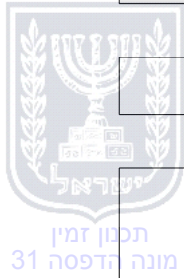


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-0383091**

**שכ' מגורים דרומית - כעביה - ג/22747**



**מחוז**  
**צפון**  
**מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**  
**סוג תכנית**  
**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

השכ' המתוכננת הינה צמודה לבית ספר בחלק הדרומי של כעביה טבאש .  
השכונה מהווה המשך למרקם אורבני קיים שעיקר ייעודו הינו מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכל מגורים דרומית - כעביה -ג/22747

254-0383091

מספר התכנית

42.407 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 יזרעאליים

217600 קואורדינאטה X

739200 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** כעביה שכל דרומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כעביה טבאש-חגי'אג' - חלק מתחום הרשות: כעביה טבאש-חגי'אג'

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10345	מוסדר	חלק		41
10346	מוסדר	חלק		8
11365	מוסדר	חלק		17
12323	מוסדר	חלק		3

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 18-07-2017	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
19/11/2013	1539	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13164 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13164
05/02/2008	1804	5773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16672 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16672



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחאדה נזמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחאדה נזמי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב	29/03/2017	אלון שיפריס	26/01/2014	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשת מים ביוב	13/03/2017	אלון שיפריס	28/01/2016	8	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	31/07/2017	שחאדה נזמי	08/04/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	הנחיות נןף	14/12/2016	קרן אורקין	28/01/2016	4	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	03/04/2017	קרן אורקין	03/04/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - פרטים	03/04/2017	קרן אורקין	03/04/2017	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנוחה	02/08/2017	איהאב פאהום	31/03/2017		1: 500	מנחה	תנוחה
לא	חתכי נספח תנועה	03/04/2017	איהאב פאהום	31/03/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית נספח תנועה	03/04/2017	איהאב פאהום	31/03/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	28/03/2017	שחאדה נזמי	21/12/2015	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	michalo@moch.gov.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

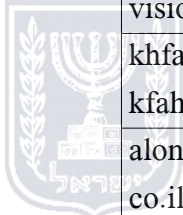
## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שחאדה נזמי	37503	נזמי שחאדה	עין מאהיל	עין מאהל		04-6569210	04-6467278	nazmis@netvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713		משגב עם	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	יועץ תחבורה	סוהיל זידאן	508		ריינה	ריינה		04-6556446	04-6565079	zidansrv@net vision.net.il
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	הבנקים	14	04-8513054	04-8513054	khfahoumh@ kfahoum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלון שיפריס	00116699		חיפה	כיאט	6	04-8650396	04-8650390	alon@shifris. co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב 20155.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונה חדשה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משטח לשמורת טבע לשטח ל- :  
ש.צ.פ. ודרכים.

שינוי ייעוד מש.צ.פ. למגורים

שינוי ייעוד משטח למבני ציבור למגורים ודרכים

שינוי ייעוד מדרך למגורים

שינוי ייעוד מדרך לש.צ.פ.

שינוי ייעוד ממגורים לש.צ.פ.

קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

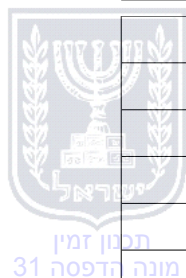
42.407



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
זכויות בניה מאושרות למבני ציבור במצב מאוסר			-825	825	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		84	+84		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		10,080	+10,080		מ"ר	מגורים (מ"ר)

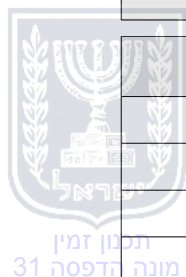
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* 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	400 - 402, 500
דרך מוצעת	501 - 506
מגורים א'	101 - 142
שביל	601
שטח ציבורי פתוח	300 - 308

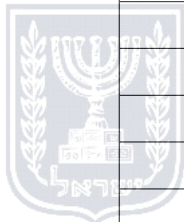
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	400 - 402
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	506
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	114 - 119, 127 - 129, 142
דרך / מסילה לביטול	שביל	601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300, 302, 303, 307

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	10,173	23.99
בנייני ציבור	3,303	7.79
דרך מאושרת	11,140	26.27
ש.צ.פ.	14,480	34.15
שביל	240	0.57
שטח שמורת טבע	3,071	7.24
סה"כ	42,407	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.88	10,127.4	דרך מאושרת
8.64	3,663.35	דרך מוצעת
44.04	18,677.05	מגורים א'
0.31	133.31	שביל
23.12	9,805.89	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>42,407.01</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

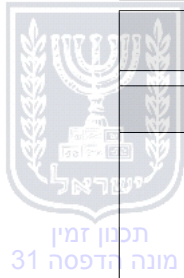


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים עד 2 יח"ד למגרש בתים חד או דו משפחתיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>- עם הבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: העמדת בנינים, הסדרי חניה, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>- מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>- תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות/הוועדה המקומית.</p> <p>- 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>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. משטחי גינון, צמחיה וחורשות</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט</p> <p>ד. מבני שרות קטנים, מתקנים הנדסיים וחדר טראפו בהתאם לנספחים</p> <p>ה. מעבר תשתיות</p> <p>ו. מרכזי מיחזור</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תוכן תכנית כללית לשטח השצ"פ בקני"מ 1:250 לפחות ע"י אדריכל נוף רשום כתנאי למתן היתר. תכניות הפיתוח יוכנו בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>2. תוכן תוכנית ניקוז.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשה למעבר ולהחניית תנועה מוטורית ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ועיליות,מדרכות,תאורה,גינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשנה למעבר ולהחניית תנועה מוטורית ולמעבר הולכי רגל,שבילים, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות,מדרכות,תאורה,גינון. בכיכר אשר נמצא בתא שטח 506 יוצבו אמצעים לחסימת כניסת רכב לשמורה הגובלת לכיכר. תתאפשר רק נגישות רגלית ו/או רכב חירום לשמורה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשנה למעבר הולכי רגל,הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות,מדרכות,תאורה,גינון.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בשטח השבילים חל איסור תנועה מוטורית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	1 (4)	3 (3)	5 (2)	58	50	130 (1)	120	30	120	400	129 - 101	מגורים אי'
5	3	3	3	3 (4)	9 (6)	5 (2)	26	50			160 (5)	240	400	142 - 130	מגורים אי'
5	3	5	5	1	4					50	30	100	1000	308 - 300	שטח ציבורי פתוח

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:

- ניתן לנייד זכויות בניה בין מעל מפלס הכניסה למפלס מתחת לכניסה
- תותר בניית מבנה חניה בגובה 2.20 מ' בקו 0 עם הכביש והשכן .
- גובה מקסימלי ימדם ממפלס הכניסה למגורים עד תקרת הקומה העליונה , גובה מקסימלי אינו כולל חדרי מדרגות, חדרי מכוונת על הגג.
- גודל יחידת דיור אחת לא יעלה על 200 מ"ר שטח עיקרי ושירות יחד.

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

- כולל קומת יישור ו/או חניה.
- מס' יח"ד למגרש הינו 2.
- בנוסף לגובה הנ"ל יותר מעקה בגובה עד 1.5 מ',עליית גג,מעלית, חדר מדרגות , מתקנים טכניים ומתקנים להסתרת מערכות עד 2 מ' ו/או גג רעפים בגובה עד 3 מ' , מתחת למפלס הכניסה הגובה הינו עד 8 מ' לשתי קומות מגורים.
- בנוסף לעליית גג.
- כולל קומת יישור ו/או חנייה.
- בנוסף לגובה הנ"ל יותר מעקה בגובה עד 1.5 מ',עליית גג,מעלית, חדר מדרגות , מתקנים טכניים ומתקנים להסתרת מערכות עד 2 מ' ו/או גג רעפים בגובה עד 3 מ' ,

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, 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. עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.

**6.2****סביבה ונוף**

1 הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.  
2. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

3. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.

4. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

2 הנחיות לפיתוח שצ"פים:

1. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בקני"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

2. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 3.0 - 5.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.

3. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המוסמכת.

3. הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש

(בקני"מ 1:250 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, מדרונות עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.

2. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.

## 6.2

## סביבה ונוף

3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים ובין מגרשים לשטחים פתוחים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:
1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
  2. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 4.1 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
  3. תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).
  4. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
  5. תמיכת כבישים (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים תהיה בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
  6. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

## 6.3

## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 44736/0 "בית לחם הגלילית בית קברות צפוני (צפון) " י"פ 6218: עמ' 33495 מיום: 30/03/2011, הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 6.4

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.



6.5

## חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין במסמכי התכנית.

לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.6

## חשמל

הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנת השנאה

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

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
- ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

חשמל	6.6
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת קרקעיים. במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.</li> <li>- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.</li> <li>- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.</li> </ul> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>2. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה קבלת היתר בניה להקמת תחנת שאיבה ראשית לשפכי הישוב במיקום שנקבע עבורה בנספח ביוב לתכנית מתאר ג/ 13164 או בסמוך לו בתיאום עם רט"ג.</li> <li>3. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוודא הועדה המקומית לתכנון ולבניה שבוצעו תשתיות ביוב המאפשרות חיבור הבתים למערכת ביוב מרכזית פעילה בישוב ודרכה לפתרון הקצה המאושר.</li> <li>- אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות</li> </ul>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>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.</p>	

6.8

**ניהול מי נגר**

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

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.

6.9

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת סידורים מתאימים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ובכפוף להוראות כל דין.

6.10

**פסולת בניין**

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

פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "כפר כנא"

פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי

עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:

קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה

מגורים לפחות 10 טון

מבנה ציבורי לפחות 10 טון

מגורים ומסחר לפחות 10 טון

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.

7. הוראות נוספות למתקני אשפה:

- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.

- מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק

- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.

- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.

- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.

- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.

- פחי האשפה/מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול

<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p> <p>לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 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. ד. אישור אגף המים במועצה מקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 קולטי שמש על הגג</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 העיר.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בבקשה להיתר תוצג תכנית הקמת שתי יח"ד במגרש. לא יוצא היתר בניה ליחידת דיור אחת שלא מאפשר הקמת יחידת דיור שניה במגרש.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p> <p>6.2 היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין</p>	<p><b>6.17</b></p>

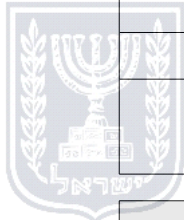
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט/תכנית חלוקה	
2	ביצוע הפקעות עפ"י סעיפים 5,7 ו-19	
3	התכנית תבוצע בד בבד עם פיתוח תשתיות כולל שצ"פים	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31