

2000253/43-1

תוכנית מס' ג/20568

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 17-11-2014 נ ת ק ב 5 נצרת עילית
תוכנית מס' ג/20568	
שם תוכנית : הקמת שכונת מגורים מערבית לשוב נחף.	

מחוז : צפון
 מרחב תכנון מקומי : בקעת בית הכרם
 סוג תוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

הקמת שכונת מגורים בת כ- 830 יח"ד מתוכם 136 קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר, מערבית לישוב נחף.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הקמת שכונת מגורים מערבית לישוב נחף.
1.1	מספר התוכנית	20568/ג
1.2	שטח התוכנית	306.129 דונם.
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף.
	מספר מהדורה בשלב	05
	תאריך עדכון המהדורה	06/11/2014
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת.
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	כן.
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית.
	סוג איחוד וחלוקה	ל"ר.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		ללא איחוד וחלוקה.
		לא.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם .
		קואורדינטה X	229300
		קואורדינטה Y	759700
1.5.2	תיאור מקום	מערבית לשוב נחף.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית נחף
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נחף
		שכונה	מערבית
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19135	מוסדר	חלק מהגוש	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67	לי"ר
19136	מוסדר	חלק מהגוש	57, 58, 63, 86, 87, 88, 91	64
19137	מוסדר	חלק מהגוש	79, 80, 95, 90	70, 74, 75, 78, 91, 94, 96
19141	מוסדר	חלק מהגוש	45, 51, 52, 53, 54, 55, 64	1, 2, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 42, 43, 44, 56, 62, 63
19142	מוסדר	חלק מהגוש	34	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37
19143	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 47, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א - 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תמ"א-35, הוראות תמ"א-35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.2005
תמ"מ - 2/9	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית.	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב- 14.01.2014 בהתאם להוראות סעיף 5.2 (3) בהוראות תמ"מ-9/2.	5696	30.07.2007
ג/ 9494	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מסי ג' 9494 ממשיכות חול.	5485	25.01.2006
ג/ 11243	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מסי ג' 11243 ממשיכות חול.	5306	10.06.2004
ג/ 15971	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מסי ג' 15971 ממשיכות חול.	5952	12.05.2009
ג/ 6775	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/6775 ממשיכות לחול.	4030	06/08/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת ל"ר המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אברהם דויירי	06.11.2014	ל"ר	37	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אברהם דויירי	06.11.2014	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אברהם דויירי	06.11.2014	ל"ר	3	ל"ר	• מנחה	נספח פרוגרמאתי
	הגנת הסביבה ורטי"ג	אברהם דויירי	06.11.2014	1	3	1:1250	• מנחה	נספח נופי סביבתי
	רשות הנקו	אברהם דויירי	06.11.2014	1	27	1:2500	• מנחה	נספח ניקו ומי נגר
	ועדה מחוזית	אברהם דויירי	06.11.2014	ל"ר	5	ל"ר	• מנחה	נספח פסולת
	משרד התחברה	מועצת כללאני	06.11.2014	5	ל"ר	1:1000 1:2000/200	• מחייב	נספח תחברה
	ועדה מחוזית	תלם מהנדסים	11.11.2014	2	31	1:1250	• מנחה	נספח מים וביוב
	קק"ל	עלי קשקוש	06.11.2014	1	60	1:1250	• מחייב	עצים בוגרים

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 (לי"ר)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
לי"ר	Engi@bet-hakerem.co.il	04-9580379	לי"ר	04-9580722	ת"ד 809 כרמיאל מיקוד 21651	לי"ר	ועדה מקומית בקעת בית הכרם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	04/9985693	לי"ר	04/9987140	ת"ד 639 - נחף מיקוד 20137	לי"ר	מועצה מקומית נחף	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ועדה מקומית בקעת בית הכרם	לי"ר	ת.ד. 809 כרמיאל מיקוד 21651	04-9580722	לי"ר	04-9580379	Engi@bet-hakerem.co.il
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית נחף	לי"ר	ת"ד 639 - נחף מיקוד 20137	04/9987140	לי"ר	04/9985693	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקצועי ישראל	לי"ר	ת.ד. 580 נצרת עלית מיקוד 17105	04-6558211	לי"ר	04-6558213	Tzafontichnun@mimi.co.il
בעלים					פרטיים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
I.dweiry@Gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	לייך	לייך	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	
I.dweiry@Gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	לייך	לייך	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	נספח ניקוז ומי נגר
I.dweiry@Gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	לייך	לייך	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	נספח פסולת

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נספח
I.dweiry@Gmail.com	04-6461896	050-5225112	04-6576387	ת.ד. 10737 נצרת מיקוד 16410	לייך	לייך	38095	02046617	אברהים דויירי	אדריכל	פרוגרמאתי
Ismael231@014.net.il	04-9984066	054-4434447	04-9984066	ת.ד. 13565 נתן מיקוד 20137	לייך	לייך	1199	036085264	עלי קשקוש	מהנדס	מודד
Mouataz@netvision.net.il	04-6468543	050-7380785	04-6468543	ת.ד. 304 כפר יפיע מיקוד 16955	לייך	לייך	12978	034785311	מעוז כילאני	מהנדס	יועץ תנועה
Anna@telecom.co.il	04/8509596	050-2002369	04/8509595	רח' היוזמה 2, סדרת כרמל 39032	לייך	תלם מהנדסים	69690	303326458	אזי קרבסקי	מהנדס	יועץ מיס וביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

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 מערבית לשוב נחף בת 830 יח"ד חדשות, מתוכם 136 קטנות, ומתן לגיטימציה למבנים קיימים בתוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד שטח ללא תכנון מפורט לאזור מגורים ב', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, והתווית דרכים.
- שינוי יעוד מאזור מגורים משולב עם מבנה ציבור, וחקלאי לאזור מגורים ב'.
- הקמת שכונת מגורים מערבית לשוב נחף בת 830 יח"ד חדשות, מתוכם 136 קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר.
- שינוי יעוד מדרך מאושרת ושצ"פ לאזור מגורים ומסחר ושצ"פ.
- שינוי יעוד מדרך גישה לדרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת שטחי בנייה מירביים לייעודים שונים.
- אישור התכנית לפי סעיף 6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	306.129 דונם
------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	134,855	+129,345	5,510	מ"ר	מגורים
	לי"ר	857	+830	27	מס' יח"ד	
	לי"ר	136	+136	0	יח"ד קטנות	
	לי"ר	14,432	+14,432	0	מ"ר	מסחר
	לי"ר	19,600	+19,030	570	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	תאי שטח		
121, 114, 106, 104 - 100	132 - 100	מגורים ב'.	מגורים ב'.
ל"ר	154 - 150	מגורים מיוחד.	מגורים מיוחד.
200	202 - 200	מסחר.	מגורים ומסחר.
301	301 - 300	מבנים ומוסדות ציבור.	מסחר.
ל"ר	402 - 400	דרך מאושרת.	מבנים ומוסדות ציבור.
504	504 - 500	דרך מוצעת.	דרך מאושרת.
614, 600	614 - 600	דרך משולבת.	דרך מוצעת.
701, 700	708 - 700	שטח ציבורי פתוח.	דרך משולבת.
830, 829, 828, 822, 819, 810	831 - 800	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.	שטח ציבורי פתוח.
ל"ר	900		

3.1 טבלת שטחים

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	שטח בדונם	שטח בדונם	יעוד
50.67	155.130	2.154	מגורים ב'.
4.54	13.911	2.849	מגורים משולב עם מבנה ציבור ג/11243.
2.73	8.372	11.644	מסחר.
5.10	15.611	281.694	מבנים ומוסדות ציבור.
7.69	23.546	6.269	שטח ציבורי פתוח.
3.60	11.019	0.383	דרך מאושרת.
15.29	46.819	1.136	דרך מוצעת.
3.57	10.941		דרך משולבת.
6.32	19.335		מגורים ומסחר.
0.47	1.445		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
100%	306.129	306.129	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים :	4.1.1
בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרה סביבתי ואו תחבורתי.	
הוראות	4.1.2
<p>א. עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. - במגרשים משופעים מערבית התכנית מומלץ בנייה מדורגת משתלבת עם המדרון. 	
<p>ב. הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>	

מגורים מיוחד	4.2
שימושים	4.2.1
בתי מגורים, בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרה סביבתי ואו תחבורתי. בשטח מדרוני מומלץ שהבניה תהיה מדורגת עם שמירת איזון כמות החפירה והמילווי. באזור זה ובתאי שטח מס' 150, 151, 152, 153, 154 גובה המבנים באזור זה יותאם לתווי הקרקע הטבעית. לא יבנה יותר משתי קומות מעל לקרקע הטבעית.	
הוראות	4.2.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. - במגרשים משופעים מערבית התכנית מומלץ בנייה מדורגת משתלבת עם המדרון. - גובה המבנים באזור זה יותאם לתווי הקרקע הטבעית. לא יבנה יותר משתי קומות מעל לקרקע הטבעית נופי. - תנאי למתן היתר בניה באזור זה יהיה פיתוח רצועת השצ"פ המערבית והתשתיות לרבות בצוע מערכת הניקוז ותעלות ההגנה. 	

קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן . במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה , יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.	הוראות פיתוח	
---	--------------	--

4.3	מגורים ומסחר	
4.3.1	שימושים :	
	ישמש למבנה מגורים ומסחר ישובי כאשר המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת .	
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה . השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב , גינון וריהוט גן . חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה . בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים , מדרגות , מפלסים וכ"י בקר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל , מים , בוק . פח אשפה יהיו מוסתרים במידת האפשר . לא תותר הקמת חצרות משק , מבנה שירות . מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים.
ב.	הוראות פיתוח	קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן . במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה , יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. מגרשים משופעים מצפון מערב ודרום מערב התכנית מומלץ בנייה מדרגת משתלבת עם המדרון והסביבה .

4.4	מסחר	
4.4.1	שימושים	
	ישמש כמרכז שירותים ומסחר ישובי : מסחר קמעונאי, אחסנה (כחלקי שירות), משרדים, מנהלה, בנקים, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותי אוכל למיניהם, בידור ופנאי, בתי קולנוע וכל שימוש אחר המתאים להשתלב באזור עירוני לא מזהם ולא מרעיש ובאישור הועדה המקומית.	
4.4.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	- החזיתות יבנו מקירות מסך משולב עם אבן גיר קשה /או שיש, לרבות החזית המערבית הפונה לכוון דרך מס' 1. - השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנה יוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר. - יינתן פתרון ארכיטקטוני להנחת דעתו של מהנדס הועדה אשר ימנע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. - משטח חניה, פריקה וטעינה יבוצעו מאבנים משתלבות או מריצוף חוף בגוון ידידותי לסביבה.

ב.	הוראות פיתוח	קירות / גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי .
ג.		תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 1:250 . אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים .

4.5 מבנים ומוסדות ציבור		
4.5.1	שימושים :	
		מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, באישור הועדה המקומית.
4.5.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה . החלק התחתון של המבנה יצופה בחיפוי אבן/קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה . בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים . תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית .
ב.	הוראות פיתוח	קירות / גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדרגת חוסכת חפירה / מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.
ג.	הוראות בינוי	תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 1:250 . אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי ספורט, מפלסי בניה וכו'.
ד.	בניה במדרון	בתא שטח 400 המבנה ייבנה כך ששולי המבנה (הכנפיים) יהיו בגובה מדרג שישתלב עם המדרון הטבעי הקיים.

4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
4.6.1	שימושים	
		מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, ביחס של 40% משטח המגרש, והשאיר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל נוף.

4.6.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החלק התחתון של המבנה יצופה בחיפוי אבן/קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכ"י בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינס תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	הוראות פיתוח	קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה / מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.
ג.	הוראות בינוי	תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 1:250.
ד.	בניה במדרון	בתאי שטח מס' 900 המבנה ייבנה בצורה מדורגת ממערב למזרח אשר ישתלב עם תוואי הקרקע הטבעית.

4.7	שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	שימושים	
א.		- בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. - פיתוח השצ"פים והתשתיות יהיו באחריות המועצה המקומית.
ב.		בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספוי של חברת חשמל בשטח לא יעלה על 30.0 מ"ר.
4.7.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	השצ"פים והתשתיות יהיו באחריות המו"מ, שטחים הללו יתוכנן ע"י אדריכל נוף.
ב.	הוראות פיתוח	יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.
ג.		שימור ו/או העתקת / העברת עצים בוגרים יהיו בהשגחת ובאישור היערן של משרד החקלאות.
ד.		הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.

4.8 דרכים : מאשרות , מוצעות ומשולבות.		4.8
שימושים		4.8.1
א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.		
ב. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.		
הוראות		4.8.2
המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.	עיצוב אדריכלי	
בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מותרים יפונו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.	הוראות פיתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח (%)	צמיגות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד למגורש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)	שרות	עיקרי				שרות
3	3	3	1	2	10.0 ללא עליות נג	50	4	2	138	לי"ר	44	0	18	76	400	131 - 100	מגורים ב'
3	3	3	0	4	14.0	40	6	3	120	לי"ר	0	0	20	100	400	132	מגורים ב'
3	3	3	0	2	7.5 ללא עליות נג	50	4	2	94	לי"ר	0	0	18	76	400	154 - 150	מגורים מיוחד
3	3	5	1	2	11.5 ללא עליות נג	50	2	1	140	לי"ר	50	0	10	40	500	202 - 200	מגורים ומסחר
5	5	5	1	2	13.0 ללא עליות נג	60	לי"ר	לי"ר	150	לי"ר	50	0	20	80	600	301 - 300	מסחר
5	5	5	1	3	17.0 ללא עליות נג	60	לי"ר	לי"ר	210	לי"ר	60	0	30	120	1000	402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	0	2	10.0 ללא עליות נג	40	לי"ר	לי"ר	80	לי"ר	0	0	20	60	1000	900	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	0	1	4.0 רעפים	30	לי"ר	לי"ר	לי"ר	30	0	0	0	30	400	831-800	שטח פתוח

- *- הקומה תשתמש לאזורי משחקים, חניה, מחסנים ביתיים, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים.
- ***- בסמכות ועדת תכנון הקמת מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל בתאי שטח מתאימים למטרה זו.
- ****- תשמש לחניה, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים.

- בנוסף ליחיד המוצעות, יתווספו 136 יחיד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
- מפלס הכניסה ± 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
- גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מביניהם עד הנקודה הגבוהה ביותר.
- מגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה המהווה גם כאזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ- 6.0 מ'. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש כשטח פתוח לגינון.
- באילוצים טופוגרפים יותר שתי קומות מתחת למפלס כניסה.
- באזורים הגובלים בדרך (באותו מפלס) תותר הקמת רמפה/גשר ללא נסיגה מהדרך (קו בניין 0.0).
- באזור מגורים ומסחר, המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, כפוף לטבלת זכויות הנ"ל, אחוז הבניה העיקרי למסחר כולל קומת גלריה, הכניסה למגורים תהיה כניסה נפרדת.
- באזור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תכסית הבניה לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- באזור מגורים מיוחד גובה המבנים באזור זה יותאם לגובה קרקע טבעית מומלץ בניה מדורגת למזעור כמות חפירה/מילוי והשתלבות עם הנוף הסביבתי.

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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

ציר 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 פרטני 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 בנייה 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)

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

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.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 מים

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

6.6 פיתוח תשתיות

6.6.1 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6.3 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.

6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6.5 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.6.6 תותר העברת / העתקת עצים בוגרים / מוגנים באישור פקיד היערות של משרד החקלאות.

6.6.7 תותר העברת / העתקת עצים בוגרים / מוגנים באישור פקיד היערות; של משרד החקלאות.

6.7 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3129/0 " נחף " י"פ : 1091 עמ" 1360 מיום : 18.05.1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 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.

6.8 איחוד וחלוקה

- א. תנאי לקבלת היתרי בניה מכוח תוכנית זו, נקיסת הליך לפי סעיפים 121, 122 לחוק התכנון והבניה, דהיינו הכנת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלי הזכויות בנכסים במתחם אחד, גבולות המתחם לאיחוד וחלוקה לא יחולו על חלק מתא שטח 129 בתשריט - מצב מוצע וכן יכללו את כל השטח המיועד למגורים בתווי דרך מס' 508 בתשריט - מצב מוצע. במסגרת הליך איחוד וחלוקה תינתן העדיפות לריכוז קרקעות בניהול ממ"י לאורך דרך מס' 1.
- ב. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור מחוץ למתחם המסומן לאיחוד וחלוקה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ג. הועדה המקומית ועפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה רשאית לאשר תשריט איחוד וחלוקה ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- ד. יותר ניידות שטחי ציבור (שב"צ ושצ"פ) בתנאי שמירת שטח המופיע בתוכנית.
- ה. במסגרת של תוכנית איחוד וחלוקה יש לרכז את כל השטחים המיועדים לשטחים פתוחים לצורכי ציבור, כך שניתן יהיה לנצלם באופן מיטבי.
- ו. על הרשות המקומית יהיה להגיש תכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית בתוך שנה ממועד מתן תוקף לתכנית.

רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

6.9 הפקעות

השטחים המצויים מחוץ למתחם איחוד וחלוקה המסומן בתשריט מצב מוצע, והמיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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.

6.10 ניקוז, פילוס ושימור מי נגר עילי

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה בשצ"פים עפ"י תוכנית ניקוז לביצוע אשר תכלול ייצוב ודיפון ותחזוקה שוטפת למניעת הצפות ונזקים.

נגר עילי:

להלן מוצגים הנחיות ועקרונות לבניה משמרת נגר כטיפול משלים לתוכנית הניקוז :

- החדרת שיעור גדול ככל הניתן של מי הנגר העילי בתחומי המגרשים, בכל מקרה בו הקרקע הנה בעלת תכונות חלחול מתאימות.
- הקצאת שטחי החדרה מחלחלים ומכוסים בצמחייה בשיעור של 20% מהשטח הכולל לכל מגרש ומגרש עפ"י חישובי נגר נוצר.
- תיחום המגרש למניעת גלישות נגר אל תוך המגרש ומחוצה לו.
- תכנון אוגר מקומי נדרש (אוגר : נפח המים הניתן להשהיה ואגירה זמנית בתחום המגרש עד השלמת חלחולו), באמצעות מעקות וגדרות, בגבולות המגרש או המתחם.
- חישוב מפלסי בניינים ופתחי מרתפים, כך שיהיו מעל מפלס האוגר המרבי המתוכנן.
- מדרכות, משטחי חניה ייבנו מאבן משתלבת/ משטחי חצץ/ אדמת גן להגברת החדרה.
- תכנון מתקני החדרה ייעודיים למי מרזבים ומשטחים אטומים. במקרים שבהם הקרקע העליונה אינה מחלחלת ואו במקרים שלא ניתן לשמור על שיעור תכסית רצוי, עקב מרתפי חניה או מסיבות אחרות, באישור יועץ הביסוס.
- במקרים בהם לא ניתן להחדיר את מלוא מי הנגר בתחומי המגרשים, או המתחמים הבודדים, העודפים יפנו לשטחים פתוחים, אשר בהם תתוכנן השהיה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של מי הנגר העילי.
- מערכות ומתקנים ייעודיים לשימור נגר עילי יתוכננו, ככל הניתן, באופן פשוט לפעולה לטווח של שנים ארוכות, תוך ניסיון להקטין את הצורך בטיפול ותחזוקה.
- תכנון מפורט של הדרכים, השטחים הציבוריים, ומובילי הניקוז, הנכללים בתחום התכנית, להשגת מטרות של השהיה והחדרה.
- תכנון ניקוז כולל לשטח התכנית. להתחברות למערכות ניקוז טבעיות או מלאכותיות שבמורד שטח התכנית, עלפי עקרונות של השהיה, הקטנת ספיקות שיא, העדפת פתרונות ניקוז סביבתיים, ותוך התחשבות בקיבולת מערכת הניקוז הקולטת.
- מי הגגות (מרזבים) ומשטחי בטון יכוונו לשטחי ההחדרה.
- מניעת הסחף תעשה ע"י בנייה גדרות/מסלעות ואו טרסות, עם מתן הגבהה מינימאלית של 20 ס"מ מעל מפלס פני קרקע טבעית/ מתוכננת עם שילוב נטיעת צמחיה מתאימה לייצוב קרקע. בנוסף למתקני ניקוז שונים עיליים/ תת קרקעיים ומתקני כניסה ויציאת מי נגר כנדרש.
- אתר הבניה/ המגרשים ייעשה שימוש בטכניקה של בניה משמרת נגר על בסיס הנחיות התחנה לחקר הסחף.
- יש להתחשב במצב הניקוז של שטחים שכנים וצמודים לתוכנית.
- יתוכנן מוצא מוסדר לכמות המים בשטח התוכנית אל מערכת ניקוז טבעית קיימת.
- מפלס השצ"פ יהיה נמוך במידת האפשר מהשטחים שמסביבו כדי לשמש כשטח לקליטה והחדרת עודף מי נגר לחיסכון בהשקיה והעשרת מי תהום.
- רצועות סינון : משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1-1.5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית. המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר

לקרקע תוך סינון ראשוני. רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכיוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים בניהם כתלות בשיפוע הרצועה על מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושב"פים בצמוד למשטחים מרוצפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז.

• **פירוט האמצעים לצמצום הפגיעה בסביבה כתוצאה מפתרונות הניקוז המוצעים.**

יש להקים מתקנים משברי אנרגיה לפיזור המים במוצאי הניקוז המוצעים ע"מ למנוע נזקים לסביבה. בנית תעלת הגנה בצד המערבי לשטח תהיה תנאי למתן היתרי בניה למגרשים הנמצאים בצד זה.

• **צמצום נזקי הצפות, שיטפונות וסחף בתחום התוכנית.**

כתנאי למתן היתרי בניה הועדה המקומית תדרוש הבטחת ניקוז השטח בהתאם לנספח הניקוז ולדאוג לביצוע מערכת הניקוז בכדי למנוע הצפות או שיטפונות בתחום התוכנית.

• **מסקנות:**

1. כיוון הניקוז הכללי של אגני הניקוז המשפיעים על התכנית הינו לכיוון דרום כאשר שטח התכנית מתנקז לכיוון נחל שזור שבאחריות רשות ניקוז גליל מערבי.
2. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים.
3. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף.
4. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה ויחסם תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.
5. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.
6. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה.
7. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.
8. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
9. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר.
10. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (± 0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך.
11. במגרשים אשר רצפת ה- ± 0.00 שלהם נמוכה ממפלס דרך מס' 85, תנאי למתן היתר בניה הגבהת רצפת הכניסה הראשית למבנה 1.0 מ' לפחות ממפלס דרך מס' 85.
12. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים.
13. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.

6.11 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו חיבור השכונה המוצעת למאסף המרכזי וזאת בהתאם לתכנית אב לביוב של הישוב, אשר אושרה ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.
2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.

6.12 שירותי כבאות

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

6.13 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.14 אשפה

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

6.15 טיפול בחומר חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכניהן.

עודפי חפירה ופסולת בניין:

היתר 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 ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.
2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.
4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.
5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן

טבלת יחוס:

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
מגורים	לפחות 10 טון
מגורים משולב במסחר	לפחות 10 טון

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.

7. הוראות נוספות למתקני אשפה:

- נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' – 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת מטרה זו).
- מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' – 6 מ"ק.
- קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' – 2 מ"ק.
- מתקנים הני"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה.
- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.
- פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהיו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.17 תנאים למתן היתר בניה	
	<p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.</p> <p>4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. רומי פתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים בתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. חריגה בשיעור $± 0.50$ ס"מ תורשה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה במתחם המגורים המיוחד יהי פיתוח התשתיות והשצ"פ המערבי המשמש כתעלת ניקוז מיוצבת ומדופנת למניעת נזקים והצפות.</p> <p style="text-align: right;">פיתוח השטח :</p> <p>- לא יפותח שטח השכונה ללא פיתרון ביוב בפועל כולל פיתרון קצה.</p> <p>- לא יינתן אישור איכלוס לבניין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס המועצה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעת רצונו.</p> <p>- על מתכנני תוכניות הפיתוח המפורטות בשטח תוכנית זו, לנסח תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט לעיל.</p>

6.18 הבטחת ביצוע התוכנית	
	ביצוע התוכנית תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6.19 עצים בוגרים	
	<p>בשטח הפרויקט יועתקו 3189 עצי זית לפי נספח עצים בוגרים.</p> <p style="text-align: center;">הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים :</p> <p style="text-align: center;">עצים לשימור :</p> <p>א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.</p> <p>ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.</p> <p>ג. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע.</p> <p>עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר.</p>

עצים להעתקה :

- א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.
- ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.
- ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.
- ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.
- ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.

העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.20 פיתוח השטח ועבודות עפר

- לא יפותח שטח השכונה ללא פיתרון ביוב בפועל כולל פיתרון קצה.
 - לא יינתן אישור איכלוס לבניין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס המועצה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעת רצונו.
 - על מתכנני תוכניות הפיתוח המפורטות בשטח תוכנית זו, לנסח תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט לעיל.
1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה ע"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.
 2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית - אישור נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית. נספח הכולל את כל תחום התכנית.
 3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שיידרש ובהתאם ל"ז שייקבעו ע"י המפקח.
 4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים.
 5. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם ל"ז שייקבעו ע"י המפקח.
 6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
 7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקיית למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפרי את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.

8. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.
9. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם הנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
10. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצע שתילה של צמחיה מקומית והשקייתו למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.
11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתיתו בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.
12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאתר ע"י סילוק מידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשהו ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.
13. מדרונות שלדעת המפקח נפגעה יציבותם עקב עבודות הקשורות בהקמת השכונה יחזקו וישוקמו בהתאם להנחיות המפקח ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה.
14. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרת בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.
15. בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.
16. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית קיימת יעשה ההן בתחומי השכונה המתוכננת והן מחוצה לה, הכול בהתאם לקביעת המפקח.

שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות:

1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים צמחייתם הידלדלה. השיקום בהתאם להחלטת המפקח ובהתאם לסעיף ה. 3. לעיל יכלול יישור פני הקרקע. התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה. הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות ע"י מהנדס המועצה שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250.
 2. לא יותר לשפוף שפך בנייה ו/א ועבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.
 3. לא יותר לשפוף שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.
- שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב העבודות הנדרשות לתימוך ולהקמת השכונה ייעשה מיד עם איתור הנזק בהתאם להוראות שימור קרקע ומניעת סחף.

6.21 טיפול בעיצוב מדרונות
<p>בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים , גדרות , סלעיות , טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחפים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים המייצב מדרונות (בעל בת שורשים צפוף) לטשטוש החזות ושימנע נצפות.</p> <p>במידה ויהיה צורך בגובה קיר יעלה על 4 מ' , יש לחלק גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי .</p> <p>קירות ייבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח .</p> <p>מעל קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחליד בגובה לא יקטן מ - 1.20 מ'. יוצבעו בגוון ידידותי לסביבה .</p>

6.22 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>

6.23 הריסת מבנים , גדרות, מדרגות
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
01	ביצוע התכנית.	ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

7.2 מימוש התוכנית

<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.</p>
--

8. חתימות

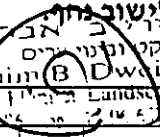
תאריך : 06.11.2014	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בקעת בית הכרם"	שם: לי"ר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה מקומית בקעת בית הכרם.		
תאריך : 06.11.2014	חתימה: מועצה מקומית נחף עמ' אסמאעיל-ג'ו"ח ראש המועצה	שם: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית - נחף		

תאריך : 06.11.2014	חתימה: אברהם דויירי Ibrahim B Dweiry Landscape Art	שם: אברהם דויירי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: לי"ר		

תאריך : 06.11.2014	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בקעת בית הכרם"	שם: לי"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד: הועדה מקומית בקעת בית הכרם.		
תאריך : 06.11.2014	חתימה: מועצה מקומית נחף עמ' אסמאעיל-ג'ו"ח ראש המועצה	שם: לי"ר	
מספר תאגיד: לי"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית נחף.		

תאריך : 06.11.2014	חתימה:	שם: לי"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל.	
תאריך : 06.11.2014	חתימה:	שם: פרטיים	
מספר תאגיד: לי"ר		תאגיד: לי"ר	

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר : ג/20568 שם התוכנית : הקמת שכונת מגורים מערבית לישוב החוף
 עורך התוכנית : אברהם דוינרי תאריך : 06.11.2014 חתימה: 
 ארכיטקט ותכנון: אברהם דוינרי
 א. דוינרי ארכיטקטורה ופיקולנדשיפט
 טל 052-2371377 פקס 052-2371378

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, ניקוז, פסולת, עצים בוגרים, ניקוז, ביוב, פרוגרומתי.	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	14 פרק	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מיינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה : דויירי אברהים (שם) מספר זהות : 020246617 .
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20568 ששמה : הקמת שכונת מגורים מערבית לשוב נחף. להלן – "התוכנית".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה, בינוי ערים ואדריכלות נוף מספר רשיון 38095.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
מועתז כילאני	מהנדס כבישים	נספח תחבורה
עלי קשקוש	מודד מוסמך	מדידה
אדי קרבסקי	ביוב	נספח ביוב

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דויירי אברהים
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל
Ibrahim B. Alweiry
Architect & Landscape Art
טל 052-6776187 פקס 052-6776186

חתימת המצהיר

06.11.2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' מועתז כילאני (שם), מספר זהות 034785311,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:


1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20568 ששמה: הקמת שכונת מגורים מערבית לשוב נחף. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תחבורה ודרכים ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 3561039.
3. אני השתתפתי ערכתי את הנושאים נספח תחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מועתז כילאני M.Sc

מהנדס אזרחי מ.ר. 112778

מדד מוסמך מ.ר. 1076

מהנדס תחבורה רשוי 3561039


חתימת המצהיר

06/11/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אינג' אדי קרבסקי (שם), מספר זהות 303326458

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20568 ששמה: הקמת שכונת מגורים מערבית לישוב נחף. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יעוץ מיס וביוב.
3. אני השתתפתי ערכתי את הנושאים נספח ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

06/11/2014
תאריך

ת.ל.מ. מהנדסים בע"מ

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 20568/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 31/10/2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>06/11/2014</u> תאריך	<u>עלי קשקוש</u> מודד מוסמך חתימה	<u>1199</u> מספר רשיון	<u>עלי קשקוש</u> שם המודד
----------------------------	---	---------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 31/10/2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>06/11/2014</u> תאריך	<u>עלי קשקוש</u> מודד מוסמך חתימה	<u>1199</u> מספר רשיון	<u>עלי קשקוש</u> שם המודד
----------------------------	---	---------------------------	------------------------------

3. נספח עצים בוגרים

הריני מצהיר בזאת כי ערכתי נספח עצים ביום: 31/10/2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות.

<u>06/11/2014</u> תאריך	<u>עלי קשקוש</u> מודד מוסמך חתימה	<u>1199</u> מספר רשיון	<u>עלי קשקוש</u> שם המודד
----------------------------	---	---------------------------	------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים

דג'קרי ב אברהם
 אג'נטים
 18 D'warsky
 557-2517
 תל אביב

תוכנית מספר : 20568/ג שם התוכנית : הקמת שכונת מגורים מערבית-
 עורך התוכנית : אברהם דויירי תאריך : 06/11/2014 חתימה :

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
19962/ג	מופקדת	6508	04/12/2012

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)	✓	
סעיף 109 (ב)		