

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0354076

שינוי ייעוד קרקע משטח יער לאזור מגורים - ג/22613



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מהווה שינוי ייעוד קרקע משטח יער לאזור מגורים, שצ"פ ומבנה ציבור משולב בשצ"פ לצורך הקמת שכונת מגורים דרומית לישוב שפרעם.
התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/20108 המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד קרקע משטח יער לאזור מגורים - ג/22613

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

261-0354076

מספר התכנית

37.692 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

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

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	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	214970
קואורדינאטה Y	745200

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10282	מוסדר	חלק		65, 74
10297	מוסדר	חלק		5, 16, 18-22, 25, 27

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 13



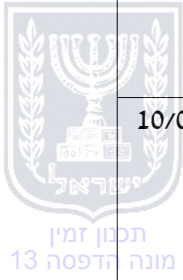
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2015	5553	7036	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/ 20108 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20108



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
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	18/03/2016	אברהים דויירי	20/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/03/2016	אברהים דויירי	13/12/2017	מצב מאושר.	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	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעת אלונים	שפרעם	(1)		04-9502021	04-9501526	Galoneem@iula.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (2)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 505.

(2) כתובת: ת"ד 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעות אלונים	שפרעם	(1)		04-9502021	04-9501526	Galoneem@iula.org.il
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריה		עיריית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (2)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il

(1) כתובת: ת"ד 505 מיקוד 20200.

(2) כתובת: ת"ד 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נצרת עילית	(1)		04-6558211	02-5456054	Tzafonticnun@mmi.gov.il

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL

ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

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		נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד ג'ריס	662	אסעד ג'ריס	שפרעם	תופיק זיאד		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 10737.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

שינוי יעוד משטח יער לאזור מגורים והקצאת שטחים לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח יער לאזור מגורים, שצ"פ שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. שינוי קווי בניין.

קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.

הנחיות בינוי.

הנחיות לעיצוב אדריכלי.

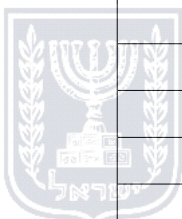
קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	204 - 200
דרך משולבת	501, 500
מגורים ב'	130 - 100
שטח ציבורי פתוח	302 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.13	12,863	דרך מאושרת
0.92	346	דרך משולבת
64.96	24,483	יער
100	37,692	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.13	12,863.03	דרך מאושרת
0.92	346.03	דרך משולבת
43.92	16,553.46	מגורים ב'
8.64	3,256.8	שטח ציבורי פתוח
12.40	4,672.21	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	37,691.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים יותר בנית בתי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי - השטחים הפתוחים סביב למבנה תעוצבנה בצמחיה מתאימה המאפיינת הנוף הסביבתי באזור. - השטח הפתוח בחזית המבנה הפונה לדרך הכניסה ישמש לגינון וריהוט גן וחניה. - יתוכננו ביתנים בתוך המגרש כחלק מהגדר בחזית המגרש אשר יישמשו כנישות לפחי אשפה, פילר, שעון מים וכדו'. - נישות הנ"ל יהיו נגישים ולא יהוו מיכשולים לעוברי אורח. - מעקות הבטיחות יוצבעו בצבע אחיד מיוחד למניעת חלודה.
ב	הוראות פיתוח מפלס ריצפת קומת ה ± 0.00 תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך הראשית לפחות 50 ס"מ. בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ מתאים שתפרט את סוגי קירות תמך, מדרגות, שבילים, ריצופים, חומרי בניה חיפויים, מפלסי פיתוח סופיים. בשטחים מדרוניים קירות התומכים יתוכננו עם פריסת קירות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח לא יעלה על 30.0 מ"ר.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף.
ב	הוראות פיתוח יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול

4.3 דרך מאושרת	4.3
עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.	
הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.	ב
4.4 דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	
הוראות	4.4.2
עיצוב אדריכלי עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית.	א
הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.	ב
4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
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, בריאות, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.	
הוראות	4.5.2
עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה, גנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הצדדיים והאחורי ישמשו גינון וריהוט גן ושטח משחקים. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט כניסות / שערים, גדרות, קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. בחזית המגרש לא תותר התקנת מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה יהיו תת-קרקעיים.	א
הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 250 / 1: 500. תוכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי משחקים וספורט, מפלסי בניה וכו' לפי בקשת ועדת תכנון. מבנה ציבור ומוסדות משולבים בשצ"פ תכסית הקרקע למבנה ציבור יהיה עד 42% משטח המגרש והיתר ישמש כשטח ציבורי פתוח.	ב

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.5****הוראות פיתוח**

ג

קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.

מעקות מעל גדרות ושערי כניסה יהיו מפלדה לא מחלידה ו/או עץ, בצבע וגוון ידידותי לסביבה, במבנה גנים יותקנו מעקות בטיחותיות בגובה לפי דרישת משרד החינוך.

במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 13	6	(1) 99	42	162	42		18	102	450	130 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	3	(2) 16			42	168	6	36	18	108	1000	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	130 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'
5	400	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:

בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות מעל מפלס 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 מעקה או יציאת גג, הגובה כולל קומת מרתף.

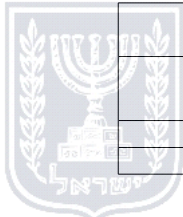
במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה בקו אפס המהווה גם אזור חניה. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש אזור מגוון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחיד בכל התכנית..

(2) 2.5+ מ' עלית גג או גג רעפים.

(3) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 עליון בתיאום 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.


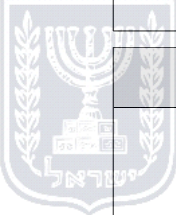


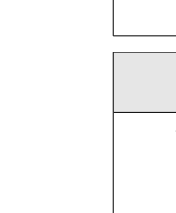
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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>תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן, הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p>	
6.3	עיצוב אדריכלי	
	<p>א - בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבנה ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 / 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב - מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה כך שהבקשה להיתר בניה תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
6.4	איחוד וחלוקה	
	<p>א. החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>ג. הרישום עפ"י סעיף 125 לחוק.</p>	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככול שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.</p>	
6.6	חניה	
	<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>	
6.7	ניקוז	
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניצול ושימור מי נגר להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחיה בשיעור של לפחות 20% מכל המגרש. 2. בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי ההחדרה (מובלים, הסדרת שיפועים). 3. תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו. 4. מפלס פני המים המכסימלי בשטחי ההחדרה יתאם לרום תחתית המבנה המבנה. 5. משטחי בטון/ מדרכות/ חניות וכד', יומרו במשטחי חצץ/ ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור. 6. מי הגוות/ שטחים אטומים ירוכזו לשטחי החדרה. 7. עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנו לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית. 	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.</p> <p>ביוב :</p> <p>מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקידום פתרון הקצה לסילוק שפכי השכונה על שלושת מרכיביו : א. פתרון הקצה לסילוק שפכי העיר (תחנת שאיבה ראשית + קו סניקה ראשי), ב. מאסף ביוב ראשי של העיר, ג. שדרוג מערכת הביוב הפנימית בעיר - מנקודת התחברות שפכי השכונה המוצעת - עד למאסף הראשי של העיר.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p> <p>- תחילת העבודות להקמת תחנת השאיבה הראשית לביוב, אליה יוזרמו שפכי עירית שפרעם ומו"מ אעבלין.</p> <p>- הפעלת תחנת השאיבה לביוב הנ"ל יהיה תנאי לאכלוס המבנים.</p> <p>- אישור בכתב של תאגיד הביוב האזורי בדבר תחילת העבודות להקמת תחנת שאיבה לביוב או/השלמתן שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה/אישור אכלוס ע"פ האמור לעיל.</p> <p>- השלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של עירית שפרעם.</p> <p>- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום השכונה ע"י משרד הבריאות.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית .</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט , מתקנים הנדסיים , מוצללות , מערכות השקיה , חומרי בניה וכדומה , וכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה, קביעת דרכי ביצוע התשתיות לרבות קו ביוב, ניקוז דרכים, תאורה, מים וכו' כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. קוי התשתיות, ביוב, מים, חשמל וכו' תהיינה תת קרקעית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה אישור התשתיות ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>עבודות עפר :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכוניהן.</p> <p>ב. בהיתר בניה יוצג פתרון לאיזון כמות החפירה והמילוי.</p> <p>ג. בהעדר איזון הנ"ל באחריות היזם להעביר עודפי המילוי \ חפירה לאתר מוסדר בהתאם לסעיף 6.13 (פסולת בניין).</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון הנ"ל בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ו/או עודפי העפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p>6.12</p>

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה של פינוי פסולת בניה ועודפי עפר באתר. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר הכריזה עליו הרשות המקומית כאתר סילוק פסולת בניה.</p> <p>חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>המבקש יעביר את אישור ההתקשרות עם האתר לוועדה הלווה הטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרד הוועדה.</p> <p>הוועדה תוודא שכמות הפסולת נכונה כמתואר להלן:</p> <p>כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש בתכנית כאשר כמות פסולת המיוצרת ביחיד שטח 100 מ"ר (2 ק"ג/נפש/יום).</p> <p>במגורים 10.0 טון/שנה כולל פסולת יבישה (ריהוט וכו').</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית / העריה.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית עד שיובטח מקום לפחי האשפה בתחום המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.13</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.</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.</p> <p>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 הוועדה 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.14</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 הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.15</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 align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות 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>	

6.18 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

6.18

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.

6.19 שמירה על עצים בוגרים

6.19

בשטח הפרויקט קיימים כ- 225 עצים, כאשר 49 עץ מיועדים להעתקה, 167 מיועדים לכריתה ו- 9 עצים מיועדים לשימור ע"פ נספח עצים בוגרים. הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים: עצים לשימור: א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף. ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים מסוכנים לציבור. ג. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע. ד. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר. עצים להעתקה: א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום. ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה בהתאם לגודל העץ. ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ. ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ. ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.

7. ביצוע התכנית

7.

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.