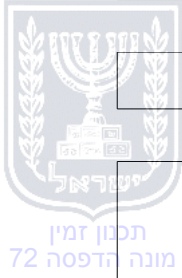


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0295931

מגד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637



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:
06/02/2019

לאשר את התוכנית
24/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

היישוב מגיד אל-כרום, אשר ממוקם על ציר דרך ראשית מס' 85 (דרך עכו-צפת), נמצא במגמה חיובית של גידול טבעי. כיום, השטחים המיועדים לפיתוח ביישוב אינם עונים על הצורך ולא מספקים פתרון אמתי למצוקת הדיור, ועל כן היישוב סובל ממחסור גדול בשטחים המיועדים למגורים, ולאור העובדה שהקרקע ברובה המכריע היא קרקע פרטית, המצוקה מחמירה עוד יותר מהמגמה הארצית של משבר הדיור.

בשנת 2000, נערכה תכנית אב ליישוב, ובמסגרתה הותוו כיווני פיתוח והתרחבות של היישוב, התכנית הייתה לשנת יעד 2020, כאשר תחום התכנית הנוכחי הוא אחד מהמתחמים שיועדו במסגרתה לצורך פיתוח והתרחבות היישוב.

מתחם התכנית מהווה למעשה, השטח הכלוא בין תוואי דרך ראשית מס' 85 הישן (עד לשנת 2000), לבין השטח של דרך ראשית מס' 85 כפי שקיים כיום, והוא כולל שתי הכניסות הראשיות של היישוב [כניסה מזרחית וכניסה מערבית]. דרך מס' 85 הישנה, נהייתה דרך ראשית פנימית ביישוב, והיא דרך חשובה ומרכזית במיוחד בהיבט הכלכלי. עוברים בדרך זו מדי יום, מספר רב של קווי תחבורה ציבורית בשני הכיוונים, ובהיותה דרך מקבילה כמעט לדרך ראשית, היא נגישה מאוד לכלי רכב שעוברים בדרך ראשית 85. כחלק מתהליך ההתפתחות של היישוב, וכתוצאה מנגישות השטח והפוטנציאל הכלכלי הטמון בו, הוקמו בו הרבה בתי עסק, ובתים למגורים. כאשר אחת ממטרותיה העיקריות של תכנית זו, מתן לגיטימציה של אותם מבנים, והחלת תכנון בשטח על מנת להעלות את איכות החיים של התושבים, והעלאת רמת השירותים לתושבי השכונה ולבתי העסק הקיימים בה. כחלק מהראיה האסטרטגית לפיתוח היישוב, הרשות המקומית רואה ערך רב בדרך זו, כציר עירוני מפותח ומקיים, חדשני ומזמין להולכי רגל, ומהווה עוגן ובסיס כלכלי לרשות. הרחוב יקיים עקרונות של הלכתיות, ועירוב שימושים.

המתחם של התכנית כולל הקמה של שכונת מגורים, אשר משתרעת על פני שטח של כ- 480 דונם, בצפיפות של 6 יח"ד. המשמעות המספרית מהני"ל היא: כ- 1,429 יח"ד. יחד עם זאת, המצב בשטח ולאור העובדה של הבעלות הפרטית על הקרקע שמגיעה מעל ל- 85% מהשטח של התכנית, יח"ד אשר ייבנו בפועל וימומשו מכוח תכנית זו יהיה פחות מ- 1,429 יח"ד.

השימושים המותרים בתכנית זו, הם בעיקר למגורים. בנוסף, יש שימושים נוספים באזורים מסוימים בתכנית, כגון: מסחר, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ודרכים. הרוב של השטחים המיועדים לבניה, הם שטחים המיועדים למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

260-0295931 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 486.943 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	223219
	קואורדינאטה Y	758043

1.5.2 תיאור מקום

דרום היישוב מגיד אל כרום - באזור הכלוא בין כביש 65 מדרום לבין הרחוב הראשי של היישוב (דרך 80)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגיד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מגיד אל כרום

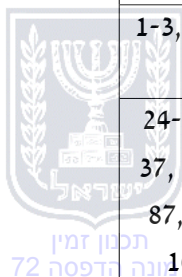
נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19037	מוסדר	חלק		51, 55
19038	מוסדר	חלק		19-21, 23, 25, 28-29, 32, 42, 76-78
19039	מוסדר	חלק	32, 34-35, 49-51, 77	18-19, 27-31, 33, 36, 38-39, 41, 44-46, 48, 52, 76
19040	מוסדר	חלק	1, 3-6, 9, 23-36, 61-62	2, 7-8, 10-17, 20-22, 37, 40-41, 59-60, 63, 67-68, 73-75, 77, 79-80
19041	מוסדר	חלק		56, 59-60, 86
19049	מוסדר	חלק	13-15, 17-19	1-3, 12, 16, 20-21, 84, 100
19050	מוסדר	חלק	31-33, 68, 81-86, 88-95, 97-99, 106, 111-112, 114-117, 123-124, 126-130	24-27, 30, 34-35, 37, 67, 69, 76, 80, 87, 96, 102-105, 107-108, 113
19051	מוסדר	חלק	4-6, 14-15, 19, 21, 23-30, 33-38, 57-60, 72-74	1-2, 13, 16, 18, 20, 22, 31-32, 39, 47-51, 53-56, 68-69, 71, 75-82
19052	מוסדר	חלק	1-2, 20	3-4, 15, 18-19, 21-22, 30-31, 39-40



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19053	מוסדר	חלק		33
19055	מוסדר	חלק		93
19056	מוסדר	חלק		37, 46

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 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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	ביום 28.11.17 אישרה הוועדה הארצית לתו"ב הקלה בקו בניין מדרך ראשית 85 מ- 100 מטר ל- 39 מטר עבור דרך מוצעת.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
27/02/2012	2901	6385	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 49. הוראות תכנית תממ/ 2/ 49 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 49
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
21/03/2019	8928	8162	תכנית זו אינה מחליפה את תכנית 260-0417782, למעט הגבלת השימוש בתא שטח 200	שינוי	260-0417782
07/09/2004	3944	5327	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10523, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10523
14/12/2004	829	5350	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13579, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13579
28/11/2013	1754	6706	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16039, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 16039
06/01/1999	1557	4719	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7696, בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7696

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 933 - צפון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/933- צפון. הוראות תכנית תכנית/933-צפון תחולנה על תכנית זו.	1584	771	04/12/1969
בכ/ מק/ 10351 /7 /13	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בכ/ מק/ 10351 /7 /13, בתחומה של תכנית זו.	5864		09/11/2008
ג/ 10351	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10351, בתחומה של תכנית זו.	4978	2249	16/04/2001
ג/ 13389	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13389, בתחומה של תכנית זו.	5438	4217	13/09/2005
ג/ 14955	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14955, בתחומה של תכנית זו.	5453	272	08/11/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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				אלי ויסברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אלי ויסברג		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		16	12/11/2019	נגם דאהר	16: 12 12/11/2019		לא
ניקוז	מנחה		40	27/03/2018	סעיד מרגייה	15: 17 09/05/2018		לא
סקר סייסמי	רקע		15	07/05/2018	צופית מור-פדרמן	11: 45 09/05/2018		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		6	04/05/2018	אלי ויסברג	11: 44 09/05/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	05/05/2018	אלי ויסברג	11: 43 09/05/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	08/11/2019	נגם דאהר	16: 09 12/11/2019		לא
מים	מנחה	1: 2000	1	08/11/2019	נגם דאהר	16: 10 12/11/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 4321	1	10/11/2019	סעיד מרגייה	16: 09 12/11/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	4	11/11/2019	גסאן מזאווי	16: 06 12/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/11/2019	אלי ויסברג	13: 15 02/11/2019		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 מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מגיד אל כרום	מגיד אל כרום	(1)		04-9883750	04-9888522	areej@serhaneng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 21828.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מגיד אל כרום	מגיד אל כרום	(1)		04-9883750	04-9888522	areej@serhaneng.com

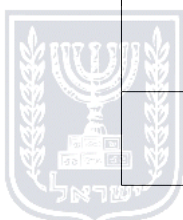
(1) כתובת: ת.ד. 21828.

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	04-6558211	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	אלי ויסברג	20755		חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	arch@actcom.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תשתיות	נגם דאהר	116473	איה הנדסה	נצרת	(1)		04-6216201	04-6216201	ayaeng10@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	(2)		04-8536607	04-8512706	alinor@levenberg.co.il
גיאולוגית	גיאולוג	צופית מור-פדרמן		אינגי חנא חורני	עילבון	(3)		04-6784333	04-6784333	tsofit@gmail.com
מתכנן תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631		נצרת	(4)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	סעיד מרגייה	27113		יפיע	(5)				samarji99@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 2680.

(2) כתובת: ת.ד. 9074.

(3) כתובת: ת.ד. 850.

(4) כתובת: ת.ד. 8064.

(5) כתובת: כפר יפיע ת.ד. 1096.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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 מגיד אלכרום לכיוון דרום, וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים המשולבת בשטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לאזור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים פתוחים ודרכים, וקביעת התכליות והשימושים בכל אחד מהיעודים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה: צפיפות, מרווחי בניה וגובה מבנים.
- ג. הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 85.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירות כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל וכד'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	123 - 100
מסחר	302 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח ציבורי פתוח	511 - 500
דרך מאושרת	702 - 700
דרך מוצעת	819 - 800
חניון	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	702 - 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	819, 817 - 812, 805, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	123 - 117, 112 - 109, 105, 103
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	302 - 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	511 - 509, 505 - 503, 500
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	819, 817, 816, 813, 808, 805
גבול מגבלות בניה	חניון	400
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מגורים	121, 118, 116, 113, 109, 103, 102 - 123
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	511, 510, 505
גבול מתחם	דרך מאושרת	702, 701
גבול מתחם	דרך מוצעת	819 - 814, 811 - 800
גבול מתחם	חניון	400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
גבול מתחם	מגורים	123 - 100
גבול מתחם	מסחר	302 - 300
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	511 - 500
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	817, 808
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	200
הנחיות מיוחדות	מגורים	122, 121, 109, 102
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	511
להריסה	דרך מאושרת	702 - 700
להריסה	דרך מוצעת	819 - 803, 800
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
להריסה	מגורים	123, 120 - 108, 106, 104 - 101
להריסה	מסחר	302 - 300

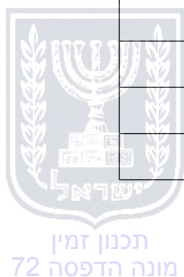


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	511 - 509, 507, 505 - 502, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	819 - 814, 811 - 806, 804 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	123 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	511 - 500

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.17	829	אזור חניה פרטית
20.50	99,605	דרך מאושרת
0.92	4,454	חקלאי מיוחד
0.50	2,405	חקלאי מיוחד א'
1.55	7,537	מבנים ומוסדות ציבור
5.48	26,631	מפעל הנדסי-הטיית נחל שגור
3.37	16,384	קרקע חקלאית
63.46	308,365	שטח ללא יעוד
2.73	13,254	שטח ציבורי לפיתוח
0.85	4,139	שטח ציבורי פתוח
0.48	2,338	שצ"פ+דרך
100	485,941	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.90	77,415.67	דרך מאושרת
19.32	94,091.16	דרך מוצעת
0.20	955.24	חניון
3.42	16,668.88	מבנים ומוסדות ציבור
49.79	242,454.53	מגורים
2.69	13,108.78	מסחר
8.68	42,248.09	שטח ציבורי פתוח
100	486,942.35	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני מגורים ב. מסחר קמעונאי ג. מחסנים ד. מרפאות ושירותי דואר ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו. מאפיות, מתפרות, מעבדות אלקטרוניקה ז. תצוגת רהיטים ואופנה ח. מכוני יופי ט. ייצור מוצרי קוסמטיקה או מוצרים מסורתיים וכל תעסוקה אחרת, בתנאי שלא תהווה מפגע או מטריד סביבתי כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'. י. מעונות יום, גני ילדים, מבני חינוך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטחי תעסוקה, מסחר ומשרדים ימוקמו בקומת הקרקע ויהיו בכניסה נפרדת מהמגורים. ב. שטחי התעסוקה יתאימו באופיים לאזור המגורים, כך שהיקף הפעילות ואופיה לא יצור מטרידים או מפגעים סביבתיים. ג. לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט התכנית. כמו כן, כל בניה קיימת בתחום מוגבלויות הבניה, עד ה- 40 מטר, מיועדת להריסה גם אם המבנים לא סומנו כך בתשריט.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרותן הינה תכנון דרך מס' 85 הישנה כציר עירוני ראשי:</p> <p>1. בנייני מגורים יחויבו בחזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב ליצירת חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב.</p> <p>2. פיתוח המגרש יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה מהרחוב.</p> <p>3. כניסות למשרדים ומסחר יופרדו מכניסות למגורים.</p> <p>4. מענה לדרישות חנייה ינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חנייה עדכני.</p> <p>5. אזורי שירות של הבניינים, חניות ומתקני איסוף לפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות חזותיות וכדומה.</p>

מגורים	4.1
	<p>6. חיוב נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנים.</p> <p>7. השטח הציבורי המיועד למדרכות וכן שטח פרטי פתוח בחזית המבנים יפותחו כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל. לא יותר גידור בתחום מרחב זה.</p> <p>8. היתר הבניה יכלול הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וכד' לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים רגישים ואמצעים למניעתם או צמצום בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. מבני מגורים הנמצאים בטווח של 40 מ' מתחנות התדלוק מיועדים להריסה.</p>



מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
	מסחר, מסחר קמעונאי, אולמי אירועים ותצוגה, בנקים.
הוראות	4.2.2
	א
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרתן הינה תכנון דרך מס' 85 הישנה כציר עירוני ראשי:</p> <p>1. פיתוח המגרש יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה מהרחוב.</p> <p>2. מענה לדרישות חנייה ינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חנייה עדכני.</p> <p>3. אזורי שירות של הבניינים, חניות ומתקני איסוף לפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות חזותיות וכדומה.</p> <p>4. חיוב נטיעת עצים בחזית הקדמית של המבנים.</p> <p>5. השטח הציבורי המיועד למדרכות וכן שטח פרטי פתוח בחזית המבנים יפותחו כמרחב ציבורי מלווה בשדרת עצים ומיועד להולכי רגל. לא יותר גידור בתחום מרחב זה.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וכד' לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים רגישים ואמצעים למניעתם או צמצום בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית.
הוראות	4.3.2

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט הכנית.</p> <p>ב. השימושים בתא שטח 200 בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות יהיו בהתאמה לשינויים של סעיף 15.1 בהוראות תכנית תמא/ 18 /4, בזמן מתן היתר בניה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח פתוח לשימוש כלל הציבור. משטחי גינון, צמחיה וחורשות. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל. מתקני משחק וספורט. תעלת ניקוז מבוטנת. מעבר תשתיות. מרכזי מיחזור. שביל אופניים. טיילת. חדרי טרנספורמציה. דרכי שירות לטיפול בתשתיות.
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85, לא תותר כל בניה. מתקני תשתית הנדסית יהיו תת קרקעיים ככל האפשר. מתקנים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים המשרתים את הסביבה הקרובה בלבד ומתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ההוראות הבאות חלות על רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85 ומתייחסות לתכנון הרצועה כטיילת אזורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> בינוי בגבול הטיילת לאורך כביש 85 יצור חזית ייצוגית לכיוון הטיילת. לא ימוקמו שימושים המהווים מטרד סביבתי או חזותי בכיוון השטח הפתוח והכביש. מגרשים בגבול הטיילת יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת. היתר בניה במגרשים הסמוכים לטיילת, יכלול הוראות להגדרת גבול המגרש הפרטי עם השטח הציבורי. העיצוב האדריכלי (גובה קירות, גדרות, חיפוי וחומרי גמר, גינון וכדומה) יהיה אחיד עבור כל המגרשים הפונים לטיילת ויקבע במסגרות "הנחיות מרחביות" שיאושרו על ידי המועצה והוועדה המקומית. פיתוח הטיילת יבטיח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הטיילת וחיבור מיטבי לשבילים ורחובות המתחברים אליה.

4.4	שטח ציבורי פתוח
	5. הטיילת תכלול שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינון, אזורי ישיבה, מתקני משחקים וכיוצא בכך.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
ב	קווי בנין קו בניין מדרך ראשית 85 הינו 39 מטר מציר הדרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, ומעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	מבנה חניות בקומות.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי												
		שרות	עיקרי		שרות											
3	4	4	4	2	4	16		60	300	100	50	150	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 3	3	(2) 3	(2) 3	(1) 1	4	18	6	1429	60	270	80	40	150	400	מגורים	מגורים
0	0	0	0		3	13			(6) 800	(5) 3000	(4) 1000		(4) 2000	900	חניון	חניון
(3) 3	3	3	3	(8) 1	4	18			60	240	(7) 60	30	150	500	מסחר	מסחר

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. שטחי הבניה ביעוד מגורים יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים בכל תא שטח לפי הפירוט הבא:

מסחר, תעסוקה מקומית, ומבני ציבור, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן:

כל 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר

כל 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית

כל 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור.

בכל מקרה של המרת שטחים לשימושים הנוספים לפי המפתח המפורט לעיל, השימוש העיקרי יהיה שימוש של מגורים.

ב. בתת הקרקע יותרו קווי בניין 0.0.

ג. ניתן להעביר שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך, וזאת באישור הוועדה המקומית לתו"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית.

(2) במגרשים הפונים לדרך מספר 85 הישנה, יותר קו בניין צידי 0.0.

(3) במגרשים הפונים לדרך מספר 85 הישנה, יותר קו בניין 0 בקומות 2-4 וזאת על מנת לאפשר קולנדה אשר תשרת את החזית המסחרית..

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך הנ"ל הנו ביחידות של מ"ר..

(5) הערך הנ"ל הנו ביחידות של מ"ר..

(6) הערך של התכסית ביחידות של מ"ר..

(7) לחניה..

(8) לחניה תת-קרקעית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות

6.1

איחוד וחלוקה

א. תנאי להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו הינו אישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

ב. שוויין של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.

ג. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.

ד. פריסת היעודים השונים במתחמים לאיחוד וחלוקה, הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפוף להליכי איחוד וחלוקה, וזאת ככל הניתן תוך שמירה על השלד התחבורתי, וללא פיצול שטחים המיועדים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ה. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.

ו. מוסדות התכנון יהיו רשאים לשנות את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו, בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:

1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי, ייכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה.

2. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה, אך לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה ע"פ תכנית זו.

3. ניתן יהיה לחלק מתחם לאיחוד וחלוקה לשניים או יותר וזאת בתנאי שתישמר חלוקה מאוזנת בין המתחמים של השטחים המיועדים לצרכי ציבור ובתנאי ששטחה של התכנית לתת מתחם לא יפחת מ-10 דונם ורק כאשר תת המתחם צמוד דופן לתכניות מאושרות בהן קיימות תשתיות מתאימות ותוך בחינת כושר הנשיאה של התשתיות הנ"ל. ברקע תכנית לאיחוד וחלוקה הקטנה מהמתחם המתואר בתכנית זו, תוצג "תכנית צל" של המתחם כולו בהתאם לגבולותיו ושטחו כפי שנקבע בתכנית זו.

ז. היקף ההקצאה לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.

ח. במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה, תינתן נגישות לכל המגרשים, ברוחב שלא יפחת מ-6 מ'.

ט. במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה, רוחב הדרכים ברשת הדרכים הראשית לא יפחת מ-12 מ'.

י. במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה, יש לרכז, ככל שניתן, את שטחם של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, כך שניתן יהיה לנצלם באופן מיטבי.

יא. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה יש לבחון כיצד ניתן יהיה להקצות קרקע לכל הבעלים, כאשר

<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>בני משפחה מדרגה ראשונה של מי שביצע בנייה בלא היתר, יקבלו זכויות בתחום המגרש הבנוי ולא יהיו זכאים למגרש נפרד. השמאי יחשב את שווי המגרשים במצב היוצא כשהוא כולל את שווי המבנים הקיימים (במצב הנכנס החלקות הינן במושע ולכן אין לחשב את שווי המבנים הקיימים). זכויות הבנייה יחולקו תוך התחשבות בראש ובראשונה במי שלא בנה, גם אם משמעות הדבר תהיה כי הבנייה במגרש הבנוי לא תוכל להתאשר בשל חריגה מזכויות הבנייה.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. למרות האמור, ככל שבמסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה ישונה תוואי הדרכים או גבולות של שטחים לצורכי ציבור אחרים, כך שהבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, לא יחדרו לתוואי של דרכים או שטחים לצרכי ציבור אחרים, יהא רשאי מוסד התכנון, אשר מאשר את התכנית לאיחוד וחלוקה, להורות על ביטול הסימון להריסה של מבנים אלה.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים לצרכי ציבור שאינם במתחמים לאיחוד וחלוקה (חלוקה מחדש), ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">חשמל</p> <p>6.4</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>ג.1. : מרחק מינימלי מציר הקו, עבור :</p> <p>(1) קו חשמל מתח עליון 110 ו-160 ק"ו : 20 מ'. (2) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ'. ג.2. : מרחק מינימלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, עבור :</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ'. (2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ'. (3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מ'. (4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) : 2 מ'. (5) כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'. (6) כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ'. (7) כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל. (8) ארון רשת : 1 מ'.</p>	

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>(9) שנאי על עמוד : 3 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
<p>6.5</p>	<p>מבנים קיימים</p>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
<p>6.6</p>	<p>סביבה ונוף</p>
	<p>הנחיות לייצוב מדרונות: בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות וכד'). גובה הקירות לא יעלה על 4 מ' במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי. קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח. על הקירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחלידים, בגובה שלא יפחת מ-1.20 מ', וייצבעו בגוון ידידותי לסביבה.</p>
<p>6.7</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>



<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר או עם אתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>ב. תאי שטח 112, 302 - במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ייבדק הצורך בהרחבת צמתי הדרכים 85/100 ו-85/110 בתיאום עם משרד התחבורה ונת"י.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף 15.1 להוראות תמא/ 18 שינוי 4/1, המרחק בין השימושים הרגישים כהגדרתם בתמא/ 18 לבין תחנות התדלוק יימדד מקווי הבניין של השימושים הרגישים, ולא מגבולות המגרש. שימושים אלו חלים הן על יעוד מגורים, במרחק של פחות מ-40 מ', והן על יעוד מבנים ומוסדות ציבור, במרחק הנמוך מ-80 מ'.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות. 1. מים: 1.1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1.2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. 1.3. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. 1.4. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. 1.5. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. 1.6. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. 1.7. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. 2. ניקוז: 2.1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח הכלול בתכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: 3.1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3.2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". 3.3. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 3.4. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו התחברות השפכים למאסף הראשי. 4. אשפה: 4.1. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.12</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>	

עתיקות	6.12
<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 יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
חניה	6.13
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
ניקוז	6.14
<p>הסדרת נחל שגור: חלק חוצה תחום שיפוט מגד אל-כרום לפי התנאים האורבניים והמקומיים: א. הקטע הראשון בצד המזרחי של האגן הראשי, בתחילת תחום שיפוט מגיד אלכרום (בין מערב בענה למזרח מגד אלכרום), שמתחיל בנקודה Z-1 ועובר דרך Z-2, ועד ל- אמצע השכונה, בנקודה שיש בה חיבור לנחל שגב, בנקודה Z-3. קטע זה יהיה, על פי חישוב הסתברות ול- 100 שנה, תעלת בטון מלבנית או מובל מלבני סגור (עדיף מובל מלבני סגור), בחתך של 15 מ"ר וברוחב קרקעית של 5 מטרים, ועומק של 3 מטרים. בשלב של התכנון המפורט לביצוע, יש להתחשב בתוואי קו הביוב שבוצע בפועל לאחרונה וכמו כן, שאר הקטע של קו הביוב שטרם בוצע יתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. הקטע השני מנקודת Z-3 (כניסת נחל שגב) ועד לנקודה Z-4 (כניסה מערבית במגד אלכרום גבול התכנית ממערב), קטע זה יהיה, על פי חישוב הסתברות ול- 100 שנה, תעלת בטון מלבנית או מובל מלבני סגור (עדיף מובל מלבני סגור). חתך הרצועה יהיה ברוחב של 18 מ"ר, כאשר רוחב הקרקעית 6 מטרים והעומק יהיה 3 מטרים. בשלב של התכנון המפורט לביצוע, יש להתחשב בתוואי קו הביוב שבוצע בפועל לאחרונה וכמו כן, שאר הקטע של קו הביוב שטרם בוצע יתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. הקטע השלישי מנקודה Z-4 (הכניסה המערבית של מגד אלכרום) ועד לצומת גילון נקודה 5-Z, יוסדר במסגרת תכנית מפורטת אחרת. הפתרון המפורט יקודם דרך התכנית האחרת לרבות נתונים טכניים, ויהיה צורך בטיפול בנק' חציית כביש ארצי מס' 85, מכיוון שהמובל הקיים מהווה בהרבה מקרים ברוב הסופות, מחסום לזרימת ניגר עילי.</p> <p>ד. נחל שגור יוסדר בתחום רצועת השצ"פ הדרומי בתכנית זו (השצ"פ ברוחב של 15 מטר), ו/או בתחום הדרך המוצעת בדרום התכנית (הדרך ברוחב של 12 מטר).</p> <p>ה. מהנדס/ת המועצה המקומית מגד אלכרום, רשאי להחליט באם הסדרת נחל שגור תהיה</p>	

6.14

ניקוז

במסגרת תעלה פתוחה או מובל סגור.

ו. כל הנגר בתחומי המגרשים והמבנים יועבר, ככל הניתן, לשטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים, זאת לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ז. אכלוס המבנים בתחום התכנית יאושר רק לאחר השלמת ביצוע מובל הניקוז בפועל.

6.15

ניקוז

א. החלופה המועדפת - מערכת הניקוז המוצעת:

1) מומלץ כי ניקוז הנגר מאגני המשנה בתחום שיפוט מגד אל-כרום המובלים עד למובל הראשי החוצה, יהיה באמצעות מובלים תת קרקעיים וקולטנים בתוואי דרכים מתוכננות. קטרי מובלי הניקוז המוצעים יהיו מ-0.60 מ' ו-עד ל-1.25 מ'. בנוסף, הוצעו מובלים סגורים בחתך מלבני, האוספים את הנגר מהאגנים החיצוניים הנשענים על תחום התכנית הנדונה, מכיוון צפון (מתלול צורים) ועד למוצא של נחל שגור. הניגר ממובלי הניקוז יתנקז ל-6 מוצאי ניקוז מוצעים (1,2,3,5,6,7) ובהמשך לנחל שגור שיוסדר במסגרת תכנית זו.

2) שטח השצ"פ בתחום התכנית ישמש כפתרון למימוש תנאי תמ"א 34 בעניין הבטחת תכנית פנויה להחדרת מי ניגר, לרבות השהייה הזמנית המוגבלת לצורך החדרה ובין היתר לוויסות חלקי לניגר. מוצע שהתכנית הפנויה תהיה עם כיסוי צמחי. רצוי שכ-30% משטח השצ"פ ישמש כאיגום והשהיית ניגר ויהיה משוקע יחסית למפלס השטח הסמוך בכ-0.25 מ' וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3) תכנון מערכת הניקוז כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכנון שנקבעו בנספח הניקוז.

4) מפלסי רצפות המבנים המופיעים בטבלה 9 שבהוראות נספח הניקוז ובתשריט נספח הניקוז הם מחייבים למבנים חדשים.

5) נספח הניקוז נערך בהתחשב במבנים הקיימים שהרצפה הקיימת בחלק מהם, למעשה נמצאת כיום מתחת למפלס רום כבישים מתוכננים הפתרון למניעת הצפות לבתים קיימים מחולק לשני חלקים: 1- כל הכבישים העירוניים יתוכננו בשיפועים כלפי שטח השצ"פ כך שהמים שיצטברו בחלקות פרטיות ימצאו יציאה חופשית לכבישים גובלים. 2- המובל המוצע נקבע כך שהנקודה הגבוהה היא בפועל מטר אחד מתחת לרצפת הבניין הצמוד או הקרוב כך שיבטיח זרימת מי הניגר במובל, מבלי להציף את הבתים הקרובים בסביבת המובל.

6) הערה כללית בעניין המצב הקיים: הבינוי בהתאם לתכנית לא צפוי להשפיע על משטר הזרימה בנחל שגור. עפ"י החישובים שנערכו, תוספת ספיקת השיא בנחל שגור במורד תחום התכנית זניחה, כך שכמות המים המצטברת משטח התכנית יחסית קטנה ולא מהווה מטרד כלשהו בדרך זרימת הניגר העילי בתוך השכונה.

ב. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכנון, יש להבטיח בעת תכנון הרחובות הפנימיים בתוך השכונה, שהם יהיו בגבהים גבוהים יותר ממפלס כביש 85 החדש, כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים. תכנון מפלסי מבנים יהיה עפ"י מפלסי הצפה המחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה 1:100 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימלי של 0.5 מטר או לפי המומלץ בטבלה 9 שבהוראות נספח הניקוז.

ג. בעניין שימור מי הנגר:

6.15

ניקוז

מוצע ליעד את השטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאליים באירועים נדירים של סופות גשם ובהתאם לתכנון את השצ"פים בתחום התכנית, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב, במידת האפשר.

ד. תכנון המובל:

- 1) מובל בטון מלבני סגור הסתברות לתכנון 1:100, סדר גודל למידות המובל - 6*3 מטר נטו.
- 2) פתחי תחזוקה כל 100-120 מטר, בגודל של כ- 4*6 מטר. על מנת לאפשר הורדה של כלי תחזוקה, יש לאפשר גישה נוחה לכלים אל פתחי התחזוקה.
- 3) פתחי התחזוקה ישולבו בצורה נופית ובטיחותית בתכנון הטיילת.
- 4) יש להבטיח שפתחי התחזוקה יהיו מול מוצאי הניקוז העירוני.
- 5) פתחי שירות נוספים לירידת אדם הכוללים סולמות באמצע הדרך בין פתחי התחזוקה, ופתחי אור במרווחים של עד 50 מ' במידות 1*1 מ'.
- 6) פתרון זמני - אימוץ מצב קיים, תחזוקת הקטע ע"י רשות הניקוז.
- 7) תנאי לאכלוס כל מבנה במתחם בין שני הכבישים הינו השלמת ביצוע המובל הקבוע.

ה. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- 1) התנאים המוגדרים בנספח הניקוז יש לראות אותם כמחייבים כך שלא ינתן אישור אכלוס ללא השלמת ההסדרים להבטחת עמידות המבנים המתוכננים בפני הצפה עתידית. כל בניה וכל בקשה להיתר בתחום התוכנית המוצעת מחויבת תיאום מול הרשות המקומית ובכפף לתנאים של הנספח לקביעת רום הרצפות - במיוחד - לבניה מעל מפלסי הצפה בהסתברות 1:100 שנה.
- 2) כנתון מחייב בעת קביעת גובה פיתוח דרכים ושטחים ציבוריים, יידרש גבוה של 50 ס"מ מעל מפלסי הצפה של נחל שאגור בהסתברות של פעם אחת למאה שנים.
- 3) אכלוס המבנים בתחום התכנית יאושר רק לאחר השלמת ביצוע מובל הניקוז בפועל.

6.16

חיזוק מבנים, תמא / 38

באתר זה יש חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה, כתוצאה מכיסוי קרקע על גבי סלע קשה מאד בבסיס ו/או עקב השפעות אגן. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, למבנים אשר תקן ישראלי 413 חל עליהם, סיווג השתית לצורך חישוב ספקטרום התגובה יורד בדרגה אחת. מבנים מקבוצת חשיבות אי' (תי"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) יחייבו ביצוע סקר תגובת אתר.

6.17

פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות

פיתוח תשתית	6.17
<p>המקומית. 6. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.</p>	
היטל השבחה	6.19
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	1	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 20 שנים מיום אישורה.