

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0220053

מזרעה - גוש 18138, חלקה 55

צפון

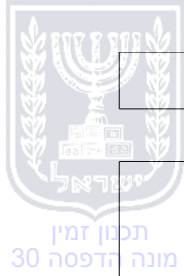
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/08/2018

לאשר את התוכנית

18/07/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר לשוב מזרעה ג/13161 מגדירה אזור זה "אזור מגורים לתכנון מפורט בעתיד".

שטח התכנית 46.6 ד', ניתן לבנות בתחומה 171 יח"ד וסה"כ זכויות הבנייה העיקריות 46,557 מ"ר.

לאור בעלות משותפת בקרקע תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש. למרות שהתכנית הינה ללא הסכמת הבעלים באופן פורמאלי, בפועל תהליך התכנון כלל פגישות ותיאומים עם רב בעלי העניין. השיוך מגובה ע"י החלטות בית משפט.

בתכנון נלקח בחשבון שמבני ציבור עבור שכונה זו יהיו מחוץ לתחום התכנית ובעיקר בתחום תכנית ג/20348. כנ"ל לגבי רוב השטחים הפתוחים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מזרעה - גוש 18138, חלקה 55

מספר התכנית 201-0220053

שטח התכנית 46.582 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	209800
קואורדינאטה Y	765500

1.5.2 תיאור מקום

אזור מזרחי של ישוב מזרעה, בצד הצפוני של כביש מס' 7 ותעלת הניקוז הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזרעה - חלק מתחום הרשות: מזרעה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזרעה			

שכונה צפונית 55

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18138	מוסדר	חלק		54-55, 58
19951	מוסדר	חלק		4, 8, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



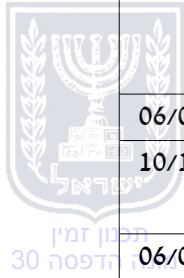
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13161	שינוי	הגדלת צפיפות ל-6 יח"ד	5311	3327	06/07/2004
ג/ 5798	שינוי	הגדלת זכויות בנייה וצפיפות	3927	135	10/10/1991
ג/ 20348	שינוי	הגדרת שצ"פ במעגל תנועה בצומת כבישים מס' 7 ו-20	6606	5252	06/06/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
הסדרת שטח	מחייב	1: 1250	1	16/08/2018	דסמונד סולומון קפלן	09: 53 13/09/2018	נספח קדבטרי: תחום איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	09/07/2019	מוטי זייד	15: 11 09/07/2019	טבלאות איזון איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	15	09/07/2019	מוטי זייד	15: 11 09/07/2019	לוח הקצאות וטבלת איזון - מלל	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	30/07/2015	דסמונד סולומון קפלן	11: 24 10/08/2015	תכניות ארציות ומחוזיות	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/07/2019	מאיר רוזנטל	11: 56 09/07/2019	נספח ניקוז - גליון	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	31	01/07/2019	מאיר רוזנטל	11: 57 09/07/2019	נספח ניקוז - דו"ח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	01/07/2019	דסמונד סולומון קפלן	11: 58 09/07/2019	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/07/2019	רוני שניידר	11: 58 09/07/2019	נספח תנועה וחניה	לא
תשתיות	מחייב	1: 1	14	01/02/2015	ראדי מסארוה	16: 32 30/08/2015	נספח מים וביוב - דו"ח	לא
תשתיות	מחייב	1: 500	1	07/07/2019	ראדי מסארוה	17: 00 09/07/2019	נספח מים וביוב - גליון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/07/2017	דסמונד סולומון קפלן	09: 14 12/09/2018	רקע תכנוני קיים	לא

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		מ.מ. מזרעה	.	(1)		04-9820104	04-9822559	fuadaw@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מזרעה	.	(1)		04-9820104	04-9822559	fuadaw@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
שמאי	שמאי	מוטי זייד	238	זייד את זייד בע"מ	חיפה	(2)		04-8584545	04-8584466	moty@motyzaid.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה		ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (3)	11	074-7026070		office@radim-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל - תכנון וייעוץ הנדסי	גילון	(4)		04-9580887	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד	מודד	רוני שניידר	73480	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית	.	(5)		04-9991010	04-9990006	ronisn@barak-online.net
מהנדס כבישים	מהנדס	רוני שניידר	73480	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית	.	(5)		04-9991010	04-9990006	ronisn@barak-online.net

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: רח' חסן שוקרי 3

ת.ד. 4217.

(3) כתובת: ת.ד. 1361.

(4) כתובת: ד.נ. משגב.

(5) כתובת: א.ת. תרדיון,

ד.נ. משגבת.ד. 1358.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

פיתוח שכונת מגורים חדשה במזרח מזרעה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת ייעודי קרקע.

ג. קביעת הוראות בינוי.

ד. קביעת זכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A, 1B, 2A, 2B, 3 - 5, 7, 8A, 8B, 9, 10, 11A, 11B, 12 - 16, 19, 20, 22A, 22B, 23, 24A, 24B, 25 - 33, 35, 40 - 42, 45, 46, 100 - 113
מסחר	61
שטח ציבורי פתוח	62, 56 - 50
דרך מאושרת	60 - 58
דרך מוצעת	57
דרך משולבת	64, 63

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	59
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	60 - 58
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	22B, 27, 35, 16, 15, 13
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	56 - 54, 52
זיקת הנאה	דרך מוצעת	57
זיקת הנאה	מגורים ב'	113 - 100, 29, 14
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	50
מבנה להריסה	דרך מאושרת	58
מבנה להריסה	דרך משולבת	63
מבנה להריסה	מגורים ב'	101, 46, 45, 40, 28, 14, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,515	3.25
אזור מגורים לתכנון מפורט בעתיד	32,872	70.57
דרך קיימת או מאושרת	11,201	24.05
שטח ציבורי פתוח	994	2.13
סה"כ	46,582	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,887.01	23.37
דרך מוצעת	2,368.94	5.09
דרך משולבת	1,501.72	3.22
מגורים ב'	29,380.35	63.07
מסחר	365.04	0.78
שטח ציבורי פתוח	2,078.91	4.46
סה"כ	46,581.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



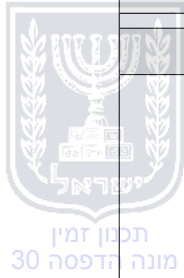
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים עיקריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים. - שטחי שירות עבור מחסנים, חנייה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום - שבילים, חנייה ופיתוח סביבתי <p>2. שימושים נוספים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים - מספרות ומכוני יופי - מכולת שכונתית - גני ילדים - פעוטונים - מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה - בתאי שטח 100 עד 113 יותרו שבילים, חניית אורחים, גינון ופיתוח סביבתי ובתנאי שתשמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 100 עד 113 לא תותר בנייה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בשטח עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 22B יותרו לא יותר מ-6 מקומות חניה, וכל יתר מקומות החניה ירוכזו בשטח ללא הנחיות מיוחדות באותו תא שטח. לא תותר הקלה מהוראה זו לגבי מיקום החניות או מספרן.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים לאישור שימושים שזולת מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרון חנייה בתחום המגרש 2. דרך גישה ברוחב לפחות 8 מ'. 3. השימושים לא יפריעו לקיום שימושים סמוכים והמטרדים הסביבתיים לא יצאו מתחומי המגרש.
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>בתא שטח A22 זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית ג/2315 ותא השטח יחובר למגרש של המבנה הקיים כיחידה אחת.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תכליות מותרות וסייגים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים. - מסעדות.





מסחר	4.2
<ul style="list-style-type: none"> - אולמות תצוגה. - משרדים. - מרפאות, מעבדות ומוסדות בריאות. - מבני עזר ושטחי שירות (מחסנים, חניה מקורה, מסתורי כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה). - חניה ופיתוח סביבתי. 	
הוראות	4.2.2
א	בינוי ו/או פיתוח מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה ולשימושים הגובלים. המטרדים הסביבתיים לא יחרגו מגבלות המגרש.
ב	תנאים למתן היתרי בניה במקרה של היתר בנייה עבור ביצוע חלק מזכויות הבנייה במגרש - מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים היתכנות של מימוש כל זכויות הבנייה בעתיד ופתרון חנייה בהתאם.



שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<ul style="list-style-type: none"> א. שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. ב. תותר בניית חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים (למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים למעט משאבות מים) ומתקני צל. 	
הוראות	4.3.2
א	בינוי ו/או פיתוח כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 50 תותר מעבר לרכב ו/או הולכי רגל בתחום אזור בו סימון זיקת הנאה.
ג	הנחיות מיוחדות בתא שטח 55 סומן הנחיות מיוחדות. הכוונה להתיר: <ul style="list-style-type: none"> - ביצועה עירוף ניקוז עילי או תת קרקעי. - גישרוני מעבר בין כביש מס' 20 למגרשים הסמוכים לצורך נגישות לבעלי המגרשים.



דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפריצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.	
הוראות	4.4.2

4.4

דרך מאושרת

א

בינוי ו/או פיתוח

- בשלב התכנון המפורט לביצוע מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
- לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
- חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.
- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים.
- לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.
- באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות תבוצע מערכת ניקוז תת קרקעית כולל מובל סגור עבור הנחל (כביש מס' 7).

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- בשלב התכנון המפורט לביצוע מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
- לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
- חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.
- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי

4.5

דרך מוצעת

שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.

5. הדרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים.

6. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.

4.6

דרך משולבת

4.6.1

שימושים

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך משולבת, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

2. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים משולבות לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.

3. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך משולבת, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

4. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים משולבות לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.

5. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך משולבת, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.

6. כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים.

7. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך משולבת ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.

8. יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נוף. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות											
מגורים ב'	10	483	589	97	686	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	11A	400	480	80	560	140	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	11B	400	480	80	560	140	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	12	480	586	96	682	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	13	798	1276	160	1436	180	62	4	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	14	810	1037	162	1199	148	62	4	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(4)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	15	2359	3774	472	4246	180	62	14	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	16	373	473	75	548	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	19	405	514	81	595	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1A	496	605	99	704	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	1B	403	511	81	592	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	20	480	586	96	682	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	22A	(5) 51	44	10	54	106	(6)	(7)	(6)	(6)	(6)	(6)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	22B	2593	3294	518	3812	147	62	15	(1) 6	17	5	(2) 1	(3)	(4)	(3)	(3)
מגורים ב'	23	797	1013	159	1172	147	62	4	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	24A	377	479	75	554	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	24B	378	480	76	556	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	25	397	505	79	584	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	26	379	481	76	557	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	27	365	464	73	537	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	28	398	636	80	716	180	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	29	405	514	81	595	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	2A	563	771	113	884	157	62	4	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	2B	447	662	89	755	169	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	3	506	607	101	708	140	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	30	403	511	81	592	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	31	373	473	75	548	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	32	375	476	75	551	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	33	1519	2430	304	2734	180	62	11	7	17	5	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	35	3444	5510	689	6199	180	62	25	7	17	5	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	4	506	607	101	708	140	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	40	866	1386	173	1559	180	62	6	7	17	5	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	41	478	583	96	679	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	42	375	476	75	551	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	45	866	1386	173	1559	180	62	6	7	17	5	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	46	900	1440	180	1620	180	62	6	7	17	5	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	5	478	583	96	679	142	62	3	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	7	377	479	75	554	147	62	2	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	8A	723	1156	145	1301	180	62	4	(1) 6	13.5	4	(2) 1	(3)	(3)	(3)	(3)

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	8B	844	1029	169	1198	142	62	4	6 (1)	13.5	4	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	9	495	604	99	703	142	62	3	6 (1)	13.5	4	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר	61	365	666	137	803	220	62			13.5	4	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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:

א. קווי בנין: יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקידמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שרות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ') בהסכמת השכנים. שטח בנוי של החניה והמחסנים מהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות.

ב. כניסה הקובעת: תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ג. גובה מבנה: בשום מקרה לא יעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1). מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית (ראה סעיף 6.1.1). בנוסף למספר הקומות שמעל כניסה קובעת שצוין בטבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שירות.

ד. מגרש מזערי: יותר מגרש מזערי קטן מהנקבע בטבלה הנ"ל באישור מיוחד של הועדה המקומית בתנאי שלא יהיה קטן מ-250 מ'.

ה. מרתפי חניה: למעט בדרכים ושצ"פים יותר מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה (ראה סעיף 6.3). מרתף חנייה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל.

ו. כללי: שטח ביעוד מגורים עם זיקת הנאה לא מיועד לבנייה ולא משתתף בתחשיב של אחוזי בנייה.

ז. תנאי לאישור שימושים שזולת מגורים: שטח השימוש אינו מנצל יותר מ-25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב הצפיפות בקירוב.

(2) מרתף חניה.

(3) לפי תשריט.

(4) תתאפשר בניה בקו אפס בין מגרשים 14 ו- 22B בתנאי שהמבנים ייבנו עם קיר משותף ללא פתחים. בכל מקרה אחר, יישמר מרחק של 6 מ' בין המבנים, קו בנין של 3 מ'.

(5) תא השטח יחובר למגרש של המבנה הקיים כיחידה אחת.

(6) בהתאם לתכנית ג/2315..

(7) בהתאם לתכנית ג/2315. לא ניתן לבנות יח"ד מלאה בתא שטח זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. גובה מבנים :

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח.

- כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. קווי בנין :

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :

- פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

- קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש.

כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.

- גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית : בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



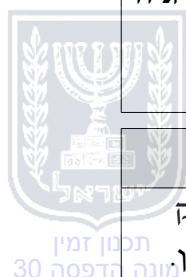
תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.1	הוראות בינוי
	<p>- מרתף חניה : יותר קו בנין 0.0מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.</p> <p>3. אדריכלות :</p> <p>- חומרי בניה : לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- חזות בניינים ופיתוח המגרש : בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ-250:1 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים ! הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותר יותר מקומות חניה מהמינימום הנדרש בתקן.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי 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.</p>
6.5	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי שטח 100 עד 113 ירשמו בבעלות של בעל תא השטח הסמוך שבו זכויות בנייה בהתאם</p>

6.5

חלוקה ו/ או רישום

לפירוט בטבלת איזון.

6.6

הוראות פיתוח

1. נוף:

כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף.

2. קירות תומכים ומסלעות:

תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.

3. שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת.

בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.

4. עבודות עפר:

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדרור בולדריים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. כ-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. 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.

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

ד. 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.

<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ייתנו היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביו, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. לא תיתן הועדה המקומית לתכנון ולבניה היתרי בניה לבתי מגורים מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתוודא שבוצעו תשתיות ביוב המאפשרות חיבור הבתים למערכת ביוב מרכזית קיימת בישוב ודרכה לפתרון הקצה המאושר מט"ש נהריה.</p> <p>ג. נוסף לאמור לעיל, לא תאשר ועדה מקומית היתרי בניה ליחידות מגורים, מעבר ל-50 יח"ד ראשונות, אלא לאחר שתוודא שמולאו ע"י תאגיד הביוב ו/או רשות מקומית את כל התנאים הבאים:</p> <p>- השלמת הקמת תשתיות מים וביוב בהתאם למפורט בנספח לתכנית זו, כולל שדרוג מאסף ביוב ראשי ושדרוג תחנת שאיבה לביוב.</p> <p>- חיבור בפועל ל"מאסף מזרחי" של עיריית נהריה.</p>	
<p>6.13 תשתיות</p> <p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת.</p> <p>באזוריפיתוח חדשים המפלסים המינימליים יבטיחו התנקזות ללא צורך במתקנים למניעת זרימה חוזרת בזמן גאות בנחל בית העמק.</p> <p>כביש פנימי מס' 7 המתוכנן עולה על מובל קיים. ביצועו של הכביש מותנה בתכנון מובל חדש</p>	

6.13

תשתיות

מתחת לכביש, אשר ייקח בחשבון כניסה של ספיקת תכן של 65 מ"ק/שניה (הסתברות 1: 50 שנה).

ניקוז הנגר העילע מהמגרשים יתבצע ע"י מערכת ניקוז תת קרקעית בכבישים. ממדי הצנרת תת קרקעית ומיקום מדויק יקבעו בשלב תכנון מפורט.

לגבי ניצול נגר עילי ראה סעיף 6.7.

3. ביוב :

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות.

לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על-ידי הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יוכלסו המבנים.

6.14

תשתיות

המשך :

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 יעשו בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף 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 מגורים.

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 3.0 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

6.14

תשתיות

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 י. ארון רשת 1.0 מ'
 יא. שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפידה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני 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.

אשפה ופסולת בניין:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ו/או מחלקת התברואה של הרשות המקומית. הפסולת תפונה לאתר מאושר.

עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

תקשורת:



6.14

תשתיות

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ומהנדס הועדה.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה שינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.16

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.17

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.18

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- 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 מבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30