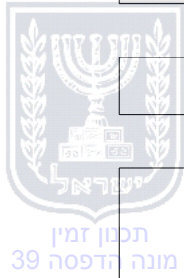


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0356774

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתחום תכנית מפורטת ג/20567 - נחף



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.  
שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין.  
הגדלת שטחי ציבור מבלי להגדיל זכויות.  
תוספת קומה ושינוי גובה מבנה  
בכדי לתת מענה לאוכלוסית הדיירים בשכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתחום תכנית מפורטת ג/20567-נחף

**מספר התכנית** 260-0356774

**1.2 שטח התכנית** 101.293 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 7

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

230490 קואורדינאטה X

759640 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח היינו דרומית מזרחית לשוב נחף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19124	מוסדר	חלק		1-2, 28-29, 62
19125	מוסדר	חלק	90-92	50-55, 67-89
19126	מוסדר	חלק	36	20-35, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2014	1472	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/20567 ממשיכות לחול	שינוי	ג/20567

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/20567 בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב פאהום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	01/10/2017	רוחי מנאע	20/09/2017	6	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח דוח התכנית	01/10/2017	רוחי מנאע	20/09/2017	11	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	01/10/2017	איהאב פאהום	19/06/2016	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	איחוד וחלוקה	01/10/2017	איאד פאהום	11/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	17/09/2017	איהאב פאהום	10/09/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית נחף	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	mohamed1958@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נחף.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית נחף	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	mohamed1958@walla.co.il

(1) כתובת : נחף.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		04-6558211		
בעלים			אחרים	נחף	(2)		04-9985693		

(1) כתובת : רחוב יפו ירושלים.

(2) כתובת : 000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב פאהום	38775	ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים (1)	14	04-8140700	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il
	שמאי	רוחי מנאע	1665	רוחי מנאע- שמאות מקרקעין ויעוץ הנדסי	חיפה	(2)		04-6894030	04-6894030	rohi_10@inte r.net.il
	מודד	איאד פאהום	983	ח.פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	(1)		04-6478700	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת: רחוב הבנקים 14.

(2) כתובת: תא דואר 45242 חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.

שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

הגדלת שטחי ציבור מבלי להגדיל זכויות.

תוספת קומה ושינוי גובה מבנה

הרחבת דרכים ושבילים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		101.293	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,544	+227
מגורים (יח"ד)	יח"ד	398	-6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	50,456	-766
סה"כ מוצע בתוכנית			
מפורט		4,771	
מתארי		392	
הערות		49,690	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	206 - 200
דרך מוצעת	603 - 600
דרך משולבת	310 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	503 - 500
מגורים ב'	167 - 100
שביל	701 ,700
שטח ציבורי פתוח	415 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	206 - 204 ,202 - 200
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	602
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	307 ,305
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	140 ,137 ,123 ,122 ,119 ,113 - 110
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	159 ,156 ,155 ,144 -
מבנה להריסה	דרך מאושרת	410 ,407 ,406
מבנה להריסה	דרך מוצעת	206 ,205
מבנה להריסה	מגורים ב'	601
מבנה להריסה	מגורים ב'	113

#### 3.2 טבלת שטחים

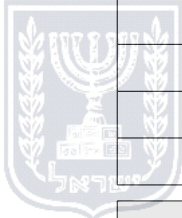
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,769	19.52
דרך משולבת	2,525	2.49
מבנים ומוסדות ציבור	4,328	4.27

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
65.54	66,389	מגורים ב'
0.46	462	שביל
6.89	6,978	שטח ציבורי פתוח
0.83	842	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>101,293</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.63	18,868.79	דרך מאושרת
0.82	825.84	דרך מוצעת
6.30	6,381.22	דרך משולבת
4.49	4,543.87	מבנים ומוסדות ציבור
64.55	65,382.5	מגורים ב'
0.56	570.83	שביל
4.66	4,719.97	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>101,293.03</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתי מגורים מועדוני נוער ומועדונים פרטיים גני ילדים ופעוטונים באישור הרשות המקומית משרדים לבעלי מקצועות חופשיים</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> א. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים.</li> <li>תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינם מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.</li> </ol> <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</li> <li>השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים.</li> <li>מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן.</li> <li>חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יצוינו בגוף ההיתר.</li> <li>בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר.</li> <li>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים).</li> <li>דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</li> </ol> <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'.</li> <li>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</li> <li>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</li> </ol>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. הוראות בינוי :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. אשר תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים המיועדים לבניה.</li> <li>2. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים טכניים.</li> <li>3. גובה מבנים מוצעים ביחס לדרך כניסה ראשית.</li> <li>4. מיקום מכלי אשפה.</li> <li>5. כניסה ויציאה למגרש.</li> <li>6. משטח חניה.</li> <li>7. סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.</li> </ol> <p>ב. עיצוב אדריכלי :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</li> <li>2. השטחים הפנייים בחזיתות הדרכים ישמשו כניסה למתחם, כגנים ושטחים ציבוריים מטופחים .</li> <li>3. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב , גינון וריהוט גן.</li> <li>4. חומרי הבניה יצוינו בגוף ההיתר.</li> <li>5. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה/פסולת יהיה מוסתר ככל האפשר.</li> <li>6. לא תותר הקמת מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים).</li> <li>7. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג , ובגג משופע ישתלבו הקולטינים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג .</li> </ol> <p>ג. הוראות פיתוח :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את : פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים וביוב וחשמל, פח אשפה וכו'.</li> <li>2. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</li> <li>3. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</li> <li>4. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.</li> </ol>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>- בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה של חברת חשמל בשטח לא יעלה על 30 מ"ר</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>א. עיצוב אדריכלי:                      השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>א. הוראות פיתוח:                      1. יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח.                      2. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.                      3. הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.</p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. עיצוב אדריכלי:                      המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>ב. הוראות פיתוח:                      בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. עיצוב אדריכלי:                      המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>ב. הוראות פיתוח:                      בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>



<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. עיצוב אדריכלי: הדרך תבוצע מאספלת ואבן משתלבת בגוונים מתאימים לסביבה. בתחום הדרך יתוכנן שדרות עצי רחוב ואדניות צמחים בהתאם לתכנון מפורט, ערוך ע"י אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בתחום הדרך, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	א
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>תשמש מעבר מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בשטח זה.</p>	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. עיצוב אדריכלי: השבילים יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים עם שילוב של צמחים ועצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בביצוע השביל, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3	(2) 16			60	195	(1) 60	0%	30%	105%	503 - 500	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	1	3	(6) 12	6	(5) 3	48	144	(4) 48	0%	20%	76%	167 - 100	מגורים ב'		
5	5	5	0	1	3.5			(7) 30	(7) 30	0	0	0	(7) 30	415 - 400	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(3)	503 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	167 - 100	מגורים ב'
5	415 - 400	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- \* ליח"ד המוצעות, יתוספו 60 יח"ד קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר.
- \* מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.
- \* גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה 0.00.
- \* תותר העברת אחוזי בניה ממותחת מפלס כניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ולהפך.
- \* באילוצי שיפועי קרקע תות הקמת רמפה /גשר גישה בקו בנין אפס
- \* תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטח לא יעלה על 15 מ"ר, שטחה יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי)
- \* במגרש 115 מגרש קטן בשטח מינימלי 201 מ"ר לא יצא היתר בנייה ויצורף בעתיד למגרש אחר מעבר לתכנית
- \* במידה ולא צויין קו בניין לדרך משולבת יהיה קו בניין 3 מר"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ישמש כחניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים, מחסן ומרחב מוגן..
- (2) עלית הגג לא תעלה על 2.5 מ"ר ממפלס הגג.
- (3) לפי התשריט.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תשמש לקומת עמודים מפולשת, חניה, משטח משחקים וכו'.
- (5) למגרש.
- (6)
- עלית הגג לא תעלה על 2.5 מ"ר ממפלס הגג.
- (7) מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p>	<p>6.2</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.3 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החנייה התשע"ו 2016), או התקנות התקפות ביום הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.6 ביוב</b></p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה :</p> <p>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.</p> <p>2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	
<p><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.7</p>
<p>1. ביצוע התשתיות יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין .</p> <p>2. 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.8 עתיקות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן ) 3153/0 " עין אל -עאף", ח"י י"פ : 1091 עמ" 1388 מיום : 18.05.1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	

	<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במדיה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהנו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' יירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
	<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>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.</p>	
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.13</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.</p> <p>מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה גישה אליו, הסדרת חניה</p> <p>מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></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 <math>\pm 0.50</math> ס"מ תורשה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ? ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</p> <p>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.</p> <p>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 לל"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.</p> <p>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 לל"ז שייקבע ע"י המפקח.</p> <p>6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.</p> <p>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 מיידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פני הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>8. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.</p> <p>9. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס</p>	

פסולת בניין	6.15
<p>הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p> <p>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 צמחיה מקומית והשקייתם למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.</p> <p>11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתיות בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</p> <p>12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאתר ע"י סילוק מיידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.</p> <p>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.</p> <p>14. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרת בקני"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.</p> <p>15. בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל הנוף המתכנן בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.</p> <p>16. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית קיימת יעשה הן בתחומי השכונה המתוכננת והן מחוצה לה, הכול בהתאם לקביעת המפקח.</p>	

פסולת בניין	6.16
<p>שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות:</p> <p>1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים</p> <p>שצמחייתם הידלדלה. השיקום בהתאם להחלטת המפקח ובהתאם לסעיף 3. לעיל יכלול יישור פני הקרקע. התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גנית, 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 בקני"מ 1:250.</p> <p>2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או ועבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור</p> <p>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.</p> <p>3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח והוראות מפורטות לרבות עבודות הפיתוח ואספקת</p>	



<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>השירותים בהתאם למפורט לעיל.</p>	
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <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. 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>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בשטח הפרויקט יועתקו 1085 עצי זית לפי נספח עצים בוגרים.</p> <p>הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים :</p> <p>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>ד. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר.</p> <p>עצים להעתקה :</p> <p>א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.</p> <p>ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.</p> <p>ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.</p> <p>ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדון.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>ניקוז</b></p> <p>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. השהייה ושימור נגר</p> <p>להלן מוצגים הנחיות ועקרונות לבניה משמרת נגר כטיפול משלים לתוכנית הניקוז :</p> <p>? החדרת שיעור גדול ככל הניתן של מי הנגר העילי בתחומי המגרשים, בכל מקרה בו</p>	<p><b>6.20</b></p>



ניקוז	6.20
<p>הקרקע הנה בעלת תכונות חלחול מתאימות.</p> <p>? הקצאת שטחי החדרה מחלחלים ומכוסים בצמחייה בשיעור של 20% מהשטח הכולל לכל מגרש ומגרש עפ"י חישובי נגר נוצר.</p> <p>? תיחום המגרש למניעת גלישות נגר אל תוך המגרש ומחוצה לו.</p> <p>? תכנון אוגר מקומי נדרש (אוגר : נפח המים הניתן להשהיה ואגירה זמנית בתחום המגרש עד השלמת חלחולו), באמצעות מעקות וגדרות, בגבולות המגרש או המתחם.</p> <p>? חישוב מפלסי בניינים ופתחי מרתפים, כך שיהיו מעל מפלס האוגר המרבי המתוכנן.</p> <p>? מדרכות, משטחי חניה ייבנו מאבן משתלבת/ משטחי חצץ/ אדמת גן להגברת החדרה.</p> <p>? תכנון מתקני החדרה ייעודיים למי מרזבים ומשטחים אטומים. במקרים שבהם הקרקע העליונה אינה מחלחלת ו/או במקרים שלא ניתן לשמור על שיעור תכסית רצוי, עקב מרתפי חניה או מסיבות אחרות, באישור יועץ הביסוס.</p> <p>? במקרים בהם לא ניתן להחדיר את מלוא מי הנגר בתחומי המגרשים, או המתחמים הבודדים, העודפים יפוננו לשטחים פתוחים, אשר בהם תתוכנן השהיה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של מי הנגר העילי.</p> <p>? מערכות ומתקנים ייעודיים לשימור נגר עילי יתוכננו, ככל הניתן, באופן פשוט לפעולה לטווח של שנים ארוכות, תוך ניסיון להקטין את הצורך בטיפול ותחזוקה.</p> <p>? תכנון מפורט של הדרכים, השטחים הציבוריים, ומובילי הניקוז, הנכללים בתחום התכנית, להשגת מטרות של השהיה והחדרה.</p> <p>? תכנון ניקוז כולל לשטח התכנית. להתחברות למערכות ניקוז טבעיות או מלאכותיות שבמורד שטח התכנית, על פי עקרונות של השהיה, הקטנת ספיקות שיא, העדפת פתרונות ניקוז סביבתיים, ותוך התחשבות בקיבולת מערכת הניקוז הקולטת.</p> <p>? מי הגגות (מרזבים) ומשטחי בטון יכוונו לשטחי החדרה.</p> <p>? מניעת הסחף תעשה ע"י בנייה גדרות/מסלעות ו/או 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.</p> <p>? אתר הבניה/ המגרשים יעשה שימוש בטכניקה של בניה משמרת נגר על בסיס הנחיות התחנה לחקר הסחף.</p> <p>? יש להתחשב במצב הניקוז של שטחים שכנים וצמודים לתוכנית.</p> <p>? יתוכנן מוצא מוסדר לכמות המים בשטח התוכנית אל מערכת ניקוז טבעית קיימת.</p> <p>? מפלס השצ"פ יהיה נמוך במידת האפשר מהשטחים שמסביבו כדי לשמש כשטח לקליטה והחדרת עודף מי נגר לחיסכון בהשקיה והעשרת מי תהום.</p> <p>? רצועות סינון : משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1.5%-1, 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 לוויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרוצפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז.</p>	
ניקוז	6.21
מסקנות	





ניקוז	6.21
<p>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.</p> <p>2. נספח הניקוז המצורף למסמכי התכנית מספק אומדן לכמויות הנגר הנכנסות והנוצרות בתחום התכנית ומציע דרכים לטיפול והסדרת זרימות הנגר העילי בשטח התכנית.</p> <p>3. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים.</p> <p>4. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף.</p> <p>5. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה היחסים תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.</p> <p>6. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה.</p> <p>7. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.</p> <p>8. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>9. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר.</p> <p>10. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (<math>\pm 0.00</math>) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך.</p> <p>11. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים.</p> <p>12. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו שנה מיום אישורה