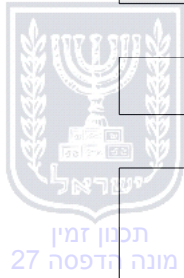


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0355180

הקמת שכונת מגורים דרומית לשוב פקיעין.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה נפתלי  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה דרומית לישוב פקיעין, השכונה המוצעת צמודת דופן לתכנית מתאר פקיעין מס' ג/3232.  
הבעלות על השטח ברובה בעלות פרטית, קיים בחלקה מזערי בבעלות רשות מקרקעי ישראל, מדינה, רשות פתוח ו-קק"ל.  
נחל פקיעין מוגדר כערוץ נחל משנה, כאשר הזרימה בנחל היינה עונתית (רק בחורף).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת שכונת מגורים דרומית לישוב פקיעין.

258-0355180

מספר התכנית

131.096 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

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 מעלה נפתלי

215000 קואורדינאטה X

745200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית ליישוב פקיעין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקיעה) - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית ליישוב פקיעין.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19092	מוסדר	חלק	22	19, 21, 23-25, 102-103
19093	מוסדר	חלק	104-107, 109-110	103, 108
19094	מוסדר	חלק	83-84, 86, 117	78-81, 100-101, 109-110, 115-116, 118-121
19100	מוסדר	חלק		1, 22, 37-39
19101	מוסדר	חלק	1-4, 6-20, 22-26, 34-35, 81-94, 98	5, 21, 27-28, 78, 95
19102	מוסדר	חלק	1-8, 20-25, 29	9-10, 26-28, 31, 65-66, 69

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.09.2016 בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 (ד) בהוראות תמ"מ-9/2.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
07/02/1991	1242	3843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3232 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3232
05/01/1967	660	1329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 - צפון ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400 - צפון
14/11/2004	448	5343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5328 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5328
05/07/1999	4661	4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7995 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7995
24/07/2005	3547	5419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12637 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12637
07/10/2013	534	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19621 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19621

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	23/05/2017	אברהים דויירי	23/05/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה תכנונית.-חתום להפקדה	24/05/2017	אברהים דויירי	24/05/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תנוחה.	21/06/2017	גסאן מזאוי	24/05/2017		1: 500	מנחה	דרכים
לא	חתכים טיפוסיים.-חתום להפקדה	11/11/2016	גסאן מזאוי	10/10/2016	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	הנחיות.-חתום להפקדה	24/12/2015	ראדי מסארוה	17/12/2015	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית.	06/06/2017	ראדי מסארוה	06/06/2017	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב.	06/06/2017	ראדי מסארוה	06/06/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית.-חתום להפקדה	11/11/2016	ריאן עז אלדין	15/10/2015	29		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - תנוחה.	21/06/2017	ריאן עז אלדין	15/10/2016	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נוף - פרשה טכנית.	21/06/2017	אברהים דויירי	10/11/2016	13		מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי מחייב רק לנחל ולשצ"פ לאורכו.-חתום להפקדה	24/05/2017	אברהים דויירי	13/12/2016	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים.-חתום להפקדה	24/05/2017	יוסף עלי	24/12/2015	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתום להפקדה	03/12/2015	אורי דור	15/11/2015	11		מנחה	סקר סייסימי
לא	מפת בעלויות.-חתום להפקדה	19/10/2015	אברהים דויירי	19/10/2015	1	1: 1000	מנחה	מפת בעלויות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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		ועדה מרחבית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי	מעלות- תרשיחא	האורנים ) (1	1	04-9978030	04-9570621	Vaada@mal tar.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-9977105	04-9571821	Halim. 89@walla.c o.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת"ד 494.

(2) כתובת: ת"ד 6.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי	מעלות- תרשיחא	האורנים ) (1	1	04-9978030	04-9570621	Vaada@malt ar.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-9977105	04-9571821	Halim. 89@walla.co.il

(1) כתובת: ת"ד 494.

(2) כתובת: ת"ד 6.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
a-tzafon@land.gov.il	04-6558213	04-6558211	2	(1)	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
Halim.89@walla.co.il	04-9571821	04-9977105		(2)	פקיעין (בוקייעה)	מועצה מקומית פקיעין			בעלים

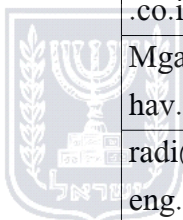
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: בית מלון פלאזא, ת"ד 580.

(2) כתובת: ת"ד 6.

**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
מהנדס	אקולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (2)	3	08-9475222	08-9477008	doro@ecolog.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (3)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (4)	11	074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
ניקוז	מהנדס	ריאן עז אלדין	825841	הידרו מאפ	כאבול	(5)		04-8146021	04-8146021	hydromap10@gmail.com
מודד מוסמך	סוקר עצים	יוסף עלי	787	יוסף עלי - מודד מוסמך	פקיעין (בוקייעה)	(6)		04-9972017	04-9972017	yosefali@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787	יוסף עלי - מודד מוסמך	פקיעין (בוקייעה)	(6)		04-9972017	04-9972017	yosefali@netvision.net.il



(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: פארק תמר, כניסת אדיסון..

(3) כתובת: ת"ד 8064.

(4) כתובת: ת"ד 1361.

(5) כתובת: ת"ד 660.

(6) כתובת: ת"ד 166, פקיעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הקמת שכונת מגורים דרומית לישוב פקיעין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט לאזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים ושבילים.  
קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.  
קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.  
קביעת הנחיות והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.  
קביעת השלבים וההתניות לביצוע.  
קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

131.096

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חישוב יח"ד אירוח : $160 \text{ יח} = 50/7,995.11$	160		+160		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
קביעת חלק זכויות בשימוש תיירות ביעוד מגורים : $7,964 \text{ מ}^2 = 0.10 * 79,637.63$	7,964		+7,964		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
קביעת חלק זכויות מבנה ציבור ביעוד : 1. מבנים ומוסדות ציבור : $5,734.47 = 1.08 * 5,309.69$ מ"ר 2. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : $1,551.69 = 0.90 * 1,724.10$ מ"ר סה"כ : $7,286 = 1,551.69 + 5,734.47$ מ"ר	7,286		+7,027	259	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
חישוב מספר יח"ד : 1. מגורים ב' : $34 \text{ יח} = 8 * 4,310.10$ 2. מגורים : $442 \text{ יח} = 6 * 73,738.55$ סה"כ : $476 \text{ יח} = 442 + 34$	476		+471	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
קביעת חלק מגורים במימוש מלא ביעוד : 1. מגורים ב' : $3,879.09 = 0.90 * 4,310.10$ מ"ר 2. מגורים : $79,637.63 = 1.08 * 73,738.55$ מ"ר סה"כ : $83,517 = 79,637.63 + 3,879.09$ מ"ר 1. קביעת חלק זכויות בשימוש מגורים ב' לפי יחס של 90%	59,238		+58,700	538	מ"ר	מגורים (מ"ר)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
מגורים, 10% מסחר : $3,491.18 = 0.90 * 3,879.09$ מ"ר 2. קביעת חלק זכויות בשימוש מגורים לפי יחס של 70% מגורים, 10% תעסוקה, 10% מסחר, 10% תיירות : $55,746.34 = 0.70 * 79,637.63$ מ"ר סה"כ : $= 55,746.34 + 3,491.18$ מ"ר 59,238					
קביעת חלק זכויות בשימוש מסחר ביעוד : 1. מגורים : $7,963.76 = 0.10 * 79,637.63$ מ"ר 2. מגורים ב' : $387.91 = 0.10 * 3,879.09$ מ"ר סה"כ : $8,352 = 387.91 + 7,963.76$ מ"ר	8,352	+8,335	17	מ"ר	מסחר (מ"ר)
קביעת חלק זכויות בשימוש תעסוקה ביעוד מגורים : $7,964 = 0.10 * 79,637.63$ מ"ר	7,964	+7,928	36	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

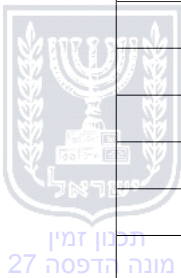
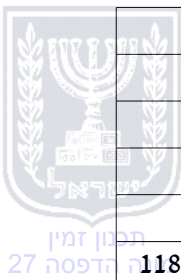
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	811 - 800
דרך משולבת	404 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
מגורים	121 - 100
מגורים ב'	209 - 200
שביל	301 , 300
שטח ציבורי פתוח	521 - 500

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700	
<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	811 - 807, 805 - 802, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	404, 403
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	603, 602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	118 - 116, 114, 113, 110, 103, 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	209 - 203, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	301, 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	521 - 516, 512, 511, 507, 504, 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
גבול מתחם	דרך מאושרת	900
גבול מתחם	דרך מוצעת	811 - 800
גבול מתחם	דרך משולבת	404 - 400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
גבול מתחם	מגורים	121 - 114, 112 - 100
גבול מתחם	מגורים ב'	209 - 200
גבול מתחם	שביל	301, 300
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	521 - 500
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	900
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	603, 602
דרך /מסילה לביטול	מגורים	103, 100
להריסה	דרך מאושרת	900
להריסה	דרך מוצעת	811
להריסה	דרך משולבת	402
להריסה	מגורים ב'	209
להריסה	שטח ציבורי פתוח	521, 518
קו ניקוז מאסף	דרך מאושרת	900
קו ניקוז מאסף	דרך מוצעת	811, 807
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	811 - 809, 807 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	404, 403, 401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	121 - 114, 112 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	206, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	521 - 511, 509 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700



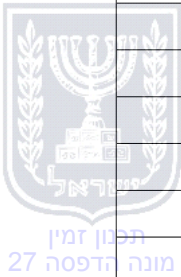
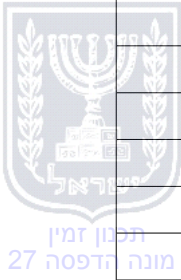
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	145	אזור מגורים
6.55	8,585	דרך קיימת או מאושרת
0.39	517	מבנה ציבור
3.51	4,607	שטח חקלאי
72.34	94,837	שטח ללא לתכנון מפורט
0.51	671	שטח פרטי פתוח
0.23	297	שטח ציבורי פתוח
16.35	21,437	שמורת נוף חקלאי
<b>100</b>	<b>131,096</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.43	8,425.08	דרך מאושרת
21.22	27,824.59	דרך מוצעת
0.39	509.75	דרך משולבת
4.05	5,309.69	מבנים ומוסדות ציבור
56.25	73,738.55	מגורים
3.29	4,310.1	מגורים ב'
0.04	52.55	שביל
7.02	9,202.12	שטח ציבורי פתוח
1.32	1,724.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>131,096.54</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים : תותר הקמת מבנה מגורים בצפיפות נמוכה של 4-6 יח"ד/דונם.</p> <p>תעסוקה : תותר הקמת מבנים סחירים של גני ילדים או פעוטונים, תעסוקה מקומית כגון מרפאות, בתי אריזה וקירור, מאפיות, מתפרות, מכוני יופי, סנדלר, מוצרי מלאכה מסורתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכל תעסוקה אחרת בתנאי שלא תהווה מפגע או מטריד סביבתי כגון רעש ו/או ריחות ו/או זיהום אוויר וכו'.</p> <p>מסחר : ישמש לתצוגת רהיטים, תצוגת אופנה, שירותי דואר, מסחר קמעונאי, מחסנים בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר לסחורות בחומרי בניה לא מסוכנים ו/או מזהמים.</p> <p>תיירות : תותר הקמת 2 יח' אירוח למגרש מקס' בקומת קרקע, בשטח של 50 מ"ר ליחידה. תותר הקמת מילונית בהתאם להנחיות ותקנות המשרד לתיירות ובאישור הוועדה המקומית. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מפלס ריצפת קומת ה- <math>\pm 0.00</math> תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך לפחות מ' 50 ס"מ בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. תתוכנן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינם מגורים בצורה שלא תהווה מטריד סביבתי ו/או תחבורתי.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש להקמת בנייני מגורים. בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב, חנויות לממכר קמעונאי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מפלס ריצפת קומת ה- <math>\pm 0.00</math> תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך לפחות מ' 50 ס"מ בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג 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 דרישת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי תכלול את הפיתוח הנדרש ע"י הוועדה המקומית.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, לרבות ישמשו למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות,</p>



<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>בריאות, בטחון וחירום, תחנות שאיבה ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה 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'.</p> <p>- קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>- הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, לאורך דרך מס' 500 השצ"פים יפותחו ע"פ נספח נוף סביבתי לנחל. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה של חברת חשמל ו/או מתקן הנדסי בשטח השצ"פ שלא יעלה על 30.0 מ"ר. שטחם של השצ"פים יחושב לפי 4 יח"ד/דונם.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>- יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה ליישור השטח.</p> <p>- עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.</p> <p>- הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.</p>	
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>השצ"פים והתשתיות יהיו באחריות המו"מ, השטחים הללו יתוכננו ע"י אדריכל נוף.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים,</p>	

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	השבילים יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים עם שילוב של צמחים ועצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בביצוע השביל, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, ביחס של 40% משטח המגרש, והשאר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל נוף.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	4.9.2
<p style="text-align: right;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <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 יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	א
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקנ"מ 1:250.</p>	ב
<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></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 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	3	3	0	4	(1) 13	8	30	120	0	0	30	90	400	209 - 200	מגורים	מגורים ב'
(6)	3	3	3	0	3	(1) 10	(5)	46	138	0	0	(4) 30	(3) 108	(2) 400	121 - 100	מגורים	מגורים
5	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(8) 1	3	(1) 15		60	198	(7) 60	0	30	108	500	603 - 600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(8) 1	3	(1) 15		60	180	(7) 60	0	30	90	1000	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 הקובעת למבנה  $\pm 0.00$  היינו 50 ס"מ מעל פני דרך ראשית.

- בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה בטבלה הנ"ל,

ובתנאי שמספר הקומות מתחת לקומת הכניסה לא יעלה על 2 קומות וסה"כ מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות.

- גובה הבניין יהיה ע"פ נספח בינוי מאושר שיערך בשלב ב' לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, כאשר גובה מפלס הכניסה  $\pm 0.00$  לא יפחת מ- 50 ס"מ ממפלס דרך ראשית.

- במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית, הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה בקו בניין אפס המהווה גם כאזור חניה, במידה והשטח מתחת לגשר ייסגר בצידו הוא יחשב כשטח עיקרי.

- זכויות בניה בתאי שטח מס' 200 עד 209 נקבעו בכפוף לתכנית מס' ג/3232 מאושרת, תאי שטח אלה יוצמדו למגרשים גובלים כפוף להוראות סעיף 6.9.

- מס' יח"ד באזור מגורים ב' הוא 34 יח"ד, ומס' יח"ד באזור מגורים הוא 442 יח"ד, סה"כ מס' יח"ד היינו 476.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניין סופית יקבע בתכנית הבינוי.

(2) אך לא פחות מ- 250 בחלקה רשומה.

(3) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון- תעסוקה או תיירות וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן :

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר מסחר

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות

(4) יותר בנית מחסן שירות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד.

(5) צפיפות לא תעלה על- 6 יח"ד/דונם ולא תפחת מ- 4 יח"ד/דונם.

(6) לפי התשריט.

(7) תשמש כחניה תת-קרקעית.

(8) לחניה תת-קרקעית.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <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>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר 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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ..... 3.0 מ' .....</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ..... 2.0 מ' .....</p>	<p><b>6.4</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27


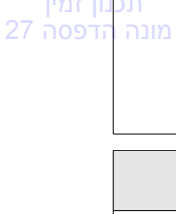



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27




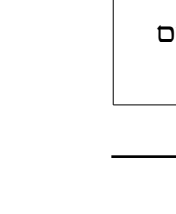


חשמל	6.4
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ' .....</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ' .....</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ..... 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון ..... בתיאום עם חברת החשמל .....</p> <p>ארון רשת ..... 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד ..... 3.0 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח 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>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאים לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכדו' :</p> <p>א. סגירת מט"ש "געתון" וחיבור כל השפכים המחוברים אל המט"ש הנ"ל (לרבות שפכי מו"מ פקיעין) למט"ש "נהריה" בהתאם לנדרש בתמ"א-34.</p> <p>דרישה זו תהיה תקיפה כל עוד לא תתקבל החלטה אחרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב והגורמים המוסמכים.</p> <p>ב. תחילת עבודות להחלפת מאסף ביוב פקיעין - חוסך והצגת לוח זמנים מחייב להשלמתן (תוך</p>	

	<p><b>6.5</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
	<p>שנתיים לכל היותר).</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר שימולאו הדרישות הבאות :</p> <p>א. השלמת כל העבודות במערכת הביוב האזורית בהתאם למפורט בנספח ביוב.</p> <p>ב. אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.</p>	
	<p><b>6.6</b> <b>ניקוז</b></p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ערוץ הנחל יתוכנן כמובל סגור בתחום דרך מספר 500 ויותקנו בו גשרים ומעברים וכו'.</p>	
	<p><b>6.7</b> <b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>2. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>5. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.</p> <p>6. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 25 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים.</p> <p>7. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים ל"רחוב" למעט מקרים מיוחדים בהם ינוקזו המגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. אין לנקז את מי הגשמים אל קולטני מערכת התיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. ספיקות התכן נקבעו לתקופת חזרה 10: 20.1: 1 שנה, 150 שנה עפ"י הנחיות תמ"א 34 ב' 3 לאגנים מקומיים בשכונות מגורים בהתאם לשטח המצטבר של תחום ההתנקזות.</p> <p>ספיקות השיא נקבעו עפ"י השיטה הרציונלית CIA באגנים עד 4 קמ"ר ועל-פי מודל הידרולוגי סטטיסטי ואנלוגיה לספיקות בנחל "כזיב" בהסתברות 2% באגנים שמעל 4 קמ"ר.</p> <p>10. ספיקות התכן נקבעו על פי המצב המוצע.</p> <p>11. עודף הנגר מתחום התכנית בתוספת השטחים החיצוניים המתנקזים אל תחום התכנית יתנקז בניקוז תת קרקעי באמצעות, תעלות, קולטנים וצינורות ניקוז בתוואי דרכים קיימות ו/או מוצעות בתחום התכנית. קוטר צינורות הניקוז המוצעים בתחום 2.00 - 0.50 מ'.</p> <p>נחל פקיעין שבתחום התכנית יוסדר למובל מלבני סגור במידות 3.00x2.20 מ'.</p> <p>12. מפלסי פיתוח מינימאליים במגרשים הגובלים בנחל פקיעין יהיו כ- 1.00 מ' מעל מפלסי פני</p>	



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>מים צפויים בתקופת חזרה 1:50 שנה.</p> <p>13. מפלסי רצפות מבנים (שאינם גובלים בנחל פקיעין) מינימאליים יהיו כ- 0.50 מ' מעל מפלסי הדרכים הסמוכות. הדרכים יהיו בשיפועים רציפים לכיוון מוצאי הניקוז.</p> <p>14. שיפוע מינימלי 1.0% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<b>תקשורת</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</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>	
	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>מתחם A :</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו במתחם A, היינו 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 שמאית.</p> <p>פריסת היעודים השונים במתחמים לאיחוד וחלוקה, היינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפוף להליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>היקף ההקצאה בתכנית זו לצורכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים היינו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>במסגרת תכנית מפורטת שתכלול חלוקה מחדש (איחוד וחלוקה), ייקבע רוחב דרך מקומית מס' 507 בשיעור של 12 מ' לכל אורכה ובהתאם לכך יוסדר צומת החיבור הגובלת לתא שטח 400.</p> <p>מתחם B :</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.10</b>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</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><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.</p> <p>העצים שייעודם 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 כדין.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<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, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א 1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>א 2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים. מקור ההנחיות לביצוע הסקר יהיה ת"י 413 המעודכן לעת ביצוע הסקר, או תקן המקור האמריקאי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה באזור החשוד בסיכון לגלישת מדרון(איור 4) יהיה ביצוע סקר על ידי מהנדס/גיאולוג שיבחן את היציבות הסיסמית של המדרון, ויקבע האם גלישת הקרקע בו עלולה לסכן את יציבות המבנה. אם ימצא המדרון בלתי יציב, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר את הפעולות המתאימות שיבוצעו להבטחת יציבות המדרון בתנאי העמיסה שיווצרו עקב הקמתו של המבנה (והמבנים במדרון שמעליו).</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>פסולת בניין ועודפי חפירה :</p> <p>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, תנאיו ואגרות ) התש"ל-1970.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית כמתואר להלן :</p> <p>כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להלן</p> <p>טבלת יחוס :</p> <p>קבוצת ייחוסת הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</p> <p>בניה למגורים לפחות 10 טון</p>	

<p><b>6.13 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>בניה למסחר לפחות 6 טון</p> <p>אשפה : 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.</p>	
<p><b>6.14 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.14</b></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>6.15 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר 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><b>6.16 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>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 קווי 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 הוועדה המקומית. 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. 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. 4. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית. 6. ביצוע דרך מס' 500 יהיה בד בבד עם פיתוח השצ"פים מצפון לדרך זו.</p>	
<p><b>6.17 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p><b>6.18 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.</p>	

<p><b>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>2. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>3. מתן היתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור 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.</p> <p>5. תנאי למתן היתר לתוספת בניה היינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>עבודות עפר :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.</p> <p>2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>3. בהעדר איזון, באחריות היזם להעביר עודפי חציבה/חפירה לאתר מוסדר בהתאם לסעיף 6.13 (פסולת בניין).</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p>	
<p><b>6.21 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים בהתאם לנספח מבנים קיימים 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 היתר.</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>	
<p><b>6.22 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.23 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.23</b></p>
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
<p><b>6.24 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.24</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 מייצב מדרונות לטשטוש החזות ושימנע נצפות.</p> <p>במידה ויהיה צורך בגובה קיר יעלה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה</p>	

**6.24**

**סביבה ונוף**

ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי.  
קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח.  
על קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחלידות בגובה לא יקטן מ' 1.20 מ' יצבעו בגוון ידידותי לסביבה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	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 10 שנים מיום אישורה.

