

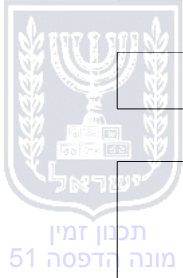
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0630756

**כפר מנדא - הרחבה מזרחית צפונית**

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

תכנית לשכונת מגורים חדשה הממוקמת בגבולו הצפוני של הישוב במורדותיו הדרומיים-מערביים של הר עצמון. התכנית נצמדת ממזרח לתכנית השכונה הצפונית 261-0418681, מתחברת אליה וממשיכה אותה. תכנית זו קובעת 62 מגרשים בגדלים שונים המיועדים למגורים, בצפיפויות משתנות, החל ממגרשים המיועדים ל-5 יח"ד ועד למגרשים המיועדים ל-16 יח"ד בשטחם. בסך הכל בתחום התכנית מתוכננים כ-577 יח"ד. בנוסף לייעוד מגרשים למגורים, התכנית נותנת מענה גם לצרכי הישוב, וכוללת מגרשים המיועדים למבני ציבור שונים (בית ספר תיכון, בית ספר יסודי, גני ילדים ועוד), שטחים ציבוריים פתוחים המשולבים בכל חלקי התכנית הכוללים נקודות תצפית, הממשיכים את רצף שטחי הציבור המתוכנן בשכונות הגובלות לתכנית. התכנית ממשיכה את רצף שטחי הציבור הקיים בשטח המועצה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כפר מנדא - הרחבה מזרחית צפונית

שם התכנית

261-0630756

מספר התכנית

134.805 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	225350
קואורדינאטה Y	746875

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצפון הישוב כפר מנדא, צפונית לקצה הישוב הבנוי ומזרחית לתכנית השכונה הצפונית.

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

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית צפונית, כפר מנדא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17563	מוסדר	חלק		15
17568	מוסדר	חלק		1

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

משגב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	התכנית אושרה בועדה המחוזית בתאריך 20.07.2020	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
18/04/2013	4248	6578		שינוי	ג/ 18773
30/01/1997	1861	4486		שינוי	ג/ 7676
15/11/2017	1319	7619	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0418681 ממשיכות לחול.	שינוי	261-0418681
10/12/2013	2010	6711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15320 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15320
20/01/1999		4723		שינוי	ג/ במ/ 261



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילה רונאל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב וניקוז	מנחה		24	02/08/2020	ענבל אברהם	11: 03 02/08/2020	נספח ניקוז	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה			19/09/2019	עזר פישלר	11: 22 19/09/2019		לא
מים	מנחה		16	01/06/2020	ענבל אברהם	17: 37 01/06/2020	נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			16/06/2019	אוהד פלש	09: 05 18/07/2019	טבלה מרכזת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			16/06/2019	אוהד פלש	09: 05 18/07/2019	טבלת סיקום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			16/06/2019	אוהד פלש	09: 02 18/07/2019	טבלת עצים	לא
תנועה	רקע		60	27/02/2020	אביעד כהן	12: 22 28/05/2020	בה"ת	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250		03/09/2020	אילה רונאל	10: 26 03/09/2020	נספח טיפולוגיות בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/08/2020	ענבל אברהם	10: 50 02/08/2020	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	31/08/2020	אילה רונאל	10: 19 03/09/2020	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/08/2020	ענבל אברהם	10: 55 02/08/2020	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	02/08/2020	ענבל אברהם	10: 56 02/08/2020	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	30/07/2020	יעל בר מאור	14: 09 30/07/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		02/08/2020	אוהד פלש	09: 27 02/08/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/07/2020	מוחמד עמרו	13: 11 30/07/2020	חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	30/07/2020	מוחמד עמרו	13: 14 30/07/2020	תנוחה 1/2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	30/07/2020	מוחמד עמרו	13: 15 30/07/2020	תנוחה 2/2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		03/12/2019	אילה רונאל	09: 51 03/12/2019		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	michalar@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	michalar@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	michalar@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מהנדסת מים ביוב	מהנדס	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם - מערכות מיב ביוב וניקוז	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396	ענאן בטחיש	נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
יועץ בה"ת	יועץ	אביעד כהן		אמאב תחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	zvi@amav.net
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד - שירותי מדידה והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)	20	04-6310021	04-3610021	moded1000@ walla.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2937877	ירדן תנועה בע"מ	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	(2)		072-2520216	072-2520216	ezer@fischler .co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אוהד פלש	133401	אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(3)		050-6547223		ohadfleshla@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4444.

(2) כתובת: קק"ל 16.

(3) כתובת: 1923800.



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 51



משרד תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 51



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו הצפוני של הישוב הכוללת 577 יחידות דיור, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור עבור בתי ספר ומבני ציבור, ודרכים מוצעות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

- א. קביעת יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, דרך מאושרת, דרכים מוצעות, ושבילים.
- ב. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.
- ד. קביעת שטחי בנייה מירביים עבור מגרשים למבנים ולמוסדות ציבור.
- ה. קביעת שטחי בנייה מירביים עבור מבני מגורים.
- ו. קביעת קוי בניין חדשים.
- ז. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 577 יח"ד בשטח התכנית.
- ח. קביעת הוראות בגין דרכים חדשות.
- ט. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	26 - 36, 40 - 57, 59 - 67, 69, 70, 74, 76 - 96, 101, 110 - 121
מבנים ומוסדות ציבור	180, 182 - 185
שטח ציבורי פתוח	163 - 168, 170, 171, 175, 177 - 179
דרך מאושרת	151
דרך מוצעת	86, 153 - 155
שביל	140 - 143
<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>
מבנה להריסה	דרך מוצעת
	<b>תאי שטח כפופים</b>
	155

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,025.4	1.50
מגורים	619.4	0.46
שטח ללא תכנון מפורט	78,176.1	58
שטח ציבורי פתוח	53,971.3	40.04
<b>סה"כ</b>	<b>134,792.2</b>	<b>100</b>

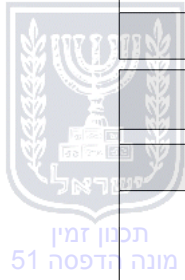
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,023.18	1.50
דרך מוצעת	22,893.72	16.98
מבנים ומוסדות ציבור	21,709.28	16.10
מגורים	47,474.84	35.22
שביל	757.16	0.56
שטח ציבורי פתוח	39,946.92	29.63
<b>סה"כ</b>	<b>134,805.11</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים</p> <p>2. יותרו שימושים מסחריים ולצורכי ציבור בשטח של עד 15% למגרש.</p> <p>שימושים שיותרו :</p> <p>- משרד/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים.</p> <p>- גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון.</p> <p>- מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה.</p> <p>- מסחר</p> <p>3. תמהיל יח"ד : כ-20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו קטנות מ-90 מ"ר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות ציבור
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. פארק וגינה ציבורית חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחובות, טיילות, נקי' תצפית, שבילים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי וכל השימושים הדרושים לתפקודם.</p> <p>2. שירותים ציבוריים.</p> <p>3. קווי תשתיות תת קרקעיים ומבני עזר הנדסיים לצרכי המגרש עצמו.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. פיתוח השפייים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם יהווה בסיס לתכנון.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופנים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן ביתר תאי שטח בייעוד זה ובין תאי שטח סמוכים בייעוד שצ"פ.</p> <p>3. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסומות לסוגיהן.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל להולכי רגל תותר העברת תשתיות תת קרקעיות: ניקוז, מים, ביוב, תקשורת וחשמל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	1	3	11	50	200	5	45	15	135	1114	182, 180 185	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		4	14	50	200			20	180	8240	- 183 184	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	1	8	25	16	55	15	10	25	150	1055	- 110 121	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	7	25	14	50	15	10	25	140	1000	33 - 26	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	7	25	12	50	15	10	50	150	830	36 - 34	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	3	11	5	40	30	50	35	65	471	46 - 40 62 - 59 76 - 75	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	19	(1) 5	40	15	10	55	120	436	53 - 47	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	19	7	50	15	10	50	110	690	57 - 54 67	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	3	4	18	8	50	15	50	40	50	796	66 - 63	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	4	18	6	40	15	50	35	50	524	70 - 69	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	2	3	11	10	40	15	45	35	65	994	74	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	3	4	18	(2) 8	50	15	50	40	50	857	101 - 96	מגורים	מגורים	
5	5	5	5						5		5		244	- 163 170, 168 171 - 177, 175 179 -	שטח ציבורי פתוח	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

א. התכנית כוללת 577 יח"ד.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. מס' הקומות המצויין בטבלה זו כולל קומת חניה.

ד. במידה ולא ניתנו זכויות עבור תחנות ההשנאה/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בטבלת זכויות תתווסף הערה כדלקמן: ביעודים מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות

השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10.

ה. יותרו שימושים מסחריים ולצורכי ציבור בשטח של עד 15% משטח המגרש ביעוד מגורים.

ו. ניתן להעביר שטחים בין מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.

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

(1) הערך מתיחס ל מינימום.

(2) הערך מתיחס ל מינימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת (0,0) במגרש מעל הכביש יהיה עד 2.8 מ' מעל מפלס הכביש.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת (0,0) במגרש מתחת לכביש יהיה עד 0.5 מ' מעל מפלס הכביש.</p>	
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>1. פיתוח שטחי הציבור בכלל שטח התכנית יכלול ביצוע שיקום נופי בממשק התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותה.</p> <p>2. תיאסר תאורה לכיוון השמורה והשטח הטבעי שמצפון לשטח התכנית.</p> <p>3. בעת עבודות הבינוי יש להנחות כי כל העבודות במגרשים הגובלים בשטח הפתוח ייעשו תחת הקפדה למניעת הותרת פסולת בניין באתר.</p> <p>4. יש לתכנן את חזיתות המבנים באופן שיצמצם את זיהום הרעש והאור כלפי השטחים הטבעיים.</p> <p>5. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת.</p> <p>6. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שידרש ובהתאם לל"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>7. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>8. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתם למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>9. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתם למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.</p> <p>10. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגיוון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית ובניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</p> <p>11. תנאי למתן טופס אכלוס, ביצוע הנטיעות והשיקום הנופי בפועל.</p> <p>12. במבנה ציבור יש להתייחס לחזית החמישית, גג המבנה. התכנון יכלול פתרון הולם לגימור והתייחסות למערכות הנמצאות על הגג.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה, מתן התייחסות לגגות המבנים כך שהם יהיו מרוצפים ו/או שימוש בגג ירוק.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה מגרשים מצרניים.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום עפ"י פרק ד' לחוק תכנון והבניה (תצ"ר) שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
חשמל	6.5
<p>1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם.</p> <p>3) לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל.</p> <p>4) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מרחק ממהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך   תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך   תיל מבודד 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו   תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו   כבל אורירי מבודד 2.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110   160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "סובב שפרעם".</p> <p>מים</p> <p>- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפה וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ביוב</p> <p>א. השכונה תתחבר למערכת הביוב העירונית הקיימת. תכנית הביוב תתואם ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה השלמת שדרוג מאספי ביוב ראשיים בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.</p> <p>הודעה בכתב של תאגיד המים והביוב לוועדה המקומית לתכנון ובניה עם עותק למשרד</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



**6.6**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הבריאות יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה  
 -לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:  
 1. יושלם שדרוג מתקן טיפול אזורי בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית לשדרוג המט"ש המאושרת כנ"ל תיושם על כל מרכיביה ותבטיח שאיכות הקולחים ביציאה מהמט"ש תעמוד בדרישות החוק בכל עת.  
 2. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הקמת בריכת מים באופן שיספק את צריכות המים עפ"י כללי אמות המידה ההנדסיות לתאגידי מים וביוב.  
 ד. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור השכונה לפתרון קצה לביוב העומד בדרישות החוק.

**ניקוז**

- בשטחי התכנית מומלץ ליישם אמצעים לפיזור וויסות והשהיית נגר עילי.  
 - בתחום התכנית ובחיבור לעורקי ניקוז קיימים: פתרונות פיזור נגר וביצוע אמצעי השקטה, שיפור עורקי ניקוז ושימור קרקע למניעת התחתרות קרקע בחיבור לערוץ הנחל הקיים.  
 - תכנית האב מציעה ניתוק האזור הבנוי שבחלקו הצפוני של הישוב מהאזורים הפתוחים והתלולים באמצעות תעלת הגנה, כאשר הנגר מתעלות ההגנה יופנה אל תעלות המוצעות ע"י תכנית האב, מחוץ לאזור הבנוי.  
 - נדרש לבצע תעלות ניקוז לאורך חלקה הצפוני של התכנית בתוספת דרכי תחזוקה ושירות.  
 - במורד שטח התכנית, מציעה תכנית האב לניקוז נקזים בקוטר 0.60 מ' ועד 1.80 מ' בתוספת לצינורות בקוטר 1.0 מ' הקיימים.  
 לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.  
 - נדרשת הסדרת תעלת הגנה כמסומן בנספח הניקוז.  
 - רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.  
 - בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטח חדיר למים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים.  
 - לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.  
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנון מפורט לניקוז תחום התכנית, לרבות ביצוע של - תעלות הגנה ופתרונות הקצה כפי שמוצעים בתכנית אב לניקוז מנדא, נהרא ופשטיה מאי 2014.  
 - יש לשמור על מעבר מים פתוח ברוחב 2.5 מטר בתחום מגרש 183.

**תברואה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.  
 פסולת השכונה תפונה לאתר אעבלין או לכל אתר אחר שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים, תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת.

**6.7**

**שמירה על עצים בוגרים**

1.נספח העצים לתכנית :  
 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.





שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
פיתוח סביבתי	6.8
<p>בשצ"פ הצפוני, במגרשים 164 ו-177 תבוצע תעלת הגנה לתפיסת מי הנגר לפני הגעתם לקיר התמך שבגבול הדרומי של השצ"פ. הביצוע של תעלת ההגנה יבוצע כחלק מפיתוח מגרשי המגורים טרם תחילת הבניה.</p> <p>בגבול הדרומי של השצ"פ יוקם קיר תומך כך שיעמוד בעומס המים שיחלחו ושיישאר רוחב מספיק לתעלת ההגנה.</p> <p>תעלת ההגנה תהיה באחריות המועצה המקומית לרבות תפעול ותחזוקה. מוצאי הניקוז מהשכונה יחוברו אל פיתרון הקצה בתכנית האב של הניקוז.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של 'תכנית בינוי ופיתוח' מחייבת בקנ"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית, התאמה לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>3. תכנית הפיתוח תפרט :</p> <p>(א) מערכות התשתיות : מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה .</p> <p>(ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.</p> <p>(ג) תאורת רחוב.</p> <p>(ד) כבישים ומדרגות.</p> <p>(ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.</p> <p>(ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של : גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1: 500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ז) תנאי למתן היתר בניה במגרשים הסמוכים להר עצמון הינו תיאום של היזם מול הועדה המקומית להשלמת עבודות ההסדרה הנופית בהתאם להנחיות הנספח הנופי שבתכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה כמסומן בתשריט. 5. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>6. היתרי בניה יבוצעו בד ובד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>7. תנאי למתן היתרי בניה, קבלת חוות דעת מומחה לסיכונים סייסמיים.</p>	

תשתיות	6.10
<p>1. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור. אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>2. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה יותר</p>	

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).                  תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית.                  4. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית לכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית לתחזקה.                  5. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	
<p><b>דרכים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.                  א. עודפי חציבה וחפירה ראויים                  1. עודפי חציבה ראויים: תנאי להיתר בניה יהיה אישור מאת רמ"י בדבר היעד אליו יועברו עודפי החציבה וכל זאת בכפוף לנהלי רמ"י (נוהל B 32-04.01)                  ב. עודפי חציבה וחפירה שאינם ראויים                  1. תנאי להיתר בניה הוא הגדרת מגרש בתוך גבולות התכנית לשם אחסון זמני של חומר שיוגדר כ"לא ראוי".                  2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר אתר יעודי אליו יפוננו חומרי החפירה.                  3. לא יאושר שטח אחסון במגרש המיועד לשצ"פ או שב"צ.                  4. שטח האחסון יהיה במגרש המרוחק משימושים רגישים באופן שלא יגרום למפגע או מטרד.                  5. שטח האחסון יגודר בגדר אטומה שגובהה 2 מטר לפחות ויהיה בה שער הניתן לנעילה. השטח ישולט באופן בולט: "חומר חפירה מיועד לפינוי" או כל נוסח אחר כפי שתקבע הועדה המקומית.                  6. שטח האחסון לא ישמש כאתר התארגנות או מתחם לשהיית עובדים.                  7. תנאי לאכלוס ראשון בשטח התכנית יהיה פינוי מוחלט של עודפי החפירה והחציבה שהוגדרו "לא ראויים" ושיקום המגרש אשר שימש לאחסון.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 334 מטר מעל פני הים. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים של המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ככל ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית תוגש בקשה נפרדת למערכת הביטחון.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני</p>	



<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מועד תחילת הליכי ההפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הועדה המקומית	

### 7.2 מימוש התכנית

צפי למימוש התכנית כ-15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51