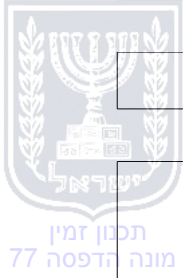


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0376103

בענה מערב (ג/ 22636)



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם  
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

התכנית משתרעת על פני כ- 335 דונם בתחום שתי הרשויות, מועצה מקומית בענה ומועצה מקומית מגיד אלכרום, כאשר קיים רצף בנייה אורבני בין שני היישובים אלו. התחום של התכנית מתחיל מהכניסה הראשית שמשמשת שני היישובים בענה ודיר אל אסד, ומגיע לצומת הכניסה המזרחית של היישוב מגיד אלכרום. היישוב בענה שמאכלס כיום כ- 8,000 תושבים, וקיימים בו כ- 1,500 בתי מגורים, סובל ממחסור של שטחים לשימושים אחרים כגון תעסוקה ומסחר, וגם מבנים ומוסדות ציבור. בנוסף לזה, גם ביישוב מגיד אלכרום קיים מחסור בדיוור, מוסדות ציבור, שטחים ירוקים פתוחים, ושטחים מניבים ומספקי מקומות תעסוקה כגון שטחים של מסחר ותעסוקה ולפי תכנית אב שאושרה בשנת 2000 ע"י הוועדה המחוזית, הומלץ לפתח את מגיד אלכרום לכיוון מזרח עד לגבולות תחום השיפוט.

התכנית באה לענות על צרכי שני היישובים, בראייה אזורית לטובת תושבי היישובים. השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה בענה ישרתו את כלל התושבים ויספקו מקומות עבודה. כ- 120 דונם מתוך תחום התכנית מיועד לבניית בתי מגורים, כאשר רוב השטח המיועד למגורים נמצא בתחום שיפוט מגיד אלכרום. בנוסף, כ- 70 דונם מתוך תחום התכנית מיועד לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, כאשר השטח הנ"ל שייך לתחום שיפוט בענה.

הצפיפות של בתי המגורים היא 6 יחידות דיור לדונם. כתוצאה, מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית זו, הנו 719 יחידת דיור [עבור שני היישובים, בענה ומגיד אלכרום]. יש לציין, שלאור העובדה שהקרקעות בשני היישובים, אשר מיועדים למגורים, הינם קרקעות פרטיות, ועל כן צפויה בניית מספר יחידות דיור פחות מהמספר המצויין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית (ג/ 22636) בענה מערב

ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0376103

1.2 שטח התכנית 335.845 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

225625 קואורדינאטה X

758500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בגבול בין בענה למגיד אל כרום מצפון לדרך 85

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

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
18969	מוסדר	חלק	9-12, 14-31, 33-39, 41-70, 74	7-8, 13, 32, 40, 71-73, 75, 79, 147, 152
18976	מוסדר	חלק		34, 98
18984	מוסדר	חלק		1
19045	מוסדר	חלק		1-3, 35, 79
19052	מוסדר	חלק		30-35, 39, 44
19053	מוסדר	חלק	13, 46-56, 67, 69, 85-89	11, 14, 44-45, 68, 78-84

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

כרמיאל

**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 23.10.18 אישרה המועצה הארצית לתו"ב הקלה בקו בניין מדרך ראשית 85 מ-60 מטר ל-45 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
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/17/א. הוראות תכנית תתל/17/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/17/א
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
07/09/2004	3944	5327	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/10523, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/10523
31/05/1989	3140	3662	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1357, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/1357
04/09/2008	4615	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14371 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/14371
28/11/2013	1754	6706	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16039, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/16039



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7696	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7696, בתחומה של תכנית זו בלבד.	4719	1557	06/01/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

**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 וייסברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלי וייסברג		תשריט מצב מוצע	לא
מים	מנחה		13	24/01/2019	אדי קרבסקי	12: 17 03/06/2020		לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/12/2018	אדי קרבסקי	13: 28 03/06/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	03/09/2018	אלי וייסברג	15: 35 16/09/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	23/01/2019	בדיעה שחברי פאהום	16: 27 24/01/2019		לא
ניקוז	מנחה		81	22/01/2019	בדיעה שחברי פאהום	16: 32 24/01/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	15/01/2019	איהאב פאהום	16: 36 24/01/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	2	19/12/2018	אדי קרבסקי	09: 45 05/06/2020		לא
ביוב	מנחה		25	24/01/2019	אדי קרבסקי	12: 23 03/06/2020		לא
סקר סייסמי	רקע		15	23/09/2018	צופית מור-פדרמן	20: 24 30/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/09/2018	אלי וייסברג	20: 28 30/09/2018	נספח מצב מאושר	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	04-9882325	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. בענה	ביענה	(2)		04-9886655	04-9989591	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : מועצה מקומית מגיד אל כרום.

(2) כתובת : בענה, ת.ד 513.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. בענה	ביענה	(1)		04-9886655	04-9989591	
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מגיד אל כרום	מגיד אל כרום	(2)		04-9883750	04-9882325	

(1) כתובת : בענה, ת.ד 513.

(2) כתובת : מועצה מקומית מגיד אל כרום.

**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	03-9533333	02-5456054	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי וייסברג		ויסברג ביזנסקי אדריכלים	חיפה	מגידו	6	04-8385716	04-8372355	arch@actcom.co.il
מודד מוסמך	מודד	מדיאן אבו סלאח	950		סחינין	(1)		04-6740067	04-6740067	madian@017.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	גאזי איוב	47786		חיפה	שדה יצחק	19	04-8527074	04-8527074	ghazi@zahav.net.il
גיאולוגית	גיאולוג	צופית מור-פדרמן		אינג' חנא חורני	עילבון	(2)		04-6784333	04-6784333	tsofit.hh@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	איהאב פאהום	38775		חיפה	הבנקים	14	04-8513054	04-8513050	fahoum@kfa.houm.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אדי קרבסקי	69690		טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509581	04-8509596	anna@talem.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ	בדיעה שחברי פאהום	114403		חיפה	הבנקים	14	04-8140700		badea@kfahoum.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

(2) כתובת: ת.ד. 850.



משרד הביטחון  
מנהל המערכת  
77 הדפסה



משרד הביטחון  
מנהל המערכת  
77 הדפסה

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

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 הישובים ביענה ומגיד אלכרום לצורך הקמת שכונת מגורים ואזור משולב לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים של מגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מערכות דרכים, כולל הנחיות למיתון תנועה ומערכות תשתית, וקביעת רשימת התכליות המותרות בכל ייעוד.
- ב. מתן זכויות בנייה ליעודים השונים.
- ג. הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 85.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	41 - 25
מסחר	70
מבנים ומוסדות ציבור	16 - 13
שטח ציבורי פתוח	62, 61, 56, 55, 6 - 1
דרך מאושרת	54, 53, 12 - 10
דרך מוצעת	51 - 46, 44, 43
דרך ו/או טיפול נופי	7
תחנת תדלוק	24
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23 - 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	7
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	54, 53, 12 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	51 - 46, 44, 43
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	16 - 13
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	41 - 25
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	70
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23 - 17
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 56, 55, 6 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחנת תדלוק	24
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	53, 12, 11
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	49, 47, 46, 43
גבול מגבלות בניה	מגורים	27
גבול מגבלות בניה	מסחר	70
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20 - 18
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 6
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	24
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	7
גבול מתחם	דרך מאושרת	53
גבול מתחם	דרך מוצעת	51 - 47, 44, 43
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	16 - 13
גבול מתחם	מגורים	41 - 25
גבול מתחם	מסחר	70
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23 - 17
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 55, 6 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	תחנת תדלוק	24
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	53
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	43
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	56, 55
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	7
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	53
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	43
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 6
להריסה	דרך מאושרת	53, 11, 10
להריסה	דרך מוצעת	51 - 49, 44, 43
להריסה	מגורים	41, 39, 37, 34, 33, 29
להריסה	מסחר	70
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20 - 18
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6, 1
ציר	דרך מאושרת	53
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	53
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	49, 43
קו מים 3" ומעלה	מגורים	35
קו מים 3" ומעלה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20, 19, 17
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 56, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	53
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	51 - 47, 44, 43
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	16 - 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	41 - 25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23 - 17
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	62, 61, 55, 6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תדלוק	24

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'2	189	0.06
דרך ו/או טיפול נופי	6,874.89	2.05
דרך מאושרת	30,666.8	9.13
מגבלות בניה ופיתוח	10,143	3.02
מפעל הנדסי - הטיית נחל שגור	2,029.38	0.60
שטח חקלאי	1,777	0.53
שטח ללא יעוד	274,657.41	81.78

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.89	6,333.02	שטח ציבורי פתוח
0.95	3,174	תחנת דלק
<b>100</b>	<b>335,844.5</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.05	6,868.07	דרך ו/או טיפול נופי
8.84	29,678.46	דרך מאושרת
21.88	73,474.92	דרך מוצעת
1.27	4,261.35	מבנים ומוסדות ציבור
35.68	119,845.06	מגורים
0.82	2,738.84	מסחר
20.92	70,265.37	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
7.60	25,537.99	שטח ציבורי פתוח
0.95	3,174	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>335,844.06</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני מגורים למיניהם.</p> <p>ב. מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, בנקים.</p> <p>ג. מבני חינוך.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></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 מטרדים 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.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מסחר, מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, מגרשי רכב ובנקים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההנחיות הבאות חלות על בניינים שחזיתם פונה לדרך 85 הישנה ומטרותן הינה תכנון דרך מספר 85 הישנה כציר עירוני ראשי:</p> <p>1. פיתוח המגרש ייעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה בזכות הדרך הסמוך, תוך יצירת גישה ישירה מהרחוב.</p> <p>2. מענה לדרישות חנייה יינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן חנייה עדכני.</p> <p>3. אזורי שירות של הבניינים, חניות ומתקני איסוף לפסולת והנגישות אליהם, ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. ייעשו 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 צמצומם בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
מבנים ומוסדות ציבור לצרכי: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי הרשות המקומית, תחנות טרנספורמציה.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א תכנית בינוי הבניה תהיה בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח לתא שטח במלואו. היה ותוקם תחנת טרנספורמציה ביעוד זה, יש להרחיקו ככל הניתן ממקומות בנויים, ולהקפיד על שמירת המרחקים הקבועים בכל דין, תקנה או תקן מחייבים.	
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א. שטח פתוח לשימוש כלל הציבור. ב. משטחי גינון, צמחיה וחורשות. ג. שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות ציבוריות. ד. גשרים ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל. ה. מתקני משחק, הצללה וספורט. ו. תעלת ניקוז מבוטנת. ז. מעבר תשתיות. ח. מרכזי מיחזור. ט. שביל אופניים. י. טיילת. כ. חדרי טרנספורמציה. כ"א. דרכי שירות לטיפול בתשתיות  השימושים המותרים לשצ"פ שבין דרך ראשית 85 לבין דרך מס' 30 בתכנית: דרך להולכי רגל, שבילי אופניים, גינון, נטיעות, העברת תשתיות עיליות ותחתיות, הסדרת נחלים וכל מתקן הדרוש לצורך ניקוז.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א <b>הוראות פיתוח</b> א. יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהמעט ככל האפשר בביצוע חפירות ומילוי. ב. בתחום רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85, לא תותר כל בניה. ג. בשטחים הכלולים בגבולות תכנית תת"ל/17/א, יותר לבצע עבודות עפ"י הנחיות תת"ל/17/א. ד. בתחום שטחי השצ"פ הגובלים בדרך מס' 85, לא יותרו ולא יבוצעו עבודות בינוי ו/או פיתוח כלשהן שיסכלו את האפשרות של הקמת המחלף ודרך מס' 85. ה. לא יותר מעבר כלי רכב בתחום שטחי השצ"פ הגובלים בדרך מס' 85, למעט רכבי תחזוקה ושירות לתשתיות.	
ב <b>הנחיות מיוחדות</b> ההוראות הבאות חלות על רצועת השצ"פ המצויה לאורך דרך ראשית 85 ומתייחסות לתכנון הרצועה כטיילת אזורית: 1. בינוי בגבול הטיילת לאורך כביש 85 יצור חזית ייצוגית לכיוון הטיילת. לא ימוקמו שימושים המהווים מטריד סביבתי או חזותי בכיוון השטח הפתוח והכביש.	

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. מגרשים בגבול הטיילת יחויבו בנטיעת עצים בחזית הפונה אל הטיילת.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. פיתוח הטיילת יבטיח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הטיילת וחיבור מיטבי לשבילים ורחובות המתחברים אליה.</p> <p>5. הטיילת תכלול שביל אופניים דו כיווני, שביל הליכה, גינון, אזורי ישיבה, מתקני משחקים וכיוצא בכך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.</p> <p>2. לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום הדרך וקווי הבנין שלה ללא תאום מראש ואישור של חברת נתיבי ישראל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, העברת תשתיות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הדרך הסמוכה לטיילת (מספר 30), תתוכנן כחלק מרצועת התנועה של השצ"פ, ותהיה דרך משולבת ממותנת תנועה בעלת חתך מסעה מזערי. יתר רצועת הדרך ישמש לגינון, תנועת הולכי רגל ואופניים וחניה ציבורי עבור מבקרי הטיילת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	<p>תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך; לרבות, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, או הדרושים לצרכי הקמתה, תפעולה,</p>



<p><b>4.7 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>בטיחות הנוסעים ולרבות השימושים הבאים:</p> <p>(1) דרכים, מעברים עיליים ותחתיים לכל שימוש, שבילי אופניים, מתקני שאיבה, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>(2) קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>(3) אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ושיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות, מתקני ניטור לאיכות האוויר, פיסול ועיצוב סביבתי.</p> <p>(4) שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, ונהגה הדפסה 77 תכנון זמין</p> <p>לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון, וכל שימוש אחר הדרוש לסלילת הדרך לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה תיאום עם חב' נתיבי ישראל, ובלבד שלא תיפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרכים, נוחות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.8 תחנת תדלוק</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>בשטח התחנה מותר להקים תחנת תדלוק "מדרגה א" ולהפעיל מבנה לבית אוכל, חנות לממכר צרכי רכב, משרדים, ומחסנים בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה.</p>	
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. על תחנת התדלוק בתחום התכנית, חלות הוראות התכנית ג/14371.</p>	
<p><b>4.9 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>א. תעסוקה: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חברות ביטוח ובנקים, מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה.</p> <p>א. מלאכה קטנה: תעשייה מסורתית, מוסכים, נגריות, מסגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה להיקף פליטת מזהמים או מטרדים ולהיקף פעילות העסק והאופי שלו, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מסחר, מסחר קמעונאי, משרדים, אולמות אירועים ותצוגה, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שימושי בידור, בילוי ופנאי.</p> <p>ג. מכללות, מבני ציבור לצרכי חינוך.</p>	
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>לא תותר בניה לשימושים של מבנים ומוסדות ציבור בתחום מגבלות הבניה מתחנות תדלוק וזאת כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 18 שינוי 4 ובהתאם למסומן בתשריט התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות					
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קו בנין (מטר)		
														שרות	שרות	שרות
מבנים ומוסדות ציבור		500	150	50	100 (1)	60			18	4	1	4	4	4	4	4
מגורים		400	125	25	50 (1)	60	719	6	18	4	1	4	3	3	3	3
מסחר	מסחר	500	50	10	60 (2)	60			18	4	1 (3)	4	3	3	3	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	500	75	25	50 (1)	60			18	4	2	4	3	3	3	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	500	75	25	50 (1)	60			18	4	2	4	3	3	3	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	500	150 (4)	50 (4)	100	60			18	4	2	4	3	3	3	3
תחנת תדלוק		3174	470 (5)			15			7.5	2		2	3	3	3	3

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:

(1) שטחי הבניה ביעוד מגורים יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים כגון:

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

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

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

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.

(2) בתת הקרקע יותרו קווי בניין 0.0.

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

(1) עבור חניה תת קרקעית.

(2) לחניה ומחסנים.

(3) לחניה תת קרקעית.

(4) בנוסף לשימושי מסחר ותעסוקה יותרו שימושים של מכללות ומבני ציבור לחינוך וזאת בשטח של עד 20% מתוך שטחי הבניה לשימושי מסחר ותעסוקה..

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות הבניה: 70 מ"ר + 400 מ"ר לגגון.

(6) זכויות הבניה: 70 מ"ר + 400 מ"ר לגגון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p> <p>הוראות לטיפול בייצוב מדרונות:</p> <p>1. בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות וכד'). גובה הקירות לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>2. במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי.</p> <p>3. קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>2.1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2.2. לא יותר חיבור של שפכים למערכת במצב הקיים (תחנות שאיבה קיימות במגיד אלכרום המיועדות לביטול) ולא יינתנו היתרי בניה עד להשלמת מערכת האיסוף של השפכים למט"ש כרמיאל.</p> <p>3. אשפה:</p> <p>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><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>	<p><b>6.4</b></p>





חשמל	6.4
<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'.</p> <p>(2) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ'.</p> <p>ג.2. : מרחק מינימלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, עבור :</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ'.</p> <p>(2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ'.</p> <p>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מ'.</p> <p>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ'.</p> <p>(5) כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'.</p> <p>(6) כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ'.</p> <p>(7) כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>(8) ארון רשת : 1 מ'.</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 החשמל 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 יתכלל 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 עבודות 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>	

עתיקות	6.5
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>	

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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 יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים לצרכי ציבור שאינם במתחמים לאיחוד וחלוקה (חלוקה מחדש), ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.9</b></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><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.10</b></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 שטחים לצרכי ציבור אחרים, כך שהמבנים המסומנים להריסה לא יחדרו עוד לתוואי 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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה, תיאום הבקשה עם חברת מקורות בנושא קו המים הקיים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח המפרט את הפתרונות לפסולת, לרבות אמצעים חלופיים להטמנת פסולת.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת. הפסולת לסוגיה תועבר לאתרים לטיפול ומחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות למחזור פסולת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנים הרגישים לרעש דרכים יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באישור</p>	

	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>המשרד להגנת הסביבה, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים שאושרו. ה. תנאי למתן היתר בניה הכנת דו"ח אקוסטי שיוגש לאישור היחידה הסביבתית. במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך מספר 85, הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.1 ביצועה של התכנית יגרום לעליה בספיקת השיא ובנפח הנגר העילי כתוצאה מהפיכת שטחים פתוחים לשטחים מבונים בעלי מקדם נגר עילי גבוה יותר.</p> <p>6.2 כדי למנוע את הגעת מי הנגר העילי הנוצר בשכונות הצפוניות של היישוב מלהגיע לשטח התכנית, מתוכננת מערכת ניקוז עילית בכביש התחום את התכנית מצפון.</p> <p>6.3 נגר הנוצר בתחום התכנית ינוקז לערוץ נחל שגור על ידי מערכת תת קרקעית הכוללת שוחות וקולטנים מוצא הניקוז לנחל יהיה בחתך 450, המרחקים בין הקולטנים ושיפועי הצנרת המחברת בין השוחות ייקבעו בתכנון המפורט.</p> <p>6.4 קרבת התכנית לערוץ נחל שגור מחייבת השארת רצועת דרך שירות ברוחב של 5 מ' מצדו הדרומי של הנחל המוסדר, אשר תשמש לאחזקת ערוץ הנחל על ידי רשות הניקוז. לא יבנו בתים/כבישים בשטח רצועה זו.</p> <p>6.5 רוחבה המינימלי של רצועת נחל שגור הינו 15 מטרים.</p> <p>6.6 אמצעים לשימור והשהיית מי נגר עילי ישולבו בשטח התכנית. אמצעים אלו עשויים להקטין את כמות הנגר העל קרקעי המתקבלת המוצא האגן בלפחות 20%.</p> <p>6.7 מפלסי הבינוי בתחום התכנית יהיו גבוהים בלפחות 50 ס"מ מגובה הכבישים הקיימים וגבוהים ממפלסי ההצפה שנקבעו ב- 0.6 מ'.</p> <p>6.8 מפלסי ההצפה בנחל שגור בהסתברות 1% מסומנים בתנוחה.</p> <p>6.9 השלב הראשון יהיה ביצוע של תעלה מדופנת כאמור לעיל יבוצע בד בבד עם פיתוח השכונה וזהו תנאי לאכלוס השכונה. בשלב השני, תבוצע תעלה מלבנית סגורה או פתוחה, בהמשך לביצוע המובל בשכונה ממערב (שכונת בין שני כבישים במגיד אלכרום), לרבות שינויים במעבירי המים הקיימים.</p> <p>6.9.1 תוואי הנחל יכול להיות רצועת נחל הכוללת אפיק עם דרך שירות. דרך השירות תאפשר ביצוע של מתקני תשתית כמו קו ביוב וקו מקורות וביצועה של טיילת על כל מרכיביה. כמו כן, דרכי השירות ישמשו לתחזוקת הנחל על ידי רשות הניקוז.</p> <p>6.10 מובל הניקוז יהיה פתוח או סגור לפי החלטת מהנדס הרשות המקומית ובלבד שתישמר רצועה של 10 מ' לפחות שתשמש כטיילת.</p>	<p><b>6.13</b></p>



6.13	ניקוז
	<p>6.11 ראוי להעדיף מובל סגור אשר יאפשר ניצול מרבי של הרצועה כולה הדרך 16 מטר ורצועת השצ"פ (20 מטר) שהינה הטיילת + הניקוז לשימושי פנאי ונופש (טיילת), והנחת תשתיות נוספות על פי מדיניות התכנון הארצית הקובעת עדיפות לעירוב שימושים ולאיחוד תשתיות כפי שהוצע בתכנית.</p>
6.14	איחוד וחלוקה
	<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו הינו אישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק הת"ב.</p> <p>ב. שוויין של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>ג. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.</p> <p>ד. פריסת היעודים השונים במתחמים לאיחוד וחלוקה, הינה פריסה מנחה בלבד מבחינת מיקומה, וקביעת המיקום המדויק של כל יעוד ויעוד תבוצע במסגרת הליכי איחוד וחלוקה, וזאת תוך שמירה על השלד התחבורתי, וללא שינוי גודלם וצורתם של השטחים המיועדים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.</p> <p>ו. מוסדות התכנון יהיו רשאים לשנות את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו, בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי, ייכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה.</p> <p>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.</p> <p>3. כל מתחם לאיחוד וחלוקה יעמוד בפני עצמו, ויבוצעו ממנו ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת מבלי לפגוע בשלד התחבורתי ושמירה על חיבורים בין הכבישים בין המתחמים, במלוא רוחבם.</p> <p>ז. היקף ההקצאה לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>ח. במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה, תינתן נגישות לכל המגרשים, ברוחב שלא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ט. במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה, יש לרכז, ככל שניתן, את שטחים של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, כך שניתן יהיה לנצלם באופן מיטבי.</p> <p>י. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, רצועת השצ"פ הסמוכה לדרך 85 תשאר בייעודה לפי תכנית זו</p>

<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>ולא ייפגע. רצועה זו אינה ניתנת לתזוזה, פיצול או שינוי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. על הוראה זו יחולו גם הוראות סעיף ב לעיל.</p> <p>יא. במסגרת תכניות איחוד וחלוקה יש לבחון כיצד ניתן יהיה להקצות קרקע לכל הבעלים, כאשר בני משפחה מדרגה ראשונה של מי שביצע בנייה בלא היתר, יקבלו זכויות בתחום המגרש הבנוי, ולא יהיו זכאים למגרש נפרד. 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. בעת חישוב המצב היוצא בתכנית, יש לכלול שווי מבני המגורים אשר מקבל בעל המגרש.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>שטח התכנית נמצא באזור עם חשד להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה, כתוצאה מכיסוי קרקע רך על גבי סלע קשה מאוד בבסיס.</p> <p>כחלק מהתנאים למתן היתר בניה למבנים אשר תקן ישראלי 413 חל עליהם, סיווג השתית לצורך חישוב ספקטרום התגובה יורד בדרגה אחת, ביחס לספקטרום שמייחס תקן ישראלי 413 לחתך הקרקע המקומי.</p> <p>ככל שיתוכננו מבנים מקבוצת חשיבות א' (ת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) או מבנים מקבוצת חשיבות ב' (ת"י 413, ג"ת 5, טבלה 4) בשתית מסוג E (על פי ממצאי חקירה גיאוטכנית), יידרש לבצע סקר תגובת אתר.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>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</p>	



<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>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 ועדכונה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	1	לייר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 20 שנים מיום אישורה.

