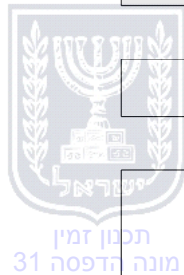


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0242867

הרחבת ישוב נחף לכוון צפון לצורך הקמת שכונת מגורים - ג/21999.



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/02/2017

לאשר את התוכנית

12/03/2018

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

התכנית מרחיבה את הישוב נחף לכיוון צפון לצורך הקמת שכונת מגורים בשטח כולל של כ- 119 דונם, ומציעה שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט למגורים בהיקף של כ- 283 יח"ד, התכנית משלבת שימושים מסחריים, תעסוקה ותיירות במטרה להעלות את האשכול החברתי (מצב סוציו-אקונומי) של הישוב, בנוסף התכנית מתווה מערכת דרכים שמחברת את השכונה לישוב ומהווה רצף למערכת הדרכים הקיימת. התכנית גם מקצה שטחים לצורכי ציבור לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ציבוריים בנויים ושטחים ציבוריים פתוחים משולבים עם מבנה ציבור בהתאם לתדריך.

שטח התכנית הינו צמוד דופן לאזור פיתוח מאושר בהתאם לתכנית מס' ג/10139, ג/18229. בתחום שטח התכנית קיים מספר מבנים בלתי חוקיים להסדרה ובגבול המזרחי עובר תוואי נחל "תליל" הזורם לכוון דרום, וע"מ לא לפגוע בתפקוד הנחל הוקצאה תא שטח ביעוד "רצועת נחל" עם הנחיות בינוי מיוחדות לבניה בצמוד לרצועה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ישוב נחף לכוון צפון לצורך הקמת שכונת מגורים

- ג/21999.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-0242867

מספר התכנית

119.099 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

230800 קואורדינאטה X

760550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון נחף, מעל שכונת המגרשים.

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			

צפונית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19121	מוסדר	חלק		45-47, 50-52, 63-65, 76-79, 107
19122	מוסדר	חלק	13-16, 19, 21, 71-72, 99, 103	12, 17-18, 20, 64-65, 69-70, 79, 108
19890	מוסדר	חלק		1
20000	מוסדר	חלק		168

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ולנת"ע מס' 568 מתאריך 08.03.2016, בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 ד (2) בהוראות תמ"מ-9/2.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
30/07/1998	4600	4666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10139 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10139
30/07/1992	4113	4028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6537 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6537
16/07/2012	5322	6446	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18229 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18229



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				אברהים דויירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהים דויירי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/03/2017	אברהים דויירי	31/01/2018	מצב מאושר.	לא
פסולת בניין	מחייב		1	21/07/2014	אברהים דויירי	18/07/2014	טבלת ייחוס פסולת בניין.	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	01/12/2015	אברהים דויירי	02/08/2016	פרוגרמה לשטחי ציבור.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב	1: 1000	1	19/01/2016	ראדי מסארוה	19/02/2018	נספח מים וביוב.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב		14	19/02/2018	ראדי מסארוה	19/02/2018	פרשה טכנית - מים וביוב.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב		7	04/01/2016	ראדי מסארוה	02/08/2016	הנחיות - מים וביוב.	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	02/08/2016	גסאן מזאוי	02/08/2016	תנוחה.	לא
דרכים	מנחה	1: 100	1	02/08/2016	גסאן מזאוי	02/08/2016	חתכים.	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	21/03/2015	אברהים דויירי	09/03/2017	תכנית ניקוז כללית.	לא
ניהול מי נגר	מנחה		30	21/03/2015	אברהים דויירי	02/08/2016	פרשה טכנית.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/12/2015	אברהים דויירי	19/08/2016	סקר עצים.	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		בקעת בית הכרם	נחף	(1)	48	04-6580722	04-9580379	hadad7@zahav.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		נחף	נחף	(2)		04-9987140	04-9985693	mohamad1958@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 809, כרמיאל..

(2) כתובת: נחף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)	48	04-6580722	04-9580379	haddad7@zahav.net.il
רשות מקומית	רשות מקומית		נחף	נחף	(2)		04-9987140	04-9985693	mohamad1958@walla.com

(1) כתובת: ת"ד 809.

(2) כתובת: נחף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558213	tzafontichnun@mami.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: בית מלון פלאזא, ת"ד 580.

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	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
פרוגרמטור	אדריכל	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מתכנן ניקוז	מתכנן	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (3)	11	074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
מודד מוסמך	סוקר עצים	עלי קשקוש	1199	עלי קשקוש	נחף	נחף (4)		04-9984066	04-9984066	kashkoosh119@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199	עלי קשקוש	נחף	נחף (4)		04-9984066	04-9984066	kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 8064.

(3) כתובת: ת"ד 1361.

(4) כתובת: ת"ד 13565.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

הרחבת ישוב נחף לכיוון צפון לצורך הקמת שכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

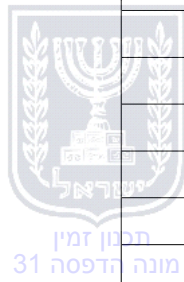
שינוי יעוד שטח ללא תכנון מפורט לאזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, רצועת נחל לשימור והתווית דרכים. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים. הנחיות בינוי. הנחיות לעיצוב אדריכלי. קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי'. קביעת השלבים וההתניות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	606 - 600
דרך משולבת	308 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	502 - 500
מגורים	217 - 200
מגורים ב'	101, 100
נחל/ תעלה/מאגר מים	900
שטח ציבורי פתוח	417 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	801, 800
גבול מתחם	דרך מוצעת	606 - 600
גבול מתחם	דרך משולבת	308 - 300
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	502 - 500
גבול מתחם	מגורים	217 - 200
גבול מתחם	מגורים ב'	101, 100
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	900
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	417 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801, 800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	605, 600
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	308 - 306, 300
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	מגורים	206 - 203, 201, 200
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	101, 100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	415, 411, 410, 402 - 400
להריסה	דרך מאושרת	801
להריסה	דרך מוצעת	605, 603 - 600
להריסה	דרך משולבת	308, 304
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502, 500
להריסה	מגורים	212, 209, 208, 206, 202
להריסה	שטח ציבורי פתוח	414, 407
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801
מבנה להריסה	דרך מוצעת	606, 603 - 601
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502
מבנה להריסה	מגורים	213 - 211, 208
מבנה להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	900
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	406
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	606 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	308 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	217 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	417, 416, 414 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,854	1.56
דרך קיימת או מאושרת	3,920	3.29
מגורים ב' לפי תכנית ג/18229	1,426	1.20
שטח ללא תכנון מפורט	111,001	93.20
שטח ציבורי פתוח	898	0.75
סה"כ	119,099	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,863.33	3.24
דרך מוצעת	19,196.58	16.12
דרך משולבת	4,186.23	3.51
מבנים ומוסדות ציבור	5,328.18	4.47
מגורים	68,919.51	57.87
מגורים ב'	1,426.01	1.20
נחל/ תעלה/מאגר מים	5,120.41	4.30
שטח ציבורי פתוח	9,166.02	7.70
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,893.14	1.59
סה"כ	119,099.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מבנה מגורים, בנוסף יותר הקמת עסקי מסחר קמעונאי, מחסנים, מרפאות, שירותי דואר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מאפיות, מתפרות, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, תצוגת רהיטים, תצוגת אופנה, מכוני יופי, יצור מוצרי קוסמטיקה או מוצרים מסורתיים וכל תעסוקה אחרת בתנאי שלא תהווה מפגע או מטרד סביבתי כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'.</p> <p>בנוסף תותר הקמת 2 יח' אירוח למגרש מקס' בקומת הקרקע לאירוח מבקרים ולצפיה בעבודות יד, סריגה, תפירה, מאכלים מסורתיים ומורשת מקומית.</p> <p>כל השימושים הנ"ל יותרו בתנאי תכנון כניסה נפרדת מהמגורים, וגם לא תפגע בהסדרי התנועה בשכונה ולא תהווה מטרד סביבתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מפלס הריצפה בקומה ± 0.00 תהיה גבוה מפני מפלס הדרך, לפחות 50 ס"מ.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוגי חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'.</p> <p>בחזית המגרש יותקן נישות לשעון מים, חשמל, כיבוי אש, בזק ומכלית אשפה, ארגז מיוחד לפינוי קרטונים ובקבוקי פלסטיק עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>השטחים הפנייים בחזיתות הדרכים ישמשו כגינות ושטחים לטיפוח ועיצוב.</p> <p>מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניית רכב, גינות וריהוט גן.</p> <p>חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים למעט חניה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>בתי מגורים. מגורים ביחידות בודדות או בבתי דירות בצפיפות מירבית של עד 4 יחידות לדונם.</p> <p>מסחר בקומת הכניסה הקובעת לבנין.</p> <p>גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, ושטחי חניה.</p> <p>חניות פרטיות ומשותפות, מספרות ומכוני יופי.</p> <p>משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת כך שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>- חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. - בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. - במגרשים משופעים מערבית התכנית מומלץ בנייה מדורגת משתלבת עם המדרון.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות, בריאות, בטחון וחירום.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 500:1. אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי ספורט, מפלסי בניה וכדו', יוכן בתיאום והנחית אדריכל נוף.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>קירות /גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה / מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החלק התחתון של המבנה יצופה בחיפוי אבן/קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינם תת-קרקעיים לא</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יותר בחזית המגרש הפונה לדרכים . תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית .</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה של חברת החשמל בשטח לא יעלה על 40.0 מ"ר בגובה עד 4.0 מ'. תאי שטח מס' 416, 414, 402 ישמשו אך ורק לבנית תעלת הגנה מצפון ולשמירה על אפיק הניקוז הטבעי הקיים "נחל תליל" בהתאם לנספח הניקוז.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות. מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח והגברת השהיית מי נגר. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי השטח יתוכנן ויועצב ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p>
4.5	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.5.1	שימושים
	<p>באזור רצועת נחל לשימור יותר התכליות והשימושים הבאים : א. שבילים וטיילות להולכי רגל ונטיעות לייצוב מדרונות ומניעת סחף. ב. ברצועת נחל משולבת עם שצ"פ לא תותר בניה למעט אזור פנאי ונופש, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים. ג. מתקני ניקוז. ד. שימושים נוספים העולים בקנה אחד עם דרישות רשות הניקוז.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי התחזוקה לנחל (4 מ' מכל צד) לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא באישור בכתב של רשות ניקוז גליל מערבי.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים

4.6	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתחום הדרך, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי הדרך תבוצע מאספלת ואבן משתלבת בגווני מתאימים לסביבה. בתחום הדרך יתוכנן שדרות עצי רחוב ואדניות צמחים בהתאם לתכנון מפורט, ערוך ע"י אדריכל נוף מוסמך.
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	מיועד למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות, בריאות, בטחון וחירום. היחס בין השטח הפתוח למבנים ומוסדות ציבור יהיה כלהלן :

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>60% משטח המגרש ישמש כשטח ציבורי פתוח, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים ו- 40% ישמש למבנים ומוסדות ציבור. השטח הפתוח יתוכנן ויעוצב ע"י אדריכל נוף.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 1: 500.</p> <p>אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי ספורט, מפלסי בניה וכדו' יוכן בתאום ובהנחית אדריכל נוף.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות /גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתכנית הבינוי.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה / מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>החלק התחתון של המבנה יצופה בחיפוי אבן/קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים.</p> <p>מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן.</p> <p>חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכף.</p> <p>בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.</p> <p>תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	0	3	(3) 10	4	46	138	0	0	(2) 30	(1) 108	400	217 - 200	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	0	4	(3) 12	5	38	124	0	0	24	(4) 100	400	101 - 100	מגורים	מגורים ב'	
5	(7) 5	(7) 5	(7) 5	(6) 1	3	(3) 15		60	195	(5) 60	0	30	105	1000	502 - 500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(6) 1	3	(3) 15		60	180	(5) 60	0	30	90	750	700	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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:

- מפלס הכניסה ± 0.00 , היינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.
- גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.
- במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית, הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/ רמפה בקו בניין אפס המהווה גם כאזור חניה.
- באילוצי טופוגרפיה תותר הקמת שתי קומות או יותר מתחת למפלס כניסה תוך שמירת מספר הקומות המפורט בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון, מסחר, תעסוקה ותיירות וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן:
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות
- (2) בכל מגרש תותר הקמת של עד 2 יח' אירוח בקומת קרקע.
- (2) מתוך שטחי השירות הנ"ל תותר בניית מחסן שירות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד, ו/או מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לשירות אזור התעסוקה.

(3) ללא עלית גג או גג רעפים.

(4) בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים למסחר בשיעור של עד 10%, משרדים בשיעור של עד 10% ומבני ציבור בשיעור של עד 10%.

(5) תשמש כחניה תת-קרקעית.

(6) לחניה תת-קרקעית.

(7) או אפס לחניה תת-קרקעית ובתנאי הגשת תכנית בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה בתיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליוןבתיאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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

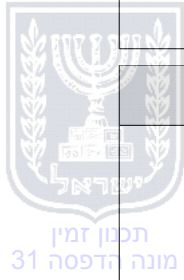
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח



6.1	חשמל
	<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בנית תעלת הגנה צפונית למתחם התכנית בתאי שטח מס' 402, 414, 416 למניעת כניסת נגר עילי תבוצע לפי דרישת רשות הניקוז. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים לתעלה הנ"ל ביצוע התעלה בפועל על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. תא שטח מס' 900 תשמר לרצועת "נחל תליל" כטבעו, יש להימנע מחסימת או השלכת חפצים או גרוטאות או חומרי בניה אל תוך הערוץ.</p> <p>ג. היתר בניה למבני מגורים מכח תכנית זו יינתן רק לאחר שתשכנע הועדה המקומית או רשות הרישוי שבמועד סיום הבניה עפ"י ההיתר יהיה ניתן לחבר את שפכי המבנה אל מתקן הטיפול בשפכים המורחב והמשודרג שיוקם עפ"י תכנית ביוב מאושרת כחוק. לוח זמנים מעודכן ומחייב לשידרוג והרחבת מט"ש "כרמיאל" ולשידרוג מאסף הביוב האזורי יועבר ע"י איגוד ערים לביוב אזור כרמיאל) לפני דיון בועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו- אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה (עד לנקודת התחברות למאסף האזורי) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ה. לא יינתן אישור לאיכלוס המבנים שייבנו מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר השלמת העבודות לביצוע ה"מאסף המרכזי" (הגדלת קוטר הקו מ 300 מ"מ ל 400 מ"מ) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב ובתכנית האב לביוב העדכנית.</p> <p>אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>
6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 או קנה מידה מתאים אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים- לאשור ועדה המקומית.</p>
6.4	פיתוח תשתית
	<p>6.4.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.4.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.4.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.4.5 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

<p>6.4 פיתוח תשתית</p>	<p>6.4</p>
<p>6.4.6 תותר העברת / העתקת עצים בוגרים / מוגנים באישור פקיד היערות של משרד החקלאות. 6.4.7 ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. בתכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>- רישום במתחמים B ו-C, יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. - במתחמים B ו-C ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין. - השטחים הציבוריים במתחם A, ירשמו על שם המועצה המקומית נחף במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : 1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	
<p>6.9 ניקוז</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה. נגר עילי : 1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 2. 15-30% משטח המגרש יהיו מוגננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. 3. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. 4. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p>	



6.9

ניקוז

- העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
5. יש לבדוק עם מתכנן הניקוז בישוב את כושר הקליטה של הנגר הנוסף במערכת הניקוז הקיימת.
6. תכנון מערכת הניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.
7. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי רשות הניקוז והמהנדס האחראי על הניקוז העירוני אשר יבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
8. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים "לרחוב" למעט מקרים מיוחדים בהם ינוקזו המגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים על קולטן מערכת תיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ומאדניות, מזרבובים, אלא בצנורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד).
9. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 25 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים.
10. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.
- כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות, התקנות והתקנים העדכניים לשימור מי נגר עילי. קידוחי החדרה במידה ויידרשו ימוקמו באזורים אלה. מיקום ועיצוב האלמנט לשימור מי הנגר או החדרתם ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף ובהתאם לדרישות הידרולוג באישור הרשויות הרלוונטיות.
11. גובה רצפת מפלס ± 0.00 לכל מגרשי הבניה הסמוכים לנחל "תליל" לא יקטן מ- 2.5 מ' מרום פני מים קריטי, גובה הפיתוח מסביב למגרש לא יקטן מ- 2.0 מ'.





6.10

ניהול מי נגר

- מסקנות נספח הניקוז :
1. כיוון הניקוז הכללי של אגני הניקוז המשפיעים על התכנית הינו לכיוון דרום כאשר שטח התכנית מתנקז לכיוון נחל שזור שבאחריות רשות ניקוז גליל מערבי.
2. מעביר מס' V ישודרג למעביר גדול יותר במידות 1.50x2.00 מ' לפחות.
3. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים.
4. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף.
5. בנית תעלת הגנה ודרך שירות צפונית למתחם התכנית בתא שטח מס' 402, 414, 416 למניעת כניסת נגר עילי לשטח התכנית ממעלה האגן בהתאם לנספח הניקוז.
6. תא שטח מס' 900 תשמר לרצועת "נחל תליל" כטבעו, יש להימנע מחסימת או השלכת חפצים או גרוטאות או חומרי בניה אל תוך הערוץ.
7. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה ויחסם תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.
8. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.
9. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תנאי הניקוז בסביבה.
10. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.

ניהול מי נגר	6.10
<p>11. 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>12. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים.</p> <p>13. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (± 0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב.</p> <p>14. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים ודרכם אל הכבישים.</p> <p>15. רצוי להימנע לחלוטין מיצירת שקעים בכבישים.</p> <p>16. תנאי לפיתוח המגרשים הגובלים לנחל "תליל" העובר בתחום שיפוט נחף ובתחום התב"ע המוצעת :</p> <p>16.1. בצוע דיפון וייצוב ע"פ תכנית מפורטת לבצוע, השתלבות עם הנוף הטבעי סביבתי ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>16.2. גובה רצפת ה- ± 0.00 עבור המגרשים הגובלים לנחל "תליל" יהיה 2.5 מ' מעל מפלס המים הקריטי בנחל.</p> <p>16.3. בגבול המזרחי למגרשים הגובלים לנחל "תליל" יבנו קירות תומכים עם ציפוי אבן מקומית כתנאי מקדמי למתן היתר בניה.</p> <p>16.4. יש לתחזק את נחל "תליל" לרבות בקטע העובר בתחום התב"ע המוצעת.</p> <p>16.5. באילוצי מדרון באפיק נחל "תליל" וע"מ להאט את מהירות זרימת המים למניעת סחף מומלץ על הקמת מפלים/מפתנים באפיק בהתאם לתכנית מפורטת לבצוע מאושרת ע"י רשות הניקוז.</p>	
תקשורת	6.11
<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>	
הנחיות מיוחדות	6.12
<p>שטח התכנית יחולק לשלושה מתחמים כמפורט להלן :</p> <p>מתחם A : הינו מתחם לאיחוד וחלוקה הכולל את כל שטח התכנית למעט מתחמים B, C ע"פ המסומן בתשריט. מיד עם אישור התכנית הועדה המקומית תכין תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ החוק.</p> <p>מתחם B : הינו מתחם ללא איחוד וחלוקה, מתחם זה כולל אך ורק שטחים שאושרו בתכנית מס' ג/18229 בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>מתחם C : הינו מתחם ללא איחוד וחלוקה, מתחם זה כלוא בין שתי תכניות מאושרות ג/18229 מצד מזרח ו- ג/6537 מצד דרומי, ומצפון קו גבול תמ"א-35.</p>	
איחוד וחלוקה	6.13
<p>- תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו במתחם A, הינו עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.</p> <p>שוויין של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הועדה לתקינה</p>	

איחוד וחלוקה	6.13
<p>שמאית.</p> <p>פריסת היעודים השונים במתחמים לאיחוד וחלוקה, הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפוף להליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו במתחמים B ו-C, הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", בשטח הפרויקט יועתקו 627 עצי זית ויכרתו 19 עצים לפי נספח זה.</p> <p>הנחיות להעתקת וכריתת עצים כתנאי למתן היתר בניה :</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>ו. עצי חורש שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 תכנון זמין מונה הדפסה 31 שנים לפחות.</p> <p>ז. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה בתחום רשות המוניציפלית.</p> <p>ח. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
אקוסטיקה	6.15
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.16
<p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	
פסולת בניין	6.17
<p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p> <p>פסולת בניין :</p>	

	פסולת בניין	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>פסולת בניין ועודפי חפירה: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <ol style="list-style-type: none"> כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפח פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להן (טבלת הייחוס מצורפת כנספח להוראות התכנית). באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת. <p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <p>נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתוחם המגרש (נישה מיועדת מטרה זו).</p> <p>מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ- 6 מ"ק.</p> <p>קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	
	פיקוד העורף	6.18
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	קולטי שמש על הגג	6.19
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<ol style="list-style-type: none"> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה. 	
	שרותי כבאות	6.20
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	חומרי חפירה ומילוי	6.21
	<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של</p>	

6.21

חומרי חפירה ומילוי

מנהל התכנון בנושא. 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 לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית , הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.

עודפי חפירה ופסולת בניין :

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו.

עבודות עפר :

1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.
2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית - אישור נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית. נספח הכולל את כל תחום התכנית.
3. לא יותר לשפך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שיידרש ובהתאם ללו"ז שייקבעו ע"י המפקח.
4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.
5. לא יותר לשפך פסולת בנייה ו/או עודפי עבודות חפירה וחציבה 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 ללו"ז שייקבעו ע"י המפקח.
6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.

6.22 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.23 הריסות ופינויים	
מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ככל שבמסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה במתחם A, ישונה תוואי דרכים או גבולות שטחים לצורכי ציבור אחרים, כך שמבנים המסומנים להריסה לא יחדרו עוד לתוואי דרכים או שטחים לצורכי ציבור אחרים, יהא רשאי מוסד התכנון, אשר מאשר את התכנית לאיחוד וחלוקה, להורות על ביטול הסימון להריסה של מבנים אלה.	

6.24 חיזוק מבנים, תמא / 38	
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים לפי הוראות תקו ישראלי 413.	

6.25 סביבה ונוף	
בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים , גדרות , סלעיות , טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחופים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים המייצב מדרונות (בעל בית שורשים צפוף) לטטטוש החזות ושימנע נצפות. במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ', יש לחלק גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינן ולעיצוב צמחי. קירות ייבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תתאים לשיפועים בשטח. מעל קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחליד בגובה לא יקטן מ- 1.20 מ' בצבע ובגוון ידידותי לסביבה.	

6.26 סקר סייסמי	
תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן בתשריט התכנית כשטח עם הנחיות מיוחדות הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר יערך על ידי מומחה לסיכונים סייסמיים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



פסולת בניין :

טבלת יחוס :

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
מגורים	לפחות 10 טון
מגורים משולב במסחר	לפחות 10 טון
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון לכל 100 מ"ר
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	לפחות 10 טון לכל 100 מ"ר

