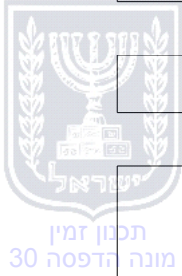


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0229245

תכנון מחדש והקמת שכונה חדשה דרומית לישוב נחף - ג/22298



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 :

08/11/2017

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 דרום לצורך הקמת שכונת מגורים בשטח כולל של כ- 160 דונם, ומציעה שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך למגורים בהיקף של כ- 111 יחידות דיור, לגיטימציה לאזור ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית משלבת שימושי מסחר 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 ושטחים ציבוריים בנויים בהתאם לתדריך. שטח התכנית הינו צמוד דופן לאזור פיתוח מאושר בהתאם לתכנית מס' ג/999, ג/6775. בתחום שטח התכנית קיים מספר מבנים בלתי חוקיים להסדרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנון מחדש והקמת שכונה חדשה דרומית לשוב נחף - ג/

22298

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

260-0229245

מספר התכנית

159.651 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

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

229900 קואורדינאטה X

759300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית ליישוב נחף בכניסה מדרך מס' 85.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף			

שכונה דרומית ליישוב נחף.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19126	מוסדר	חלק	12, 44-46	14-17, 37-38, 41, 47
19127	מוסדר	חלק	37-38, 43-44, 53-54, 62, 69-70, 80-83, 90, 98	19, 33-36, 39-40, 42, 45, 48-50, 52, 55, 57-58, 61, 63-64, 68, 71, 78-79, 84, 89, 91-93, 99, 102

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	המועצה הארצית אישרה את ההתחברות לדרך מס' 85 בישיבה מס' 52 מיום 22/11/2016. הועדה המחוזית אישרה הקלה בקו בניין מדרך מס' 85 בישיבה מס' 2016003 מיום 29/02/2016.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 6
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
04/01/2017	1239	7414	תכנית זו משנה את תכנית 260-0364646 וגוברת עליה.	שינוי	260-0364646
16/04/2001	2249	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10765 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10765
21/06/2004	3181	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11243 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11243

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 6775	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6775 ממשיכות לחול.	4030	4162	06/08/1992
ג/ 999	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 999 ממשיכות לחול.	3111	113	23/10/1984
גנ/ 16162	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 16162. הוראות תכנית גנ/ 16162 תחולנה על תכנית זו.	5899	1750	12/01/2009

הערה לטבלה:

- תכנית מס' בבכ/מק/10765/08/25, יחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/מק/10765/08/25 ממשיכות לחול.

- תכנית מס' בבכ/מק/11243/11/4, יחס: שינוי, הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/מק/11243/11/4 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	24/01/2018	אברהים דויירי	24/01/2018	מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	01/03/2017	אברהים דויירי	01/03/2017	פרוגרמה.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב		7	25/01/2018	ראדי מסארוה	25/01/2018		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב		14	25/01/2018	ראדי מסארוה	25/01/2018	פרשה טכנית.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב	1: 1000	1	25/01/2018	ראדי מסארוה	19/02/2018	נספח מים וביוב.	לא
ניקוז	מנחה		30	17/06/2016	אברהים דויירי	17/11/2017	פרשה טכנית.	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	17/06/2016	אברהים דויירי	20/06/2016	תנוחה.	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	07/03/2017	גסאן מזאוי	07/03/2017	חתכים.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	07/03/2017	גסאן מזאוי	07/03/2017	תנוחה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	20/06/2016	אברהים דויירי	01/03/2017	עצים בוגרים	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 לתו"ב בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)	48	04-9580722	04-9580379	haddad7@zahav.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית נחף	נחף	(2)		04-9987140	04-9985693	mohamad1958@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 809.

(2) כתובת: ת"ד 639.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)	48	04-9580722	04-9580379	haddad7@zahav.net.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית נחף	נחף	(2)		04-9987140	04-9985693	mohamad1958@walla.com

(1) כתובת: ת"ד 809.

(2) כתובת: ת"ד 639.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
tzafontichnun@mami.gov.il	04-6558213	04-6558211	2	(1)	נצרת עילית	מינהל מקרקעי ישראל				בבעלות מדינה
mohamad1958@walla.com	04-9985693	04-9987140		(2)	נחף	מועצה מקומית נחף				בבעלות רשות מקומית

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: בית מלון פלאזא, ת"ד 580.

(2) כתובת: ת"ד 639.

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
מתכנן ניקוז	מתכנן	אברהים דויירי	38095		נצרת	רואוס אל-גיבאל (1)		04-6576387	04-4641896	i.dweiry@gmail.com
פרוגרמטור	אדריכל	אברהים דויירי	38095		נצרת	רואוס אל-גיבאל (1)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	פאולוס השישי (2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	(3)	11	074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת הישוב נחף לכיוון דרום לצורך הקמת שכונת מגורים והגדלת שטחי ציבור כלל יישוביים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ללא תכנון מפורט לאזור מגורים, מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, אזור ספורט ונופש, שצ"פ, שפ"פ, התווית דרכים, חניון וביטול חלקי דרכים מאושרות.
 חיבור הישוב לדרך מס' 85, ומתן הקלה בקו בנין ל- 60 מ' במקום 100 מ' מציר הדרך.
 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
 קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
 קביעת הנחיות 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 30**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	604 - 600
דרך מוצעת	807 - 800
דרך משולבת	905 - 900
חניון	700
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 300
מגורים	103 - 100
מגורים ב'	201, 200
ספורט ונופש	400
קרקע חקלאית	1000
שטח פרטי פתוח	1100
שטח ציבורי פתוח	508 - 500

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	603 - 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	806 ,805 ,803 ,800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	301 ,300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	1100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	603 ,601
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	805 ,800
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1000
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	1100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מתחם	דרך מוצעת	807 ,806 ,804 ,800
גבול מתחם	דרך משולבת	905 - 900
גבול מתחם	חניון	700
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מתחם	מגורים	103 - 100
גבול מתחם	ספורט ונופש	400
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1000
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	1100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	508 - 500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	602
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	201 ,200
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	604 ,601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	807 ,806 ,804 ,803 ,801 ,800
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	905 - 900
הנחיות מיוחדות	חניון	700
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	300
הנחיות מיוחדות	מגורים	103 - 100
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	400
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1000
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	1100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	508 - 500
להריסה	דרך מאושרת	603 - 600
להריסה	דרך מוצעת	807 ,805 ,800
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302
להריסה	מגורים	101
להריסה	ספורט ונופש	400
להריסה	קרקע חקלאית	1000
להריסה	שטח פרטי פתוח	1100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	502, 500
קו מים עיילי	דרך מאושרת	603, 601
קו מים עיילי	דרך מוצעת	805
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	807, 806, 804, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	905 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	508 - 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ללא תכנון מפורט	103,338	64.73
אזור מגורים א' לפי ג/11243	68	0.04
דרך קיימת או מאושרת	27,591	17.28
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	27,143	17
מגורים ב' לפי ג/6775	1,038	0.65
שטח ציבורי פתוח	473	0.30
סה"כ	159,651	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27,576.07	17.27
דרך מוצעת	16,848.84	10.55
דרך משולבת	2,103.7	1.32
חניון	1,913.09	1.20
מבנים ומוסדות ציבור	28,508.35	17.86
מגורים	27,398.6	17.16
מגורים ב'	194.16	0.12
ספורט ונופש	18,374.61	11.51
קרקע חקלאית	30,706.7	19.23
שטח פרטי פתוח	1,184.44	0.74
שטח ציבורי פתוח	4,842.39	3.03
סה"כ	159,650.95	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 בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידה בקומת הקרקע, לאירוח מבקרים ולצפייה 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>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>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חזיתות המבנים והשטחים הפנויים הפונה לדרכים תעוצבנה כחלק מהעיצוב הכולל, כאשר קירות המבנים יהיו מאבן גיר קשה גוון בהיר והשטחים הפתוחים ישמשו לגינון, חניות ורהט גן מטופחים.</p> <p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>- לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.</p> <p>- במגרשים משופעים יבנו קירות ליציבות קרקע ומניעת סחף וגלישות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>בתי מגורים, בנוסף תותר בנית משרדים לבעלי מקצוע חופשיים בתנאי הפרדת הכניסה מכניסת המגורים 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> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חזיתות המבנים והשטחים הפנויים הפונה לדרכים תעוצבנה כחלק מהעיצוב הכולל, כאשר</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>קירות המבנים יהיו מאבן גיר קשה גוון בהיר והשטחים הפתוחים ישמשו לגינון, חניות ורהט גן מטופחים.</p> <p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>- לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים.</p> <p>- במגרשים משופעים יבנו קירות ליציבות קרקע ומניעת סחף וגלישות.</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	<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 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 תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' 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 תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</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 מתוכנית 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>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקני"מ 500:1.</p> <p>אשר תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי ספורט, מפלסי בניה וכדו', יוכן בתיאום והנחית אדריכל נוף.</p>
ד	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>הסדרי התנועה בקרבת מוסדות הציבור יועברו לאישור רשות תמרור מרכזית כתנאי למתן היתר בניה.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	ישמש אך ורק לעיבוד חקלאי והעברת תשתיות, בשטח זה לא תותר בניה.
4.4.2	הוראות
א	תנועה
	הנגישות לקרקע החקלאית לא תהיה מדרך ארצית מס' 85. לא יותר שימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך של דרך מס' 85.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה של חברת החשמל בשטח מבונה עד 40 מ"ר ובגובה עד 4.0 מ' בתנאי ששטח השצ"פ לא יקטן מ- 1,000 מ"ר.
4.5.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	השטח יתוכנן בקפדנות ויהווה אזור חיץ מעוצב מפריד בין דרך 85 לבין השכונה החדשה. השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך.
ב	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 והעשרת מי תהום. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. הכשרת השטח וסיקולו, יישורו הכנתו והתאמתו לנטיעות ולשימור ולניצול מיטבי מי נגר עילי.
ג	פיתוח תשתית
	ניתן לחצות את תא שטח מס' 500 המיועד לשצ"פ המפריד בין דרך פנימית המקבילה לדרך מס' 85 והשטח החקלאי כדי לספק נגישות לשטחים החקלאיים. בנוסף, השצ"פ הסמוך לצומת עם דרך מס' 85 ישמש במידת הצורך להרחבת דרך.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
4.6.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	השטח ישמש לנטיעת צמחיה נמוכה כדי לשמור על שדה ראיה לתנועה מטורית בטיחותית.

4.6	שטח פרטי פתוח
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות .</p> <p>- הכשרת השטח וסיקולו, יישורו הכנתו והתאמתו לנטיעות ולשימור ולניצול מיטבי מי נגר עילי.</p>
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח זה ישמש לכל סוגי ספורט כדורגל, כדור סל, קט רגל, טניס, אומניות לחימה, ריצה וכל סוג ספורט בשטח פתוח תותר הקמת יציעים, טריבונות לקהל הצופים, כמו כן, תותר הקמת משרדים, חדרי שופטים, חדרי שחקנים, מלתחות, חדרי בקרה, שטחי שרות לתפעול שוטף. האצטדיון יוכל לשמש גם למופעים רבי תכלתיים וכל פעולה ספורטיבית רלוונטית לאזור זה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סביב השטח תוקם גדר למניעת סחף וייצוב המדרון הקיים. שערי כניסה למתחם, אזור גינון ונטיעות מתאימות, פינות פנאי ונופש יתוכננו ע"י אדריכל נוף.</p>
ב	<p>הוראות בניו</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בניו על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקנ"מ 1:250 לפחות אשר תכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים המיועדים לבניה ולמתקנים ספורט. שטחים המיועדים לחניה. שטחים המיועדים לפיתוח גנני . גובה מבנים . מתקני תברואה. כניסה ויצאה למגרש / שעירים וגדרות . פיתוח תשתיות ומערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שלבי פיתוח : עבודות עפר עם מיון חומר מקומי לשימוש חוזר (אבן מקומית, אדמה).</p> <p>- ביצוע תשתיות מים וקווי השקיה , ביוב, ניקוז חשמל וכו'.</p> <p>- סלילת דרכי גישה וחניה , גדרות, טרסות, סלעיות וכו' .</p> <p>- הקמת מבנה ספורט ושירותים.</p> <p>- ביצוע משטחי ספורט, מתקנים, טריבונות ויציעים.</p> <p>- ביצוע גינון .</p> <p>- התחשבות בכיווני אור שמש למניעת סנוור השחקנים.</p> <p>- שימוש בצמחיה/מדשאה מתאימה/עומדת בתנאי שחיקה חסכונית במים ובטיפולים.</p> <p>- תאורה : תאורה במגרש משחקים תכוון פנימה לתוך המתחם בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>- משטח דשה יהיה על משטח מנוקז מפנה הצפות.</p> <p>הנ"ל בהתאם לתוכניות עבודה לביצוע מאושרות ע"י גורמים מוסמכים.</p>

4.7	ספורט ונופש
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 85 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.
4.8.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים ידידותיים לסביבה. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון והנחית אדריכל נוף מוסמך.
ב	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ג	תנועה תאסר כל נגישות ישירה לרכב ולהולכי רגל מהדרך הארצית מס' 85 ולשטחים החקלאיים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 85 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.
4.9.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים ידידותיים לסביבה. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון והנחית אדריכל נוף מוסמך.
ב	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ג	הוראות בינוי 1. דרך פנימית מס' 1 תחובר בפניות ימינה בלבד לאחר הקמת מחלף נחף. 2. השימושים ברצועה בין קו זכות הדרך ובין קו הבניין יהיו ע"פ הוראות תמא/3. 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר הסדרת צומת הכניסה (דרכים 85/ דרך פנימית מס' 1) ע"פ תכניות באישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

4.10	דרך משולבת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.10.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים יידידותיים לסביבה. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון והנחית אדריכל נוף מוסמך.
ב	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים החניה תשמש לכלי רכב לשירות המבקרים באזור ספורט ונופש. אסורה כל בניה בתחום החניה פרט למתקני חניה וסימון הסדרי תנועה.
4.11.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי יבוצע עפ"י תוכנית ביצוע מפורטת להלן : - משטח אספלט עם סימון מקומות החניה (רכב פרטי ואוטובוס) ומיכולת אשפה וכדו'. - המדרכות תבוצענה מאבן משתלבת בגוון מתאים לסביבה, בשילוב עצי צל וגינון עפ"י תוכנית צמחיה ערוכה ע"י אדריכל נוף.



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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3 (3)	3 (3)	0	3	10 (2)	4	109	44	132	0	0	24	108 (1)	500	103 - 100	מגורים	מגורים
(7) 2	2 (7)	2 (7)	0	3	10 (2)	12		67	200	0	0	50 (6)	150	(5)	201 - 200	מגורים	מגורים ב'
(10) 5	5 (10)	5 (10)	1	3	12 (2)			80	230	80 (9)	0	24	126	1000	302 - 300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	0	1	12			25	25	0	0	5	20	18000	400	ספורט ונופש	ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (4)	100 - 103	מגורים	מגורים
8 (8)	201 - 200	מגורים	מגורים ב'
5 (4)	302 - 300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	400	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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 לא יעלה על המצויין בטבלה מעלה.

- 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 בנין אפס המהווה גם כאזור חניה.

- באילוצים טופוגרפיים תותר הקמת שתי קומות או יותר מתחת למפלס כניסה.

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) ללא עלית גג או גג רעפים.

(3) או אפס בהסכמת השכן.

(4) או לפי המסומן בתשריט.

(5) תאי השטח יצורפו למגרשים הגובלים.

(6) בהחלטת הועדה המקומית בקעת בית הכרם מיום 06.09.06 אושרה תוספת של שטחי שירות בהיקף של 50% וזאת בהתאם לסעיף 3 (ב) לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.

(7) או אפס ללא פתחים.

(8) לפי תשריט.

(9) ישמש לחניה תת-קרקעית, מתקנים טכניים ומרחבים מוגנים.

(10) או אפס לחניון תת-קרקעי.

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.


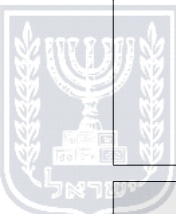

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.


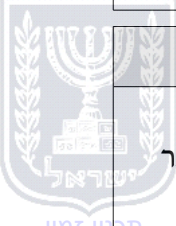

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



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	היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.3	חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.	
6.4	פיקוד העורף	
	<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>	
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p>	
6.6	פיתוח תשתית	
	<p>- 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 הוועדה המקומית.</p> <p>- 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>- 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>- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>- תותר העברת/העתקת עצים בוגרים/מוגנים באישור פקיד היערות של משרד החקלאות.</p> <p>- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו</p>	

	<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>- קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.7 עתיקות</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. 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 להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.8 איחוד וחלוקה</p> <p>- תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו במתחמים A ו-B היינו עריכת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.</p> <p>- שוויון של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויון 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>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.9 הפקעות ו/או רישום</p> <p>רישום :</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>הפקעות :</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ואשר המצויים מחוץ למתחמים לאיחוד וחלוקה A ו-B, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.10</p>

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
<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>	
6.12 הריסות ופינויים	6.12
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ככל שבמסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה, ישונה תוואי הדרכים או גבולות שטחים לצרכי ציבורה אחרים, כך שהמבנים המסומנים להריסה לא יחדרו עוד לתוואי הדרכים או לשטחים לצרכי ציבור אחרים, יהא רשאי מוסד התכנון אשר מאשר את התכניות לאיחוד וחלוקה, להורות על ביטול הסימון להריסה של מבנים אלה.</p>	
6.13 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.13
<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
6.14 עיצוב אדריכלי	6.14
<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>	
6.15 תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוצא היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר אישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל לתכנית להסדרת צומת הכניסה דרך מס' 85 - דרך פנימית מס' 1 ולא תאוכלס כל בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר ביצוע הסדרת צומת דרכים 85 ודרך פנימית מס' 1 ע"פ תכנית זו. 2. דרך פנימית מס' 1 תחובר בפניות ימינה בלבד לאחר הקמת מחלף נחף. 3. השימושים ברצועה בין קו זכות הדרך ובין קו הבניין יהיו ע"פ הוראות תמא/3. 4. השטח המצוי בתחום מגבלות בניה, מיועד להסדרת צומת דרכים 1 ו-85. אסורה בניה בתחום השטח המסומן בגבול מגבלות בניה למעט מתקני דרך והעברת תשתיות. 5. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות. 6. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. 7. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת. 8. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 9. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשירותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. 10. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו תיאום הבקשה עם חברת מקורות בנושא קו המים 	

6.15	תנאים למתן היתרי בניה								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>המאושר/הקיים בתחום התכנית.</p> <p>11. היתר בניה למבני מגורים מכח תכנית זו יינתן רק לאחר שתשתכנע הוועדה 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.</p> <p>12. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>13. לא יינתן אישור לאכלוס המבנים שייבנו מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר השלמת העבודות לביצוע ה- "מאסף המערבי" (הגדלת קוטר הקו מ- 250 מ"מ ל- 400 מ"מ) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב ובתכנית האב לביוב העדכנית. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.</p>								
6.16	פיתוח סביבתי								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>								
6.17	פסולת בניין								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</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>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .</p> <p>3. 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>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית ע"פ טבלת יחוס מטה :</p> <table border="1" data-bbox="319 1657 1276 1859"> <tr> <td>קבוצת ייחוסת</td> <td>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בניו</td> </tr> <tr> <td>בניה למגורים</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>בניה למסחר</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבור</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> </table> <p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לפחות 10 טון</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <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.</p>	קבוצת ייחוסת	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בניו	בניה למגורים	לפחות 10 טון	בניה למסחר	לפחות 10 טון	מבנה ציבור	לפחות 10 טון
קבוצת ייחוסת	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בניו								
בניה למגורים	לפחות 10 טון								
בניה למסחר	לפחות 10 טון								
מבנה ציבור	לפחות 10 טון								

	<p>6.17 פסולת בניין</p> <p>- נפח פח אשפה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתוחם המגרש בתוך נישא המיועדת למטרה זו.</p> <p>- בשצ"פים יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. פחי האשפה/ מכליות פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.18 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>עבודות עפר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן. 2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. 3. בהעדר איזון, באחריות היזם להעביר עודפי חציבה/חפירה לאתר מוסדר בהתאם לסעיף 6.17 (פסולת בניין). 4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה. 	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>6.19 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה.</p> <p>נגר עילי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 2. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים 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 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 שעתידים 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 יינתן 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 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 הכביש הקרוב, או אל קולטן מערכת תיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות ומאדניות, מרזבים, אלא בצינורות 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 	<p>6.19</p>

ניקוז	6.19
	<p>שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.</p> <p>כל העבודות תבוצענה בהתאם להנחיות, התקנות והתקנים העדכניים לשימור מי נגר עילי.</p> <p>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.</p> <p>מסקנות נספח הניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כיוון הניקוז הכללי של אגני הניקוז המשפיעים על התכנית הינו לכיוון דרום כאשר שטח התכנית ברובו מתנקז לכיוון נחל שזור. 2. הנספח מספק אומדן לכמויות הנגר הנכנסות והנוצרות בתחום התכנית ומציע דרכים לטיפול והסדרת זרימות הנגר העילי בשטח התכנית. 3. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים. 4. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף. 5. בנית תעלות הגנה מדופנות ודרכי שירות צפונית למתחם התכנית למניעת כניסת נגר עילי לשטח התכנית ממעלה האגן בהתאם למפת אגני הניקוז. 5.1 בתעלות עפר ובגלל המדרונות הקיימות ומהירות הזרימה יידרש דיפון למניעת סחף. 6. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה ויחסם תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי. 7. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים. 8. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה. 9. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר. 10. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר. 11. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (± 0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך. 12. הקרקע בחצרות תתוכנן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים. 13. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.
תקשורת	6.20
	<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>
אקוסטיקה	6.21
	<p>- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 100-103 הגשת חוות דעת אקוסטית לרמות הרעש הצפויות מדרך 85.</p> <p>- רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999) או ממסילת הברזל.</p> <p>- מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>

<p align="center">קולטי שמש על הגג</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 align="center">6.22</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", בשטח הפרויקט יועתקו 625 עצי זית ויכרתו 19 עצים וישמרו 102 לפי נספח זה. הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים כתנאי למתן היתר בניה : עצים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזע של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם ולנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הדגר תשולט וגזעו יוגן - הכול בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף. ה. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים. ו. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע. ח. 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. 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. 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 שנים לפחות. ז. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה בתחום רשות המוניציפלית. ח. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	<p align="center">6.23</p>
<p align="center">סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח המסומן כשטח עם הנחיות מיוחדות, היינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר ייערך על ידי מומחה לסיכונים סייסימיים.</p>	<p align="center">6.24</p>
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, וכדו') גובה הקירות לא העולה על 4 מ' עם חיפוי אבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי</p>	<p align="center">6.25</p>

סביבה ונוף

6.25

מסוג מתאים מייצב מדרונות לטשטוש החזות ושימנע נצפות. במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיזוב 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

ביצוע התכנית

.7

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30