתיד

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	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
14.25	138.12	מגורים ומסחר		0.27%	2.6	מגורים
7.91	76.64	מגורים		96.75%	937.7	קרקע חקלאית
2.08%	20.19	מבנים ומוסדות ציבור		0.29%	2.8	שטח פתוח מתכנית ג/15756
30.09%	291.64	קרקע חקלאית		2.69%	26.0	דרך מאושרת
1.50%	14.55	שטח ציבורי פתוח				
0.72%	7	כיכר עירונית				
1.56%	15.11	דרך מאושרת				
6.27%	60.74	דרך מוצעת				
0.3%	2.87	חניון				
35.32%	342.24	שטח לתכנון בעתיד				
100.00%	969.1	סה"כ		100.00%	969.1	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או סדנאות כחלק ממבנה המגורים.
ג.	חניה
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי:</p> <p>המבנים בכל מגרש ישענו, ככל הניתן, על קו הבניין הקידמי, וזאת בכדי לייצר חזית רחוב אורבאנית ובנויה.</p> <p style="text-align: center;"><u>גישה וחניה</u></p> <p>החניה למגורים תהיה בתחום המגרש, על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר בנייה. החנייה תהיה פתוחה או מקורה עם גג שטוח. חומרי גמר יהיו זהים למבנה. תכנון החניה וקרויה יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר בנייה ליחידות הדיור.</p> <p>המבקש להפעיל שימוש שאינו למגורים בתחום שטח המגורים ידאג לתוספת חניות במידת הצורך לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p style="text-align: center;"><u>מניעת מטרדים משימושים נלווים</u></p> <p>שימושים שאינם למגורים יאושרו בתנאי שאין הם יוצרים מטרדי רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים לשאר דיירי המגרש.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד משרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור השימוש שאינו למגורים.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p style="text-align: center;"><u>חומרי גמר וגווניהם</u></p> <p>בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם והיו לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p style="text-align: center;"><u>גגות ודודי שמש</u></p> <p>גגות המבנים יהיה גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות שטוחים יהיו מצופים חצץ או ריצוף. כחלק מהיתר בנייה חלה חובה להגיש תכנית גגות המכילה את חומרי הגמר של הגגות, ופירוט כל המתקנים המצויים על הגג (כגון דודי שמש, קולטים סולאריים, אנטנות וכו'). דודי השמש יוסתרו, ופרטיהם יופיעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p style="text-align: center;"><u>אלמנטי הצללה</u></p> <p>פרגולות, משרביות, סוככים וכן כל אלמנט הצללה אחר, יעשו על פי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בנייה. בכל מקרה, אלמנטי הצללה ייעשו בבנייה קלה. אלמנטים קונסטרוקטיביים להצללה יוכלו להיות בכל סוג וחומר בנייה, והכל לפי שיקולי הוועדה המקומית בבואה לתת היתר בנייה.</p> <p style="text-align: center;"><u>מזגנים</u></p> <p>לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, אלא על-פי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנון החזיתות ועיצובן, ויופיע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p style="text-align: center;"><u>צנרת</u></p> <p>לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלוייה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר, כבלים, ארובות חימום וכדומה.</p>

מגורים	4.1
	<p><u>מסתורי כביסה</u> מסתורי הכביסה יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב חזית המבנה, וייבנו מחומרים עמידים, ויותאמו לחומרי הגמר של החזית כך שישתלבו בה. פרטי הביצוע וחומרי הבנייה של אלמנטים אלו יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p><u>שילוט והכוונה</u> תותר הצבת שילוט על גבי המבנים בתנאי שהוא מופיע בבקשה להיתר.</p>
הוראות פיתוח:	<p><u>שטחים פתוחים ירוקים במגרש</u> בכל מגרש, סך השטחים הפתוחים הירוקים, בתכנית הקרקע, לא יפחת מ-15% מסך שטח המגרש. שטח זה לא ירוצף, ויאפשר חילחול נגר עילי אל מי התהום. תחזוקת שטחים אלו חלה על המתזיקים בקרקע.</p> <p><u>גדרות</u> על גבולות המגרש יבנו גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר. תותר גדר גבוהה יותר ובלבד שהיא עשויה מצמחיה ולא מחומר קונסטרוקטיבי, ועד לגובה כולל של 1.8 מטרים.</p> <p><u>מבני עזר</u> חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז, טרנספורמטורים וכדומה, ישולבו בתכנית הפיתוח. מבנים אלו יוקמו מחומרים הזהים למבנה המגורים או לגדרות באותו המגרש, ויהיו נגישים לנותני שירותים חיצוניים. התכנון ייעשה בצורה אסתטית, ומבלי לפגוע חזותית בחזית הפונה לרחוב. מבנים אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה במגרש.</p>

מגורים ומסחר	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים.	א.
מסחר ותעסוקה <u>בתחום המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות":</u> מסחר כגון: חנויות, בתי קפה, סופרמרקט, חנויות קימעוניות וכו'. משרדים וקליניקות לשירותי רפואה	ב.
<u>בתחום שאינו מסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות":</u> משפחתונים, משרדים לבעלי מקצוע ומסחר זעיר. שימושים אלו יותרו רק לבעלי מקצוע המתגוררים בדירות במתחם.	
חניה	ג.
הוראות	4.2.2
הסבר כללי: יעוד "מגורים ומסחר" נחלק לשני מתחמים. הראשון - רצועה ברוחב של כ-30 מ', לאורך כל כביש הכניסה הראשי לעיר, בחלקה הדרומי של התכנית. חלק זה מסומן בתשריט ברסטר של "הנחיות מיוחדות". השני - שאר שטח המגורים והמסחר. החלק הראשון הוא התחום הפרזנטטיבי של העיר, והחזית אשר מוצגת לבאים בשערי טמרה. החלק השני הוא התחום של חיי המגורים בעלי הצביון השכונתי.	
מניעת מטרדים	א.
שימושים הגורמים למטרדי רעש, סיכון, זיהום אוויר וזיהום מים, לא יותרו בייעוד זה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד משרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור "מסחר".	
הוראות בינוי כלליות:	ב.
המבנים בכל מגרש ישענו, ככל הניתן, על קו הבניין הקידמי, וזאת בכדי לייצר חזית רחוב אורבאנית והמשכית.	

4.2	מגורים ומסחר	
		<p>שימושים ל"מסחר" ול"תעסוקה זעירה" יותרו בקומות הקרקע בלבד.</p> <p><u>גישה וחניה</u> החניה למגורים תהיה בתחום המגרש, על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר בנייה. החניה תהיה פתוחה או מקורה עם גג שטוח. חומרי גמר יהיו זהים למבנה. תכנון החניה וקרויה יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר בנייה ליחידות הדיור. הפעלת שימוש שאינו למגורים מחייב מתן פתרון חנייה כנדרש בתקן חנייה המאושר בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
	הוראות בינוי	<p>בשטח מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות</p> <p><u>חזית הרחוב</u> קוי הבניין יהיו על פי תכנית הבינוי כאשר בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 4 מ שתיצור ארקדה (סטווין) למעבר הציבור. כל הבעלים יחוייבו בשפה עיצובית אחידה של הארקדה, וגובהה יתואם ביחס למגרשים הגובלים, בזמן הוצאת היתרי הבנייה. שטח הארקדה לא יכלל במניין שטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 להלן.</p> <p><u>גישה וחניה</u> תהיה הפרדה מוחלטת בין דרכי הגישה והחניה של המסחר, לבין דרכי הגישה והחניה של המגורים. האספקה והפינוי ליחידות המסחריות יבוצעו מכיוון הרחוב הראשי, במפרצי חניה ברחוב הראשי.</p>
	הוראות בינוי	<p>בשטח מגורים ומסחר ללא הנחיות מיוחדות</p> <p><u>נסיגה בקו הרחוב</u> קו הבניין בקומת המגורים הראשונה בחזית הרחוב יהיה 5 מ' מקו המגרש. הבניין, בחזית הפונה לכביש, יכול להיות בדירוג נסוג, בין 2 מ' ל-3 מ'. מידת ההזזה של גושי הבניין זה לעומת זה, ימדדו לפי מידת ההזזה של המלבנים החוסמים.</p> <p><u>גישה וחניה</u> רוחב פתח הכניסה למגרש לא יקטן מ-5 מ'. לכל מגרש יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב (למעט בתכנון מערך חניה משותף לשני מגרשים).</p>
ד.	עיצוב אדריכלי:	<p><u>חומרי גמר וגווניהם</u> בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם.</p> <p><u>גגות ודודי שמש</u> גגות המבנים יהיה גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות שטוחים יהיו מצופים חצץ או ריצוף. כחלק מהיתר בנייה חלה חובה להגיש תכנית גגות המכילה את חומרי הגמר של הגגות, ופירוט כל המתקנים המצויים על הגג (כגון דודי שמש, קולטים סולאריים, אנטנות וכו'). דודי השמש יוסתרו, ופרטיהם יופיעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p><u>אלמנטי הצללה</u> פרגולות, משרביות, סוככים וכן כל אלמנט הצללה אחר, יעשו על פי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בנייה. בכל מקרה, אלמנטי הצללה ייעשו בבנייה קלה. אלמנטים קונסטרוקטיביים להצללה יוכלו להיות בכל סוג וחומר בנייה, והכול לפי שיקולי הוועדה המקומית בבואה לתת היתר בנייה.</p> <p>אלמנטי קירוי והצללה יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.</p> <p><u>מזגנים</u> לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, אלא על-פי פתרון שיהווה חלק בלתי</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>נפרד מתכנון החזיתות ועיצובן, ויופיע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p><u>צנרת</u> לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלוייה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר, כבלים, ארובות חימום וכדומה.</p> <p><u>מסתורי כביסה</u> מסתורי הכביסה יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב חזית המבנה, וייבנו מחומרים עמידים, ויותאמו לחומרי הגמר של החזית כך שישתלבו בה. פרטי הביצוע וחומרי הבנייה של אלמנטים אלו יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p><u>שילוט</u> השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.</p>
ה. פיתוח: הוראות:	<p><u>שטחים פתוחים ירוקים</u> בכל מגרש, סך השטחים הפתוחים הירוקים, בתכנית הקרקע, לא יפחת מ-15% מסך שטח המגרש. שטח זה לא ירוצף בשום אופן, ויאפשר חילחול נגר עילי אל מי התהום.</p> <p><u>גדרות</u> על גבולות המגרש יבנו גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר. תותר גדר גבוהה יותר ובלבד שהיא עשויה מצמחיה ולא מחומר קונסטרוקטיבי, ועד לגובה כולל של 1.8 מטרים.</p> <p><u>מבני עזר</u> חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז וכדומה, ישולבו בתכנית הפיתוח. מבנים אלו יוקמו מחומרים הזהים למבני המגורים או לגדרות באותו המגרש, ויהיו נגישים לנותני שירותים חיצוניים. התכנון ייעשה בצורה אסתטית, ומבלי לפגוע חזותית בחזית הפונה לרחוב. מבנים אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה במגרש.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות
א.	<p><u>חומרי גמר וגווניהם</u> בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם ויהיו לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p><u>נגישות</u> תתוכנן נגישות לאוכלוסייה עם מוגבלות, וכן לאוכלוסיית קשישים ופעוטות.</p> <p><u>חניה</u> החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. שטח החניה בכל מבנה ציבור יקבע על פי תקני החניה הנהוגים בכל פונקציה ציבורית. הקצאת החניה תהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה. הקצאת החניה תתייחס הן לחניית משתמשים, והן לחניה תפעולית (הכוללת רכב חירום, רכב נכים, ורכב שירות).</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p><u>שילוט</u> שילוט החוץ יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.</p> <p><u>קירוי והצללה</u> אלמנטי קירוי והצללה יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.</p> <p><u>גגות</u> לא יותרו גגות רעפים</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח:</p> <p><u>גינון וצמחייה</u> בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. שטח הגינון והנטיעות יהיה לפחות 40% מהשטח הלא בנוי במגרש, וזאת מטעמי רווחת הציבור, חזות נאה וחילחול נגר עילי אל מי התהום. יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p><u>גינות משחק</u> בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק. שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על-ידי עצים בוגרים, בשיעור של 55% לפחות משטח החצר.</p> <p><u>גדרות</u> על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מתומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, גדרות רשת וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<u>שימושים</u>
א.	שטחים פתוחים לרווחת הציבור בכללם: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, פארקים, שבילים ירוקים.
ג.	תחנות השנאה, מחסן כלים (למעט בשצ"פ מלווה כביש)
4.4.2	<u>הוראות</u>
א.	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p><u>השתלבות בנוף</u> כל בינוי ישתלב בפיתוח הנופי. סוג חומרי הבניה, גודל הפתחים וכדומה יפורטו בבקשה להיתר בניה. המבנה ישתלב בשטח ויהיה לאלמנט פיסולי בנוף השטח הציבורי הפתוח.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח:</p> <p><u>ריהוט חוץ</u> שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושדרות ירוקות יהיו מיועדים ל: טיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ופעוטות, נופש פעיל וכדומה. שצ"פים אלה יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות מים וכיוצא בזה.</p> <p><u>הצללה וקירוי</u> תעשה הצללה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים בשיעור של לפחות 55% משטח כל שצ"פ אופן ההצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים.</p> <p><u>מיקום תחנות השנאה</u> תחנות השנאה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח לשצ"פים בהם</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>מופיע סמל תחנות השנאה. מיקום במגרש יעשה על פי דרישות חברת החשמל. יש להרחיק את התחנות ככל האפשר ממגרשי המגורים.</p> <p><u>הנחיות למועד ביצוע השצ"פים</u> פיתוח השצ"פים יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה – אישור תכנית פיתוח השצ"פ במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><u>צמחייה</u> יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים ובעלת אופי מקומי המשתלבת באופי הצמחיה הטבעית הקיימת באזור, לפירוט סוגי צמחיה יש לפנות לנספח הנופי.</p>
ד.	<p>הוראות בינוי:</p> <p><u>בתאי שטח 417, 409, 408 בתחום רדיוסי המגן מקידוחי המים על כל פעולה בתחום זה לקבל את אישור משרד הבריאות.</u></p> <p><u>בנייה</u> תיאסר כל בניה ביעוד קרקע זה למעט האמור בסעיף 4.4.2. א' ו-ב'</p>

4.5	כיכר עירונית
4.5.1	<u>שימושים</u>
א.	ריצוף וגינון, ריהוט חוצות, מתקני משחקים, מעבר תשתיות עירוניות תת"ק.
ב.	מבנים קלים פריקים לאירועים מיוחדים.
4.5.2	<u>הוראות</u>
א.	<p>הוראות בינוי:</p> <p><u>בשל הימצאות הכיכר בתחום רדיוסי המגן מקידוחי המים על כל פעולה בתחום זה לקבל את אישור משרד הבריאות.</u></p> <p><u>בנייה</u> תיאסר כל בניה ביעוד קרקע זה למעט מבנים קלים פריקים וזמניים, לאירועים מיוחדים חד-פעמיים וקצרי טווח (לא יותר מימים בודדים). הקמת מבנים אלו טעונה אישורים מתאימים מהרשות ומהוועדה לתו"ב, ורשויות וגופים נוספים, בהתאם לפעילות המבוקשת.</p> <p><u>זכות הציבור בכיכר</u> כל הכיכר תהיה פתוחה לציבור, ולא יעשה בה שימוש על-ידי גורמים פרטיים.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח:</p> <p><u>גינון וריצוף</u> יעשה ריצוף לכיכר, עם ניקוז, נטיעות וגינון. הנטיעות והגינון יהיו בשיעור של לפחות 40% משטח הכיכר. ניתן לשלב אלמנט מים בשטח הכיכר (בכפוף אישור משרד הבריאות), והכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן בתחומה.</p> <p><u>הנחיות למועד ביצוע</u> פיתוח הכיכר יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה – אישור תכנית פיתוח הכיכר במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.6	חניון
4.6.1	שימושים
א.	חנייה.
4.6.2	הוראות
א.	<p>הוראות פיתוח</p> <p><u>בשל הימצאות החניון בתחום רדיוסי המגן מקידוחי המים על כל פעולה בתחום זה לקבל את אישור משרד הבריאות.</u></p> <p><u>ריצוף</u> החניון יהיה מרוצף, עם אבני שפה, ופרט מעבר בשינויי גובה בין הכביש לבין החניון (הנמצא מעט מוגבה, בדומה למדרכה).</p> <p><u>גינון</u> בשטח החניון, תעשנה עבודות גינון, בשיעור של לפחות 15% משטח החניון, בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p><u>תכנית פיתוח</u> תכנית הפיתוח תכלול את סימון מקומות החניה, מיקום נטיעות וגינון ופירוט אלמנטי הצמחייה, מיקום אבני שפה, מפלסים, כניסות ויציאות מהחניה, שיפועים לניקוז וכדומה.</p> <p><u>הנחיות למועד ביצוע</u> פיתוח חניון יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה – אישור תכנית פיתוח במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
א.	שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, תחנות אוטובוס וסככות צל.
4.7.2	הוראות
א.	<p>הוראות פיתוח:</p> <p><u>גינון ונטיעות</u> יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך. במדרכות יינטעו עצים במרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין גזע לגזע.</p> <p><u>תאורה</u> תאסר תאורה לכוון היער הגובל בתכנית מצפון וכן לכוון השטחים הפתוחים (מסדרון האקולוגי)</p>

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
א.	שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, תחנות אוטובוס וסככות צל.
4.8.2	הוראות
א.	<p>הוראות פיתוח:</p> <p><u>גינון ונטיעות</u> יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך. המדרכות יינטעו עצים במרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין גזע לגזע.</p>

4.9 קרקע חקלאית (עם הנחיות מיוחדות)	
שימושים	4.9.1
עפ"י תכנית למבנים חקלאיים של מחוז צפון. לא יותר גידול בעלי-חיים. עיבוד חקלאי	א. ב.
הוראות	4.9.2
<p>כל תנאי התכנית לשימושים החקלאיים השונים יחולו למעט הכנת תכנית מפורטת. בכל מקום בו נדרשת הכנת תכנית מפורטת תידרש קבלת היתר בנייה בלבד בכפוף לתנאים הנדרשים להכנתה ואישורה של תכנית מפורטת.</p> <p>כל הבניה תהיה לתכלית חקלאית בלבד, ותחוייב בהוצאת היתר בניה דרך הוועדה המקומית.</p> <p>בתאי שטח בתחום קו בניין מדרג 70 (מס' 612, 613) לא תותר כל בניה או חנייה.</p> <p>הנגישות למבנים החקלאיים אפשר ויקבעו בתשריטי חלוקה ועל דרך זיקות הנאה, מבלי לשלול אפשרות הכנתה של תכנית בשלב מאוחר יותר.</p> <p><u>תאורה</u> תאסר תאורה לכוון היער הגובל בתכנית מצפון וכן לכוון השטחים הפתוחים (מסדרון האקולוגי)</p>	א. הוראות בינוי:

4.10 שטח לתכנון בעתיד	
שימושים והוראות	4.10.1
בכפוף להכנת תכנית מפורטת	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח השטח (%)	גובה מטר	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צד ימני	צד שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	501, 505, 509	בהתאם לסעיף 4.3	1,000	70%	30%			100%		50	12	3	0	5	5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	403	תחנות השנאה, מחסן כלים	1,000					10%			3.5	1	0	5	5	5	5	
כיכר עירונית	703	מבנים קלים, פריקים, זמניים												5	5	5	5	
קרקע חקלאית	601-603	בהתאם לסעיף 4.9																

ע"פ תכנית למבנים חקלאיים מחוז צפון

יעוד: מגורים ומגורים ומסחר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה, מטר	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי ¹	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שירות ²	עיקרי	שירות				עיקרי
4	4	4	5	-	5	24	50%	5		175%	175%	-	-	30%	110%	400 מ"ר	מגורים מסחר	,301 ,311 ,314 ,319 328
					1							-	-	5%	30%			
4	4	4	5	1	6	30	50%	5		240%	240%			40%	³ 165%	400 מ"ר	מגורים מסחר	,312 ,317 ,318 327
					1									5%	30%			
4	4	4	5	-	4	16	40%	5		95%	95%	-	-	20%	75%	400 מ"ר	מגורים	,201 ,207 213

¹ ביעוד קרקע **מגורים** – בחזית הרחוב יש להיצמד לקו הבניין שהוא 5 מ' מגבול מגרש. הכלל יחול על קומת המגורים הראשונה מעל המפלס לכניסה הקובעת. בחזית הפונה לרחוב, הבניין יכול להיות בדירוג נסוג, בין 2 מ' ל-3 מ'.

² ביעוד קרקע **מגורים** - תותר בנייה בתת-הקרקע בשטח של עד 30% מתכסית קומת הקרקע במבנה, ותחשב כשטח שירות.

³ ביעוד קרקע מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות - מתוך שטחי הבניה המיועדים לשימוש מסחר ניתן יהיה שימוש למשרדים בשיעור מירבי של 25% ושימוש של קליניקות לשירותי רפואה בשיעור מירבי של 15%.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
לא תותרנה כל עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית ולא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק. בהתאם לפרק 3 סעיפים 3.3 א' ו-5 (עמוד 14) לתכנית המתאר ג/15756 שווי המקרקעין בהתאם ליעוד התקף ערב החלטה בדבר הפקדת תכנית ג/15756.	
6.1.1	היתר הבניה יציג מימוש מלוא זכויות הבנייה האפשריות ויח"ד ע"פ התכנית בשטח המגרש.
6.1.2	<p>כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 שתוגש לפחות על תא שטח שלם ותציג את תאי שטח הגובלים בו.</p> <p>תכנית הבינוי לביצוע תכלול ותפרט לכל הפחות את הנושאים הרשומים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוצג חלוקת משנה של המגרשים (במקרה ותבוצע). - העמדת המבנים במגרשים. - עיצוב חזיתות חומרי גמר, תוך התאמתם לסביבה. - תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם. - שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם. - קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה. - אזורי גינון ונטיעות עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלו (לאישור ולתיאום עם היחידה לתכנון נוף). - סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין. - סימון מפלסי 0.0 של המבנים. - פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב). - מיקום עמודי תאורת חוץ בשטחי הפיתוח. - פירוט חיבור מערכות התשתית מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הגובלים. - סימון מקומות חניה, כולל גישות לכל יחידות הדיור בתא השטח, והשתלבות במערכת הכבישים העירונית. - שילוט על פי המפורט בסעיף 6.19. - מניעת מטרדים בעת הבנייה, כמפורט בהמשך.
6.1.3	לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 של המרחב סביב לבניין שלגביו הוגשה הבקשה. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום שטחי החניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לבניין, איתור מכלי האשפה, מכלי הגז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן נוסף שאמור להימצא במרחב לרבות גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. סעיף זה יכול על כלל מגרשים למגורים ומגרשים למבני ומוסדות הציבור.
6.1.4	תנאי להיתר בניה במגרשים למגורים ומסחר יהיה קבלת חו"ד משרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור "התעסוקה הזעירה".
6.1.5	תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות והתאמת הבינוי במוצע לתנאי האקלים לרבות כיווני רוח, טמפרטורה והצללה.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה הוא המצאת מסמך, ע"י יזמי התכנית, בדבר התקשרות עם אתר פסולת מאושר לפינוי פסולת הבניין ועודפי העפר.
6.1.7	למגרשים בתחום רדיוס מגן יש לקבל אישור משרד הבריאות
6.1.9	לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י תאגיד ביוב ו/או כל גוף מוסמך אחר, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י המפורט בנספח הביוב או עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים להשלמת עבודות הבניה ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.1.10	אישור היתר בניה לתשתיות מים וביוב בהתאם לתכנון שאושר ע"י הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
6.1.11	<p>א. אישור תכנית ניקוז כוללת לשכונה – התכנית תכלול תכנון מפורט למערכת הניקוז השכונתית, לאלמנטי הוויסות (כולל הצגת פתרונות כמותיים לתוספת הנגר כתוצאה מבינוי השכונה) ומובילי ניקוז.</p> <p>ב. תכניות כוללניות ותכניות מפורטות לביצוע ולחפירה יוגשו לרשות ניקוז למתן חו"ד ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>ג. הקמת מובילי ניקוז בפועל בנחל טמרה: מובל ראשי ומובל משני (פתוח, פתוח-חלקי וסגור) בהתאם לתכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>ד. ההמלצות לגבי הוראות נספח הניקוז (פרק 5.4) הינן הוראות מחייבות. יישום ההוראות יטמע בתכניות לביצוע אשר תוגשנה לבדיקה ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>ה. מימון וביצוע מובילי הניקוז ואלמנטי שימור וויסות נגר, כמפורט בנספח הניקוז ובתכניות המפורטות לביצוע, כפי שיואשרו ע"י רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי – יהיו ע"ח ועל-ידי עיריית טמרה.</p>

6.2 איכות הסביבה

<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תכניות האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). כל האמור נוגע ליעודי ה"מסחר" שבתחום ההנחיות המיוחדות ביעוד "מגורים ומסחר". דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף התברואה והמלצותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>
--

6.3 פסולת יבשה ועודפי עפר

<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת מסמך, על ידי יזמי התכנית, בדבר התקשרות עם אתר פסולת מאושר לפינוי פסולת בנין ועודפי העפר.</p> <p>לא תותר שפיכת קרקע מעבר לקוי גבול מגרש.</p> <p>קירות תמך יבוצעו בד בבד עם מילויי קרקע במגרשים, באופן שימנע לחלוטין שפיכת עודפי קרקע אל מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות מגישי הבקשות למנוע מטרדים בעת הבנייה, כדלהלן:</p>
--

במהלך הבנייה תפונה פסולת הבניין לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניין, באישור הגופים המוסמכים. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. כל אתר בנייה יגודר ויתלו שלטי אזהרה, לאורך כל תקופת הבנייה.

6.4 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, בתיאום עם מהנדס הועדה.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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.

6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.7 ניקוז ומי נגר עילי

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

במגרשים בתחום השפעה של הנחל יש לקבל אישור רשות הניקוז בעת הוצאת היתרי בניה.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית, והבתאם לאמור בטבלה 4 (על סעיפיה השונים) לתקנון זה.
- ג. קירות תמך:
 - קירות תומכי מגרש הפונים אל הרחוב, יהיו בגובה מקסימלי של עד 1.5 מ'.
 - קירות תמך ב"גב" שורת הבינוי הקיצונית של היישוב, יתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם יועץ הקרקע ויבוצעו לפני ביצוע המבנים במגרשים אלו. גובה הקירות לא יעלה על 2 מ'.

6.10 פיתוח תשתית

- א. כל התשתיות לרבות תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה ובכפוף לאמור בסעיף 6.1.9.
- ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או 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.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית בכללם חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ד. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות להסדרת נחל טמרה יהיה תאום עם רטי"ג.
- ה. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ו. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. (לעניין תשתית קו מים 'מקורות' ראה סעיף 6.14 להוראות תכנית זו).
- ז. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.11 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. יובהר, כי אין תוכנית זו נותנת הכשר למבנים קיימים, אשר בנויים ללא היתר או לא תואמים את היתר הבנייה שאושר להם. כל מבנה קיים בתחום התכנית, לא פטור מחובת הוצאת היתר בנייה כדין.

6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

6.14 שמירה על קווי מים וקידוחים קיימים

- א. תנאי למתן היתר בניה ולפיתוח מגרשים דרכם עובר קו מים קיים של מקורות מקידוח דמון 4 לכיוון צפון יהיה הסדרת תוואי חלופי לקו המים במסגרת רצועה לשילוב תשתיות בתוואי דרכים, כנדרש בתמ"א 5/ב/34, בתיאום עם בעל הקו ומשרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית. העתקת הקו תבוצע ע"ח היזם.
- ב. אסורה בניה מעל קווי המים של "מקורות". אין לבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
- ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, בתנאי למתן היתר בניה.
- ד. יש לתאם עם משרד הבריאות את התכליות המותרות בתחום רדיוס המגן של קידוחים "דמון 4" ו"דמון 5".

6.15 שמירה על עצים בוגרים

- א. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושצפ"ים – תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.
- ב. הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה – הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ופקיד היערות.

6.16 תכניות איחוד וחלוקה

- א. לא תותרנה כל עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית ולא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק.
- ב. שווי המקרקעין לצרכי תכנית איחוד וחלוקה, כאמור בתכנית המתאר ג/15756 (פרק 3 ס' 3.3 א ו-5) יהיה כשווי המקרקעין בהתאם ליעוד התקף ערב החלטה בדבר הפקדת תכנית ג/15756.

6.17 חומרי חפירה ומילוי

פיתוח הכולל עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.18 סיכונים סיסמיים

תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות ת"י 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.

6.19 הנחיות לעניין שילוט

פרק זה קובע הנחיות לשלושה סוגי שלטים עיקריים:

1. שילוט בתי עסק.
 2. שילוט מבני מגורים.
 3. שילוט על גבי אתרי בנייה וגדרות.
- כל סוג של שילוט שלא מוזכר בפרק זה, יתוכנן ויבוצע ברוח הנחיות אלו.
מטרות הפרק הינן:

1. קביעת נהלים וקריטריונים ברורים ושווים לכלום, בשלטי בתי העסק, להבטחת תחרות הוגנת ויפרסום שווה.
2. להביא לחזות אסטטית ואחידה בכל רחבי תחום התכנית.
3. להבטיח שילוט שלא מהווה מכשול או מפגע בטיחותי.

1. שילוט בתי עסק**1.1 תנאים להצבת שלט:**

שלט יוצג רק לאחר מילוי התנאים הבאים:
קבלת רישיון שילוט מהוועדה המקומית לתו"ב. הרישיון מותנה בהצגת כל הפירוט הטכני הנדרש, הצגת רישיון עסק תקף, והבטחה להסרת כל השילוט הקיים בתחום המבוקש אשר ניצב ללא אישור או שלא בהתאם לאישורים קודמים.

1.2 אחזקה:

על בעל הרישיון מוטלת החובה לתחזק את השלט במצב תקין, נקי ובטיחותי.
שלט שלא מתוחזק כראוי או מהווה מפגע בטיחותי, יחוייב בעל הרישיון, ע"י הרשות המקומית, בפירוקו ותיקונו, על מנת לאפשר הצבתו מחדש.

1.3 נוהלי הגשת בקשה לרישיון שילוט:

הבקשה לקבלת רישיון לשלט תופנה למחלקת רישוי עסקים בעיריית טמרה לקבלת אישורו.

1.4 תכנון השלט ועיצובו:

1. השילוט על גבי המבנה יעוצב וימוקם בצורה שתכבד את האופי הארכיטקטוני של המבנה ולא יאפיל, יסתיר או ישנה אותו. לוח השלט לא יסתיר או יפגע באלמנטים אדריכליים כגון: סורגי ברזל, פיתוחי אבן וכד'.
2. השלט יותאם בצורתו הכללית ובמיקומו לשילוט קיים במבנה.

שילוט בארקדת עמודים (סטווין):

ניתן להציב שילוט במישור עמודי הקולונדה.
השילוט במישור העמודים עבור כל בתי העסק שבנסיגה מקו העמודים יהיה אחיד מבחינת הסוג, החומר, המידות ופתרון התאורה.

2. שילוט מבני מגורים

- 2.1 לכל בניין מגורים, יוצמד שלט המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של המבנה.
- 2.2 השלט יהיה אחיד בכל הרחובות במתחם.
- 2.3 השלט יוצב בחזית הפונה לרחוב. גודל השלט, צורתו ודיגמו יקבעו על ידי אגף התכנון בעיריית טמרה.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלביות ביצוע מערכת הביוב	תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המגרשים. לכל מגרש שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף של טמרה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 21.6.18	תתימה: <i>מולדת מוג'ד</i> רשיון 113973	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: וועדה מרחבית לתכנון ובניה שפלת הגליל	
תאריך: 25.6.18	תתימה: <i>אדריכלים</i> מנספלד-קהת בע"מ	שם: מיכאל מנספלד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 5/2891899		תאגיד: מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	
תאריך: 21.6.18	תתימה: <i>מולדת מוג'ד</i> רשיון 113973	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: וועדה מרחבית לתכנון ובניה שפלת הגליל	
תאריך:	תתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	

954-takanon-20-06-2018