2000253107-1

משרד הפנים תכנית
מחוז הצפון ועדה מחוזית
25 -12- 2014
נ ת ק ב ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20566

שכונת מגורים מס' 10 בעראבה מזרח:

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: לב הגליל, משגב.
סוג תכנית: מפורטת.

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 20566 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.11.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' 20566 כו"מה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____

תבנית הוראות מעודכנת לאוקטובר 2013

דברי הסבר לתוכנית

מינהל מקרקעין ישראל יזמה תכנית שלד על שטח של כ-1690 דונם ממזרח וצמוד לישוב עראבה.
במסגרת התכנית פותחו עקרונות תכנון שבאת הבצוע התכנית יביאו לפטרונות מצוקת הישוב בכל הנוגע לשטחי ציבור, שטחים פתוחים, מקומות תעסוקה ופטרונות מגורים לאוכלוסיה מחוסרת קרקעות לבניה
כדי לקדם ולבחון את העקרונות של תכנית השלד, המנהל הזמין תכנון מפורט של אחת מהשכונות בתכנית השלד. שכונה מס' 10 נבחרה בשל הצמידות שלה לישוב הקיים ואחוז הגבוה של קרקעות מדינה הכלולות בה..על קרקעות המדינה, שירוכזו לאורך הכבישים הראשיים, מתוכננים מגורים, שתכנונם ומשך בנייתם יוגדרו בתנאי שיווק.
המטרה היא להביא למודעות שינוי בצפיפות מגורים ולבנות תדמית מושכת לשכונה המהווה מעבר מישוב כפרי לישוב סמי-עירוני

חלוקת מתחמי המגורים למגרשי בניה תעשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1. שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת מגורים מס' 10 בעראבה מזרח
		מספר התוכנית	ג/20566
	1.2. שטח התוכנית		*332.884 דונם*
	1.3. מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	*3*
		תאריך עדכון המהדורה	*22/12/14*
יפורסם ברשומות	1.4. סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	מתוקף תכנית זו לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	אין
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5. מקום התוכנית

1.5.1.	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
		קואורדינטה X	233000
		קואורדינטה Y	750750
1.5.2.	תיאור מקום		הקרקע נמצאת בתחום שיפוט של מועצה מקומית עראבה, על גבעה דרום מזרחית צמודה לישוב הקיים. וכוללת את בית הספר החקלאי הקיים. מדרום גובל התכנית בגבול שיפוט משגב
1.5.3.	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית עראבה מועצה אזורית משגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4.	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	עראבה
		שכונה	שכונה מס' 10 , עראבה מזרח
		רחוב	-
		מספר בית	-

1.5.5. גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19354	מסודר	חלק מהגוש	13,14,16,29-34,42-44,48-53,55,57	3,4,6,12,15,25-28, 36,40,41,45,47,54,56, 58,65,71 ,
19346	מסודר	חלק מהגוש		10,11,12,52

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתסריט בקו הכחול.

1.5.6. גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/9281	כל המגרשים הכלולים בתכנית

1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

משגב

1.6. יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/9281-תכנית מתאר מקומית	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית ג/ 9281 – אזור מלאכה ותעשיה זעירה בעראבה	י.פ.4755	19/05/1999
ג/4014	שינוי	שינוי בחלק מהתכנית מאזור מגורים א' לשצ"פ.	3420	22/01/1987
ג/10387	שינוי	שינוי מדרך מאושרת לשטח למבנה ציבור, שינוי גבולות	י.פ.4958	08/02/2001
תמ"מ 9/2	שינוי	שינוי לפי תסריט בקטע מזערי, משטח מוגן לפיתוח לשטח מגורים	5696	30/07/07
תמ"א 34 ב' 5	כפיפות	שמירה על רצועת אחזקה לקו מים של מקורות		09/08/2009
תמ"א 35	כפיפות	השטח צמוד לאזור מרקם עירוני, שטח שימור משאבי מים		27/11/2005
תמ"א 34/ב/4	כפיפות	השטח מצוי באזור "פגיעות מי תהום גבוהה"	5704	16/08/2007
ג/12907	כפיפות	במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו עדיפות		15/03/2005
ג/6761	כפיפות	קובע ביחס למתחם 105	3927	10/10/1991

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		32		22/12/2014	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תסריט התוכנית	מחייב	1:1250		1	22/12/2014	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תנועה הכולל: תנוחה, חתכי אורך ורוחב	מנחה	1:1250 ו- 1:5000		3	22/12/2014	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	משרד התחבורה	
נספח מים וביוב הכולל: תכנית נספח מים וביוב, פרשה טכנית, נספח משנה של מערכת ביוב אזורית לנספח תשתיות ביוב במזרח עראבה	מנחה	1:1250 1:20000	3 7	1 1	22/12/2014	אהוד ויסברג מהנדסים יועצים בע"מ בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	משרד הבריאות	
נספח נופי הכולל: תכנית וחתכי רחובות,	מנחה	1:1250		2	22/12/2014	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	משרד איכות הסביבה	
נספח ניקוז	מנחה	1:1250	13	1	22/12/2014	אי.אי.טי. הנדסה וטכנולוגיה הנדסית בע"מ	רשות הניקוז	
נספח עצים בוגרים	מחייב	1:1250	10	1	22/12/2014	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	קרן קיימת	

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 התסריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				רמ"י		חרמון 2 תד 580 נצרת עילית 1710502	073-2548211		026549040		

1.8.2 יוזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רמ"י		חרמון 2 תד 580 נצרת עילית 17105	073-2548211		026549040	

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				רמ"י		חרמון 2 תד 580 נצרת עילית 17105	073-2548211		026549040	
בעלים				אחרים						

.1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גיורא גור	010689476	18235	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	51-2206111	חיפה- הגפן 1 ת.ד.9436 מיקוד 31094	04-8510787	052-8231949	04-8510918	sylviegur@gioragur.com
מודד	מהנדס	איאד פאהום	26310748	983	חליל פאהום ושות' שירותים הנדסיים בע"מ	51-0791841	תאופיק זיאד 46 נצרת 1600	04-6552304	050-2008803	04-6560870	fahoum@kfahoum.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	חוה שק	05175545	27552	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	51-0718570	טירת כרמל-רח' אתגר 2 מיקוד 30200	04-8577566	050-7301011	04-8510918	tedem@netvision.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אהוד ויסברג	09304197	947	אהוד ויסברג מהנדסים יועצים בע"מ	51-0551682	חיפה- רח' ירושלים 10, ת.ד.4553 מיקוד 31044	04-8660677	054-530724	04-8668457	office@weisberg.co.il
	מהנדס	ערן הראל	009463928	5592	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	51-2736612	חיפה- רח' העצמאות 31 ת.ד. 33600 מיקוד 31334	04-8603600	052-8393605	04-8603601	balasha@bj-is.com
יועץ נוף	אדריכל נוף	אמיר בלום	5509865	40289	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	51-04070313	חיפה- רח' התשבי 14 מיקוד 34527	04-8339070	050-5277882	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
ניקוז	מהנדס	גיל הרסון	029693959	114887	אי.אי.טי. הנדסה וטכנולוגיה הנדסית בע"מ	51-0595197	גרשון 36 תל-אביב	03-5622638	050-4272006	03-5611149	et@netvision.net.il
ניהול תכנון	חברה מתכננת בע"מ	ירון שמש	55416291		אשר אולניק - גיורא גור	51-2762601	רציף העלייה השנייה 48, יפו 68129	03-6824824	050-25380026	03-6812870	yaron@olenik.org

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1137 יחידות דיור, מבני ציבור ומסחר

2.2. עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ותעשייתית לקרקע למגורים, מבני ציבור , כבישים ושצ"פ
2. קביעת השימושים המותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת מפתח הימרה משטח למגורים לייעודי מסחר ,תעסוקה ,מוסדות ציבור ותיירות
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת צפיפות.
6. קביעת מרווחי בניה.
7. קביעת גובה בניינים.

8. הנחיות בינוי.
9. הנחיות עיצוב אדריכלי.
10. התווית דרכים.
11. קביעת השלבים והתניות לביצוע.
12. תכנית זו גוברת על תכנית יער אחים עצמון ג/ 15320, ככל שתאושר.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	332,884

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר מ"ר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מ"ר		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	5570	278745.52(+)	284315.52		
	מס' יח"ד	45	1092(+)	1137		
יחידות דיור קטנות		0	227+	227		
תעסוקה	מ"ר	103905.6	103905.6(-)	0		לפי תכנית ג/9281 120% מתוך 86.588 דונם
מבני ציבור	מ"ר	1908	25275(+)	27183		

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	101-132		124-132	מקומות חניה צמודים למגורים/מתקני אשפה
			107,101,106,110	עצים להעתקה
			104,106,121,117	עצים לשימור
			104	קוו מים קוטר "16
			115	זיקת הנאה למעבר רכב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	500-504		501	עצים להעתקה
			500,501	עצים לשימור
שצ"פ	600-615		605	עצים להעתקה
דרך מאושרת	300-313		303	קוו מים קוטר "16
			311	עצים להעתקה
			312	עצים לשימור
דרך מוצעת	1-17		3 ,11	קוו מים קוטר "16
			4,5,9,15	עצים להעתקה
			9	מבנה להריסה, עצים לעקירה
דרך משולבת	400			

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

טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	שטח בדונם	אחוזים		יעוד	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים א'	5.570	1.68%		אזור מגורים ב'	199.011	59.79
שטח לבנייני ציבור	19.080	5.74%		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	33.978	10.21%
שטח ציבורי פתוח	17.494	5.270%		שטח ציבורי פתוח	27.708	8.32%
אזור תעשיה	86.940	26.13%				
דרך מאושרת/ קיימת	41.430	12.460		דרך מאושרת	13.235	3.98%
				דרך מוצעת	56.522	16.98%
				דרך משולבת	2.430	0.73%
דרך גישה / שביל הולכי רגל	0.840	0.260%				
שטח חקלאי	161.530	48.460				
סה"כ שטח התכנית	**332.884**	**100%**		**סה"כ שטח התכנית**	**332.884**	**100%**

4. ייעודי קרקע ושימושים

.4.1	**אזור מגורים ב':**
.4.1.1	**שימושים**
	ישמש להקמת מבני מגורים עם אפשרות העמרת שטחים לשימוש מסחר,תיירות,תעסוקה מקומית,מוסדות חינוך,בריאות ,תרבות ודת.
.4.1.2	**הוראות**
	ניתן להמיר שטחים שאושרו לטובת המגורים במגרשים בבעלות הפרטיים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן :
	120 מ"ר למגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר
	120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית
	120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר מוסדות ציבור
	120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר תיירות
	המגרשים אשר מוקצים למדינה יותרו כל השימושים הנ"ל פרט למוסדות חינוך,בריאות, תרבות ודת.
	מגרשים 124-132 מהווים חניות פרטיות/ מתקני אשפה מתחם 102 והערה על כך תרשם ברשם המקרקעין
	מרחק מינימלי בין 2 בנינים באותו מתחם יהיה 6 מ'. ניתן להקטין מרווח זה לעד 2 מ' בתנאי שהגמלונים אטומים או משמשים לאוורור חדרי שרות בלבד
	גובה קומת מגורים יחשב 3.2 מ' מרצפה לרצפה
	גובה קומה מסחרית יחושב 6מ' כולל גלריה
	בתא שטח 115 לא יותר לשנות את קן הבנין המקביל לסימון קו מקורות ללא אישור חברת מקורות
	בתא שטח 104 ידרש בעת תכנון מפורט תאום עם חברת מקורות לגבי קטע הצינור שעובר בשטח המתחם
	כל השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי בלבד ומשרדים. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמחדה בדיני איכות הסביבה ובכללם-חוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ" (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב התשמ"ב 1981
	לא תאשר ועדה מקומית שימוש נוסף ללא קבלת חוו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. כמו כן יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש,זהום אוויר,כמות ואיכות שפחים.
	זכויות והוראות בניה בטבלה מס'5

.4.2	**מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**
.4.2.1	**שימושים**
	ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים , מעונות יום ומבני חינוך אחרים.
.4.2.2	**הוראות**

	זכויות והוראות בניה בטבלה מס'5
	גובה קומה למוסדות ציבור מחושב 4.5מ' ברוטו לקומה בממוצע
	הוצאת היתרי בנייה מותנת באישור תכנית מפורטת לתאי שטח אלה.
.4.3	**שטח ציבורי פתוח**
.4.3.1	**שימושים**
	מיועד למגרשי משחקים,רחבות ישיבה,מתקני ספורט,שטח גינון ושבילים להולכי רגל.
	תותר הקמת מבני הצללה (פרגולות) ומבני תשתיות כגון תחנות טרפו
	יותר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות.
.4.3.2	**הוראות**
	תותר גישה רק לרכב חרום
	דרך תא שטח 603 ינתן גישה לרכבים פרטיים של דיירי תאי השטח גובלים

.4.4	**דרך מוצעת**
.4.4.1	**שימושים**
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל,
	יותר מעבר תשתיות מים תת קרקעיות.
.4.4.2	**הוראות**
	תותר תנועת כלי רכב מנועיים,הולכי רגל ורוכבי אופניים
	תותר מעבר מתקני תשתית . יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית
.4.5	**דרך משולבת**
.4.5.1	**שימושים**
	רחוב ללא הפרדה בין שטח מיסעה לשטח מדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים
	של משרד התחבורה , יינתן דגש על הולכי רגל תוך מתן פתרונות חניה.
.4.5.2	**הוראות**
	תותר תנועת כלי רכב מנועיים,הולכי רגל ורוכבי אופניים תותר מעבר מתקני תשתית . יותרו שטחי גינון וחניה ציבורית

5. בלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר / אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מס' יח"ד (4)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות		קווי בנין			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי - ימיני	צידי - שמאלי	אחורי
			עקרי	שרות	עקרי (2)	שרות (2)												
מגורים ב'	101	2539.26	2700	956.53	0	0	3656.53	144	15	6	50.0%	22.4	4	3	5	4 או 3(1)	4	(1)
	102	11441.45	14580	1895.69	0	0	16475.69	144	66	6	50.0%	25.6	4	4	3	-	4	4
	103	1513.09	1620	558.85	0	0	2178.85	144	9	6	50.0%	22.4	4	3	5	4	4	4
	104	15054.26	15660	6018.13	0	0	21678.13	144	87	6	50.0%	22.4	4	3	5	-	4	4
	105	1428.50	1440	617.04	0	0	2057.04	144	8	6	50.0%	16.0	4	1	2 או 5 (1)	2.5	3	-
	106	26957.54	27900	10918.86	0	0	38818.86	144	155	6	50.0%	28.8	6	3	0 - 5 (1)	4	3 - 5 (1)	-
	107	13649.14	14220	5434.76	0	0	19654.76	144	79	6	50.0%	22.4	6	1	3 או 5 (1)	3	-	-
	108	8891.22	9180	3623.36	0	0	12803.36	144	51	6	50.0%	32.0	6	4	3 או 5 (1)	3	4	-
	109	2234.83	2340	878.16	0	0	3218.16	144	13	6	50.0%	16.0	4	1	3 או 5 (1)	4	4	-
	110	14066.53	14580	5675.80	0	0	20255.80	144	81	6	50.0%	22.4	4	3	5	3	3 או 8 (1)	4
	111	10018.66	10440	3986.87	0	0	14426.87	144	58	6	50.0%	25.6	7	1	3 או 5 (1)	3	4	3 או 4 (1)
	112	4569.88	4680	1900.63	0	0	6580.63	144	26	6	50.0%	22.4	6	1	3 או 5 (1)	3 או 1 (1)	4	4
	113	5348.74	5580	2122.19	0	0	7702.19	144	31	6	50.0%	22.4	6	1	3 או 5 (1)	4	3	-
	114	1032.58	1080	406.92	0	0	1486.92	144	6	6	50.0%	16.0	4	1	3	4	2	2
	115	16258.19	16920	6491.79	0	0	23411.79	144	94	6	50.0%	22.4	6	1	5	4	4	4
	116	16255.18	16920	6487.46	0	0	23407.46	144	94	6	50.0%	22.4	6	1	5	4	4	4
	117	8281.72	9180	2745.68	0	0	11925.68	144	48	6	50.0%	22.4	5	2	5	4	3	4
	118	3385.17	3420	1454.64	0	0	4874.64	144	19	6	50.0%	25.6	4	4	5	3	3	-

יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר / אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מס' קומות		קווי בנין			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קידמי	צידי - ימיני	צידי - שמאלי	אחורי
			עקרי	שרות	עקרי (2)	שרות (2)												
	119	1942.59	1980	817.33	0	0	2797.33	144	11	6	50.0%	19.2	4	2	5	-	3 (1)	0
	120	562.46	540	269.94	0	0	809.94	144	3	6	50.0%	16	4	1	5	0	3	-
	121	8214.04	8460	3368.22	0	0	11828.22	144	47	6	50.0%	16	4	1	5	4	4	4
	122	17075.94	17640	6949.35	0	0	24589.35	144	98	6	50.0%	32	4	6	3 - 5 (1)	3 (1)	-	-
	123	6720.36	7020	2657.32	0	0	9677.32	144	39	6	50.0%	22	6	1	5	4	4	4
	124	162.45					0.00		0	חניה								
	125	200.00					0.00		0	חניה								
	126	200.19					0.00		0	חניה								
	127	177.17					0.00		0	חניה								
	128	189.82					0.00		0	חניה								
	129	189.82					0.00		0	חניה								
	130	188.01					0.00		0	חניה								
	131	237.50					0.00		0	חניה								
	132	25.00					0.00		0	חניה								
סה"כ - מגורים ב'		**199011.29**	**208080**	**76235.52**	**0**	**0**	**284315.52**		**1137**									

(1) לפי תסריט

(2) ועדה מקומת רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(3) במקרה של סתירה בין אחוזי הבניה כוללים לבין סה"כ שטחי בניה גוברים סה"כ אחוזי הבניה

מבנים ומוסדות ציבור																
יעוד	מספר תא שטח	גודל מגרש (מזערי) במ"ר	שטחי בניה במ"ר / אחוזים					תסכית (%משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר) (1) (2) (3) (4) (5)	מס' קומות		קווי בנין			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדי - ימיני	צדי - שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	500	18,309	14,647	3,662	-	-	18,309	50.0%	20	3	2	5	4	4	4
	501	10,536	8,429	2,107	-	-	10,536	50.0%	20	3	2	5	5	-	-
	502	2,370	1,896	474	-	-	2,370	50.0%	12	3	-	5	3	-	-
	503	1,733	1,386	347	-	-	1,733	50.0%	12	3	-	3	4	4	4
	504	1,030	824	206	-	-	1,030	50.0%	12	3	-	5	3	3	-
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	סה"כ	33,978					33,978								

(1) ועדה מקומת רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

6 הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

6.1.1

6.1.1.1

6.1.2 גובה מבנים

לגובה בניינים כפי שנקבע בטבלה מס' 5 הוראות והגבלות בניה מתווספים האלמנטים הבאים:

6.1.2.1 גובה מעקה תקני על גג שטוח

6.1.2.2 חדר מכונות מעלית על גג שטוח

6.1.3 חניה

6.1.3.1 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.

6.1.3.2 החניה של מתחמם 102 מתבצעת במגרשים המיועדים לכך לאורך הכביש.

6.1.3.3 בביצוע מגרשי החניה יובטחו שטחים פתוחים שישולבו בנטיעות עצים.

6.1.3.4 במגרשים דו משפחתיים מותר לתכנן חניות בקו בנין צידי. במגרשים במעלה הכביש החניות תהיינה חצובות בתוך הקרקע, ניתן לקרות אותם בפרגולה או תקרה יצוקה שתהווה חלק מהגינון במפלס המגורים. שטח חניה זו לא תעלה על 35 מ"ר ולא תחשב במניין שטחי השירות. במגרש במורד הכביש תותר הקמת חניה בקו בנין צידי בהתאם לתכנית בינוי אחידה. יותר כיסוי החניות בפרגולה. פרט אחיד לפרגולה יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר בניה.

6.1.4 זיקת הנאה למעבר ברכב

במקומות המסומנות בתשריט בקווקו אלכסוני ירוק ינתן זיקת הנאה למעבר ברכב.
תחום זיקת ההנאה למעבר ברכב יקבע באופן סופי בתכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:500 הכוללת את כל המגרשים הנוגעים שתוגש ותאושר ע"י מהנדס הועדה.

6.1.5 קומת עמודים ומסד:

תותר למקם חניות מתחת למבני מגורים.שטחים שלא מיועדים לחניות או מחסנים יהיו סגורים בקירות. לא תותר בנית מסד פתוח או קומת עמודים מפולשת, גם לא במסגרת שטחי בניה מותרים.

6.1.6 מרפסות וגינות:

6.1.6.1 לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין או גזוזטרה.

6.1.6.2 מרפסות זיזיות תוכלנה לבלוט לתוך קו בנין קדמי עד 2 מ' מבלי שהדבר ייחשב כהקלה.

6.1.7 פרגולות

6.1.8 מבנה עזר בחצרות המגרשים

לא תותר בנית מבנה עזר בחצרות המגרשים..

6.1.8 מבנה עזר בחצרות המגרשים
לא תותר בנית מבנה עזר בחצרות המגרשים..

6.1.9 מעליות
תותר הקמת חדר מכונות מעלית על גג שטוח במידות המינימאליות הנדרשות עפ"י חוק, מבלי שיחשב לקומה נוספת

6.1.10 גגות	
6.1.10.1	יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים או כיפות או קמרונות הכל במגבלות הגובה המותר.
6.1.10.2	שטחי גגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, הגגות הנ"ל ירוצפו ו/או יגוננו.
6.1.10.3	בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסות, יבוצע כיסוי הגג באבן או בארחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

6.1.11 צנרות פרטיות לבתים
כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה חביוצה בזה) תהיה פנימית או במסתור כביסה.

6.1.12 אנטנות
בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבית.

6.2 הכנת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לרישוי	
לא יותר היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית לכל מתחם בתכנית בקנ"מ 1:500 הכוללת:	
6.2.1	חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לתשריט החלוקה לצרכי רישום.
6.2.2	העמדת הבניינים במגרש.
6.2.3	קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
6.2.4	תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות וניקוזם.
6.2.5	תכנית תנועה ושיוך חניה.
6.2.6	שבילים ודרכים להולכי רגל עם מפלסיהם.
6.2.7	קירות תומכים וגובהיהם בליווי חתכים עקרוניים.
6.2.8	מיקום מתקני תשתית.
6.2.9	שטחים פרטיים פתוחים.
6.2.10	רומי הדרכים.
6.2.11	קווי בנין.
6.2.12	טיפוס בניינים עקרוניים.
6.2.13	חתכים וחזיתות עקרוניים.
6.2.14	חומרי גמר.
6.2.15	פרטים נוספים במידה ויידרשו ע"י מהנדס העיר.
6.2.16	תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית בכל מגרשי המגורים הגובלים במשטחים לצורכי ציבור יהיה תאום מפלסי פיתוח וקירות פיתוח משותפים באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.2.17	צרוף מסמך מאזן חומרי חפירה ומילוי לבקשה להיתר בנייה שתכלול את כל תחום המגרש ואישור

מקום לפינוי עודפי עפר המאושר ע"י הרשות המקומית.

6.2.18 צירוף מסמך סילוק מוסדר של פסולת בניה- שיכלול את כל המפורט בסעיף 6.21 לעיל

6.3 דרכים

6.3.1 לא תותר הקמת בנין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה ולעבודות דלהלן:

6.3.1.1 תותר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפון ולוחות מודעות.

6.3.1.2 יותרו הקמת מתקני תשתית (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה), כפוף לתקנון התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967.

6.3.2 על היתר הסלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר.

6.3.3 בסמכות הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרש פינתי כדי להבטיח שדה ראיה תקין בצומת הסמוך.

6.4 תכנון נוף ופיתוח כללי

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לאישור מהנדס המועצה, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו. תכנית זו תכלול:

ב. תכנון הכבישים, קביעת מפלסי הכבישים, מפלסי פיתוח המגרשים וקביעת 0.00 של מגרשים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל עצי רחוב כמופיע בהנחיות הנוף.

ג. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון.

ד. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, דרכים ומדרכות, תאורת חובות, ביוב, ניקוז וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, בהתאמה למיקום עצי רחוב.

ה. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות המועצה ולשביעות רצון מהנדס המועצה, כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים להנחיות מהנדס המועצה ולאמור לעיל.

ו. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש/ פרויקט לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 (או בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס המועצה).

ז. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוגשו לאישור מהנדס המועצה. תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, מבני טרנספורמציה ומתקני חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.

ח. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס המועצה) וצמחים ושיחים לשתילה בהתאם למוצע.

יוגשו חזיתות המבנים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש החזית הפונה לדרך הראשית והחזיתות הפונות לשטח החקלאי הסובב.

6.4.1 דרכים ומעברי הולכי רגל

6.4.1.1 צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון.

	לאורך הדרכים ישולבו עצי רחוב במדרכות. עצים אלו יהיו עץ בכיר מס' 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'.
6.4.1.2	בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים.
6.4.1.3	במעברי החצייה, במידה וידרשו, תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
6.4.1.4	תכנית הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

6.4.2 חניה

6.4.2.1	תותר הקמת חניות בשטחים הציבוריים, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים: לא יותר תכנון יותר מ- 14 מקומות חניה בניצב ברצף אחד בין רצף מקבילה אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.
6.4.2.2	בחניות מרוכזות (ציבוריות או פרטיות) יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.

6.4.3 קירות תומכים מסלעות וגדרות

6.4.3.1	קירות תומכים וקירות גדר יבנו מאבן או יחופו באבן טבעית. החיפוי יהיה עפ"י פרטים מנחים והנחיות המועצה ולפיהם יבנו כל הקירות בשטח התכנית.
6.4.3.2	קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
6.4.3.3	קירות גבוהים מ- 3.00מ' – ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 3 מ' ובניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המרווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש.
6.4.3.4	קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של מבנים יחופו.
6.4.3.5	המסלע יהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.
6.4.3.6	הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יהיו בגובה תיקני
6.4.3.7	יותר לבנות מסלעות ובתנאי שגובה מירבי לא יעלה על 3 מ'. מעל גובה 2 מ' תדורג המסלעה במדרגה אופקית. עומק המדרגה לא יפחת מ- 0.8 מ'. מפרט הגדרות בין מגרשים ובתוך מגרשים יאושר ע"י המועצה.
6.4.3.8	בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה הגדולים מ- 1 מ', ייבנו קירות תמך כדוגמת חזית רחוב.
6.4.3.9	לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י המועצה.

6.4.4 שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה.

6.4.4.1	על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.
6.4.4.2	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 ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.4.4.3	חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתר, ישמר בתחום האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן אליו יורה המפקח.
6.4.4.4	תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה הצגת התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
6.4.4.5	תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.4.4.6	לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.עודפי עפר יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות

	המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית מלאה או שו"ע לא תותר גדר רשת בגבול הבניה בשטחים אשר גובלים בקו כחול של התכנית ופונים למדרונות טבעיים, שצ"פים או ואדיות יש לבנות קירות תמך בגובה של 07 ס"מ לפחות מגובה גבול המגרש הפונה לשטח הפתוח. הקיר יבנה בגבול המגרש כשלב ראשון ולפני תחילת עבודות העפר במגרש כדי למנוע שפוכת על גבי שטחים אילו ולתמיכת השפך. במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר ינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.
6.4.4.7	שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להן עקב עבודות כל שהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מייד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מיקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכלותם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיכום תחול על מבצע הנזק. במקרה ויש צורך בתימוך לצורך מיתון גלישת קרקע, ניתן להשתמש במסלעות הבנויות משתי שורות אבנים (מקסימום) וביניהם מרווחי שתילה של 1.5 מ' לפחות.
6.4.4.8	עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בקלים ידניים או מיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מייד לאחר סיום ההנחה.
6.4.4.9	דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מייד עם סיום העבודות ישוכם תוואי הדרך , למעט הדרכים הנדרשות לצורכי אחזקה עתידית.
6.4.4.10	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 יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.
6.4.4.11	המדרונות שיפגעו במהלך עבודות הבנייה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות עפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מיידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ועל ידי פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחיית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.

6.4.5 מתקנים לאיסוף אשפה.

6.4.5.1	אשפה ופסולת אחרת תורחק באופן שלא יגרום נזק לסביבה בשום צורה ואופן, בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
6.4.5.2	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה המקומית עראבה. לא יינתן היתר בניה בטווח התכנית אלא לאחר שיובטח לכל בית אב מקום להצבת שני פחים – לזרם היבש ולזרם הרטוב בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. על מבקש היתר הבניה חלה חובת הצגת פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
6.4.5.3	יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב בפיתוח, בתיאום עם המועצה.
6.4.5.4	המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בשטח הגובל בכפוף לאישור המועצה.
6.4.5.5	המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, מהדרך ומהחזיתות הפונות לשטח הפתוח.
6.4.5.6	מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הפונה לדרך ועפ"י הנחיות המועצה.
6.4.5.7	מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

6.4.5.8	יקבעו מקומות למרכזי מחזור ופסולת בשכונה . מרכזי המחזור יפוזרו כך שכל מיבנה המגורים יהיו בתחום רדיוס של 100 מטר ממרכז המחזור, ניתן למקם מרכזי מחזור בשצ"פים ושטחים למבני ציבור. יש להסתמך על תכנית האב לפסולת ומחזור ולתכנית המפורטת למחזור שהוכנה למעוצה המקומית של עראבה.

6.4.6 מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתיות.

6.4.6.1	המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הדרך. במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח/דלת רפפה.
6.4.6.2	מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים וישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הדרך או מכוון השטח הפתוח הסובב.
6.4.6.3	תותר בנית תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שישולבו בתוך קירות פיתוח ויוסתרו ע"י צמחיה מתאימה.

6.4.7 ריהוט רחוב ותאורה.

6.4.7.1	תאורה – סוגים ודגמים אחידים, באישור מהנדס הועדה, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים ובמעברים.
6.4.7.2	מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכולל במקום, לפי הנחיות מהנדס הועדה.
6.4.7.3	רהוט רחוב ברחובות ובמעברים – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' יבוצעו לפי קו עיצוב אחיד, מגובש ועקבי. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס הועדה.

6.4.8 ייצוב מדרונות.

מדרונות משופעים בשטחים של החצרות המבונות ששיפוע הקרקע שלהן 20% ומעלה ימותנו ע"י בניית קירות תומכים מדורגים באופן כזה ששיפוע הקרקע בין הקירות יהיה עד 15%. במבנים אלו יבוצעו עבודות פיתוח שונות כדוגמת שטחים מרוצפים ועבודות גינון ונטיעה.

6.4.9 תעודת גמר.

6.4.9.1	תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה על העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בנית התניות כולל "אוזני" הגינו כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.

6.4.10 נטיעות.

בכל רחוב ודרך יינטעו עצים בוגרים. הנטיעה תבוצע לפחות לאורך צד אחד של הכביש או הרחוב. רוחב המדרכה הנטועה לא יפחת מ- 2.5 מ'. העצים יינטעו במקביל לביצוע המדרכה במרחקים מירביים של 8.00 מ'.וקוטר נוף העץ לא יפחת מ- 80% מהמרחק הממוצע בין העצים, למעט בקטעי כביש בהם קיימת חניה ניצבת במצב זה המרחק בין העצים יהיה 13 מטר וקוטר נוף העץ לא יפחת מ- 55% מהמרחק הממוצע בין העצים

6.4.11 שמירת עצים.

שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה.

יישמרו כל העצים המיועדים לשימור על פי תכנית שימור/ העתקה/עקירת עצים המהווה נספח לתכנית זו. לפני ביצוע העבודות בשטח יסומנו כל העצים לשימור הנמצאים בתוך או גובלים עם מגרשי הבניה / שטחים למעבר תשתיות והם יגודרו כך שתמנע פגיעה בהם בעת ביצוע העבודות.
הליך העתקת העצים יתואם עם פקיד היערות בתיאום עם הקק"ל, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה ("פקודת היערות").
העצים יועתקו במלואם לאחר סימונם בשטח ע"י מודד מוסמך ולאחר הכנה שתבוצע ע"י גנן מוסמך לפי מפרט מיוחד "להעתקת עצים, כריתה ושימור" אשר יוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום. תוכנית ובה סימון מיקומם החדש של העצים המועתקים תוכן ע"י אדריכל נוף. מועד העתקה ייקבע על פי חוות דעת של פקיד היערות של קק"ל.
יש להקפיד על מרחק של מינימום 4 מ' מגזע העץ בעת התוויית גידור האתר ובמהלך עבודות החישוף ועבודות העפר בשטח.
במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
העצים שייעודם העתקה, יועתקו בין החודשים ינואר – מרץ למקומות הקבועים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

6.4.12 השקיה.

מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקיה מרכזי. כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה.

6.4.13 שטחים ציבורים פתוחים

א) השצ"פ המרכזי במרכז התכנית יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו מתקני משחק לפעוטות ולילדים בוגרים, אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "2). בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום והאקלים. תנתן עדיפות לעצים מקומיים בעלי נוף טבעי. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית. מערך השבילים ההיקפיים בשצ"פ יחובר עם המדרכות אשר בהיקפו, כך שתתאפשר רציפות תנועה בטוחה של הולכי רגל בין השכונה לבין השצ"פ. במידת האפשר, יתוכננו שבילים ורמפות בהעדפה על פני משעולי מדרגות, להבטחת נגישות מרבית לכלל האוכלוסיה.

ב) תנאי לקבלת היתר בניה תכנון כל השצ"פים. השלמת תוכנית פיתוח לשצ"פים יהיה בליווי אדריכל נוף לשביעות רצון מהנדס המועצה. תנאי למתן טופס 4 הינו כי עם סיום בנייתם של 20% מבני המגורים יושלם פיתוחם של 50 % שצ"פים. עם איכלוסם של 50% מהמגרשים למגורים יושלם ביצוע השצ"פ המרכזי במגרש 610. תנאי למתן טופס 4 ליתרת 80% המגרשים למגורים הינו השלמת ביצוע כל השצ"פים בשכונה.

6.5 תשתיות.

6.5.1 מים.

6.5.1.1 אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית עראבה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5.1.2 לפני מתן כל היתר בניה על מגיש בקשה להיתר בניה לתאם בכתב עם מנהל מחלקת תשתיות במועצה המקומית עראבה.

6.5.1.3 <u>קו מחבר ברכת עראבה (148-3041) "16</u>:
קו זה עובר במתחמים 104 ובקצה המזרחי של מתחם מס' 115 .
היתר בניה במגרשים הנ"ל יותנה באישור מקורות לאחר איתור הקו בתחום המגרש.

6.5.1.4	אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות,לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה,אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים,לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קוי מים-תיאום ואישור חברת "מקורות" ,ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות",ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י ,מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.

6.5.2 ניקוז.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית עראבה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
מותר להעביר תשתיות ניקוז בגבול בין שני מגרשים פרטיים.

6.5.3 ביוב.

6.5.3.1	קוי הביוב בתכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים בכפוף לתיאום עם מקורות ואישור משרד הבריאות.
6.5.3.2	תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכד')יהיה תחילת עבודות שידרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו- F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח ביוב. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שידרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.
6.5.3.3	לא יינתן אישור להיתרי בניה לבתים חדשים בשכונה,אלא לאחר שתאושר תכנית/בקשה להיתר בניה לשדרוג תחנת השאיבה לביוב הקיימת אליה יחוברו גם שפכי השכונה המתוכננת.
6.5.3.4	לא ינתן היתרי בנייה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו, אלה לאחר השלמת עבודות ביוב האמורות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים AD-F1 ו- F-B).
6.5.3.5	בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו תוודא הוועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.
6.5.3.6	קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב. אישור להנחת קווי ביוב <u>בתחום התכנית</u> יהיה בסמכות הועדה המקומית.
6.5.3.7	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית עראבה ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.5.3.8	תנאי למתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה-השלמת עבודות שדרוג של תחנת השאיבה לביוב הנ"ל והשלמת ביצוע מאספי ביוב ראשיים המאפשרים חיבור שפכי בתי השכונה החדשה לתחנת שאיבה הנ"ל.

6.5.4 מערך חשמל:.

6.5.4.1 כל התשתיות בשכונה – חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה יהיו תת קרקעיות.

6.5.4.2 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

סוג קו החשמל	מהתיל הקצוני	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3.0 מ'	3.25 מ'
קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2.0 מ'	2.25 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-		

תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	7.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כ"אמ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 160- 110 ק"ו - (עם שדות עד 300 מ') קיים או מוצע	-	20.0 מ'
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - (עם שדות עד 500 מטר) קיים או מוצע	-	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'	
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'	

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

6.5.4.3 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כחשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.5.4.4 לא ינתן 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 שינתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5.4.5 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י דין.

6.5.4.6 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת בחשמל וחוק החשמל.

6.5.4.7 תוואי כבלי החשמל מ"ג _מ"נ יהיה במדרכות. תותר הטמנת כבלים מתחת לחניה המקבילה לכביש ובתנאי שהיא תהיה מרוצפת, הכל בתאום ובאישור חברת החשמל.

6.5.5 תחנות שנאים.

6.5.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.5.5.2 תחנות שנאים יתוכננו ימוקמו ויבנו בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון

6.5.5.3 לא תורשינה תחנות שנאים על עמוד בשטח תכנית זו.

6.5.5.4 מבני תחנות שנאים יהיו מבנים קונבנציונאלית ו/או טרומית מבטון.

6.5.5.5 מבני תחנות שנאים ייבנו אך ורק בשטחים ציבוריים פתוחים, במגרשי מגורים ומסחר ובשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכו'), אך לא כחלק אינטגרלי מהמבנה עצמו אלא כמבנה עצמאי.

6.5.5.6 חדרי טרנספורמציה, במידה וידרשו, יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יש לתכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' בין המבנה לכבישים

	ושבילים.
6.5.5.7	המבנים יחופו באבן ובשילוב חומרים הזהים לחומרי הגמר במבנים הסמוכים, או קירות הפיתוח כמצוין לעיל.
6.5.5.8	כחלק אינטגרלי מהתכנית לביצוע תחנות השנאים, יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.
6.5.5.9	ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו ייעשו בד בבד עם הקמת תחנות השנאים.
6.5.5.10	בניית מבני תחנות השנאים יהיה כך שהחלק הצר יהיה בכוון הכביש כאשר קו הבנין ייקבע לפי החלטת האדריכל.
6.5.5.11	ניתן למקם תחנת שנאים במעברי ציבור שרוחבם כ- 10 מ'.
6.5.5.12	במקרה והטופוגרפיה קשה או במקרה שהאדריכל מעוניין להצניע את התחנה בצלע הר, או לכסות חלק ממנה באדמה, הדבר אפשרי בתנאי שמתאמים עם אדריכל חברת החשמל את נושא פתחי האוורור
6.5.5.13	מרחק קיר תחנת שנאים מקיר דירת מגורים סמוכה, לא יפחת מ – 5 מ'.

6.5.6 מערך התקשרות.

6.5.6.1	כל קווי התקשורת בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.
6.5.6.2	התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התכנית – בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור המועצה.
6.5.6.3	חדרי הבזק ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים בסמוך למבני תחנות שנאים ככל האפשר.
6.5.6.4	לא ייבנה מבנה לתקשורת בכל התכנית ללא קבלת היתר בניה כחוק מהוועדה המקומית.
6.5.6.5	הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תיאום ואישור הועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.
6.5.6.6	לא יינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעלי קווי התקשורת.
6.5.6.7	אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור(בפרק זמן סביר) של בעלי קווי התקשורת.

6.6 ביטול דרכים מאושרות.

שטחי הדרכים המבוטלות עפ"י תכנית זו יסווגו בהתאם למוראה ע"ג התשריט.

6.7 איחוד וחלוקה

כל בניה ופיתוח,לרבות הוצאת היתרי בניה,בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית ולכל שטח התכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת

6.8 מבנים קיימים

6.8.1	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :
6.8.2	על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים.
6.8.3	כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
6.8.4	מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.10 בניה בשלבים

6.10.1 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, היא תבוצע עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6.10.2 כל בקשה להיתר הבניה שאינה ממצא את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנ"מ 1:100 כנספח לבקשה להיתר.

6.11 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.12 עתיקות

6.12.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978

6.12.2 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מגדמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

6.12.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות, שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.12.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12.6 חתימה ואישור רשות העתיקות על הנוסח החדש של הוראות התוכנית, מהווה הסכמה להפקדת התכנית וכן לאישורה בכפוף לסעיף העתיקות כמפורט לעיל ולהוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978

6.13 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 ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.14 סדורים לאנשים עם מגבליות

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

6.15 שרותי כבאות

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

6.16 הוראות לגבי הנחיות סביבתיות לפיתוח

התוכנית נכללת בשטח חדירות גבוהה למשקעים. קבוצות רגישות 5 ו – 6 .

6.17 ניקוז ומי נגר עילי

ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:

א. מים מגגות הבתים יופנו אל חצרות פרטיות, אשר יהיו מוקפות בגדר או חסימה פיזית אחרת שתאפשר השהיה והחדרה של מים בתחום חצרות פרטיות.

ב. בשטחי המדרכות ערוגות ושטחים מגוננים יהיו מונמכים ביחס למדרכה מה שיאפשר הזרמת חלק מהנגר לתוכם.

ג. בשטחי השכונה עצמה ינוקזו המים באופן עילי אל אזורי השצ"פ, אזורים אלו יהיו מונמכים ביחס לכבישים וייעשה בהם שימוש בצמחיה טבעית ופיתוח סביבתי משלים הכולל טרסות ומפתנים בערוצי הזרימה שיאפשרו השהיה והחדרה של המים.

ד. צנרת ניקוז תבוצע רק באזורים המרוחקים משטחי שצ"פ , בנקודות נמוכות ללא גישה לשצ"פ קרוב ובאזורי צמתים לפני מעברי חציה.

ה. כל האלמנטים של פיתוח סביבתי לטיפול במי נגר יבוצעו על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי (2004) ועל פי תכנון מפורט של אדריכל נוף ומהנדס מים.

ו. במהלך התכנון המפורט תינתן התייחסות של מהנדס ביסוס, כדי לא לפגוע בביסוסם של המבנים והכבישים בשכונה.

ז. מערך השצ"פים יתוחזק באחריות המועצה המקומית עראבה. בשטחים המגוננים או בתעלות עשב ימנעו משימוש בחומרי ריסוס. בעת הצורך ייעשה שימוש בכיסוח של עשביה או תיחוח. ריסוסים ייעשו רק בדטרגנטים ידידותיים לסביבה.

ח. מעבירי מים, צנרות וקולטנים ינוקו מידי שנה באחריות המועצה המקומית עראבה.

ט. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

י. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

יא. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

יב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

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

6.18 חזוק מבנים בפני רעידות אדמה

<u>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</u>

.1 תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חוו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית"

2תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספת הבניה-בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן.

6.19 חומרי חפירה ומילוי ופסולת בנייה

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן :

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ו. בהעדר איזון :

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל ולאישור המשרד לאיכות הסביבה **או מי המורשה מטעמו.**
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת בנין ממוחזרת.

ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית

7.2. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	כביש מס' 203 כביש 15	
2	כביש מס' 3 ו-כביש מס' 2.	
3	כביש 6	
	כביש 16,17,18	בהתאם לשיווק המגרשים
5	שצ"פים וגן הילדים.	יהיו מבוצעים עם בניית 50%סה"כ יח"ד

7.3. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			רמ"י		
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע	אחרים		רמ"י		
עורך התכנית	גיורא גור	010689479	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ ח.פ. 51-220611-1	22/12/2014

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו חינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה בכדי להסגות כל זכות לגוזם התכנית לצרכי עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונרשם בעל עניין אחר בשטח התכנית או לכל בעל עניין באת בסמוך ונרשם בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא מוסמכת. לפי כל חוק בכל מקרה לא יהווה חסכם מתאים זכות בשטח תגדון ו/או כל רשות למען חסר ספק, מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה עקיון חסכם בין השטח הכלול בתכנית לבין כל חוק ע"י מי שרכש מאתנו ו/או בחתימתנו ו/או ויתור על זכויות אחרת השמורות לנו מכח חוק מקרקעי ישראל, ישולם לנו דמי קדמה בגין עיקון חסכם כל זכות אחרת בגין כל עיקון חסכם תאמור ע"י מי שרכש מאתנו ו/או ויתור על זכויות אחרת השמורות לנו מכח חוק מקרקעי ישראל - פרחה ספון
תאריך:
רשות מקרקעי ישראל
אין עיקולים
עיסקי צפון