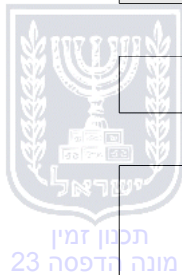


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0294660

שכונת מגורים צפונית במשהד - מתחם 3



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/05/2019

לאשר את התוכנית  
19/06/2019

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

השכונה המוצעת מהווה המשך למרקם האורבני הקיים בכפר, מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים ולשטחים לצורכי ציבור. מערכת הדרכים המוצעת בתכנית זו מותאמת למצב הטופוגרפי והיא הכתיבה את מתווה הקו הכחול, כמו כן מוסדר מבנה מגורים קיים בצפון מערב התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שכונת מגורים צפונית במשהד - מתחם 3

מספר התכנית 257-0294660

**1.2 שטח התכנית** 42.125 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

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

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 מבוא העמקים

230500 קואורדינאטה X

739100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפון מזרחי של כפר משהד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

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
17468	מוסדר	חלק		5-9, 11

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
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
14/07/1994	4221	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6485
27/11/2007	756	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16429 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16429



## 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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	16: 14 15/07/2018	גליון 2.	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	09: 17 22/06/2018	גליון 1.	לא
ביוב	מנחה	1: 1	7	21/05/2019	אברהים אבו תאיה	09: 01 21/05/2019		לא
מים	מנחה	1: 5000	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	09: 18 22/06/2018	גליון 1.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	16: 16 15/07/2018	גליון 2.	לא
מים	מנחה	1: 1	6	21/05/2019	אברהים אבו תאיה	09: 02 21/05/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	09: 20 22/06/2018	גליון 1.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	22/06/2018	אברהים אבו תאיה	16: 19 15/07/2018	גליון 2.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	21/05/2019	אברהים אבו תאיה	09: 03 21/05/2019	נספח ניקוז והידרולוגיה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	03/07/2018	סמיר סעד	15: 44 03/07/2018	נספח עצים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	7	03/07/2018	סמיר סאלח	16: 01 03/07/2018	רשימת עצים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/05/2018	גסאן מזאוי	16: 20 15/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/01/2018	סמיר סעד	11: 08 11/01/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. משהד	משהד	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המועצה המקומית משהד, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית 17501.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		samir@samir saad.info



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	מהנדס	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566975		mgassan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(3)		04-6412436	04-6516617	

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 9537.

(2) כתובת: ת.ד. 8086.

(3) כתובת: ת.ד. 829..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תכנון שכונת מגורים חדשה בצפון היישוב משהד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעת יעודי קרקע:-

מגורים ב, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך משולבת.

-שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים.

-שינוי יעוד משצ"פ למגורים ודרך.

-קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

-קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 109
מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח ציבורי פתוח	301 - 304
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
דרך משולבת	1, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	105
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	2
חורשה להעתקה	דרך משולבת	1
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
חורשה להעתקה	מגורים ב'	101 - 105, 107 - 109
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301 - 304
חורשה לשימור	דרך מוצעת	2
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	דרך משולבת	1
להריסה	מגורים ב'	101, 104, 109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 - 304

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	247	0.57
דרך משולבת	213	0.49
דרך קיימת או מאושרת	659	1.52
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	40,782	94.10
שטח ציבורי פתוח	1,440	3.32
<b>סה"כ</b>	<b>43,341</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	310.26	0.72

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.97	9,531.3	דרך מוצעת
1.20	521.05	דרך משולבת
5.69	2,468.9	מבנים ומוסדות ציבור
59.07	25,632.36	מגורים ב'
11.36	4,927.1	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>43,390.97</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, גני ילדים ופעוטונים. השימושים הנוספים על מגורים יותרו בקומת הקרקע/ קומת מפלס הדרך בתנאי מתן פתרון חנייה, בתנאי שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי, ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימאלי של 12 מטר. משרדים יותרו גם בקומה א' של המבנה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b> תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי ואו צביעת חזיתות) והשלמת עבודות פיתוח.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, דת, בריאות ורווחת הציבור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תכנית בינוי</b> לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תפרט את התכנון המוצע למתחם מוסדות הציבור בשלמותו.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם ולמעבר תשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם ומתקני תשתית.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (1) 400	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	4	15	6	154	42	168			24%	144%	108 - 101	מגורים	מגורים ב'
4	4	4	3	12			40	120			30%	90%	202 ,201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		4							(2) 40		304 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
קדמי			
3	108 - 101	מגורים	מגורים ב'
4	202, 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	304 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הוועדה המקומית.

גובה המבנה יימדד מהרצפה התחתונה של המבנה כולל יציאה לגג.

במסגרת מבני המגורים יותרו שימושים נלווים למגורים כמצויין בסעיף 4.1. שטח הבניה המרבי לכלל השימושים הנלווים יהיה 25% מתוך סה"כ זכויות הבניה לייעוד מגורים ב' המצוינות בטבלת הזכויות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) למבנה תחנת טרנספורמציה..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

### חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך/ תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך/ תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו /תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית 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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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



חשמל	6.3
<p>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 דיעה 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>כל קווי החשמל בשכונה בתחום התכנית יהיו קווים תת קרקעיים.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח תשתיות יהיה לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת חתירה וארוזיה במורד מוצאי הניקוז המוצעים בתחום התכנית ובאישור רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בשצ"פים כאמור יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ושימוש בשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תכנון תשתיות המים והביוב ייעשה בתיאום עם תאגיד "כפרי גליל תחתון" אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	



פיתוח תשתית	6.5
<p>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 קווי 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 הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור הגורמים המוסמכים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות</p>	



<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>המקומית.</p>	
<p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הפסולת משטח התכנית תפונה לאתר "טורעאן". תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר זה, או לאתר אחר המוסדר כדין.</p> <p>1- כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2- חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3- המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>4- הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית עפ"י סעיף 5</p> <p>5- כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי הקרקע בתוכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת יחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון.</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון.</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון.</p> <p>6- באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.11 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל בנייה ופיתוח לרבות הוצאת היתרי בנייה בכל שטח התוכנית, מותנים באישור תוכנית איחוד וחלוקה לכל שטח התוכנית. איחוד וחלוקה זה ייערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת תוכנית זו ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה. זאת, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. יחד עם זאת, את האיחוד והחלוקה ניתן יהיה לערוך במתחם אחד או במספר מתחמים, בהתאם לשיקול הדעת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<b>6.11 איחוד וחלוקה</b>	<b>6.11</b>
התכנוני. החלוקה מחדש תיערך בתוכנית אחת או במספר תוכניות כאמור, ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות ושטחים ציבוריים, וישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצורכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.	
<b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.	
<b>6.13 הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות ע"פי החוק.	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ משהד הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.	
3	אישור תשריט/תכנית חלוקה.	
4	בקשה להיתר בהתאם לחלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו.
5	טופס 4.	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קירות בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.
6	היתר בניה לאחר הקמת 70% מ- יח"ד המאושרות בתכנית.	פיתוח כמות שצ"פים נדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה. ביצוע מבני הציבור הנדרשים לאחר התייעצות בין הרשות המקומית לוועדה המקומית, בדבר הצורך והיקף שטחי הקרקע ושטחי הבנייה הנדרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23