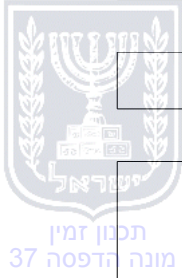


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0648402

שכונת אלמדורה מתחם א-1 ירכא



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
צפון
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה תכנון מפורט למתחם א-1 מתוך התוכנית הכוללת ג/19522 ליישוב ירכא להקמת שכונת מגורים ל כ 7,100 נפשות ו 1794 יח"ד. בצפיפות של 6 יח"ד לדונם למגורים ב', מגורים ומסחר ובצפיפות 8 יח"ד/ למגורים ג'

פיתוח השכונה ברובו על קרקע פרטית נעשו מאמצים רבים לשיתוף הציבור. התכנון בליוו ותואם עם נציגי המועצה המקומית.

שטח התכנית המיועד לפיתוח כ 442.144 דונם. טופוגרפיה של מתחם הפיתוח בשיפועים סבירים. התכנית כוללת בתוכה שטחי מגורים, שטחי ציבור ומוסדות לציבור, מסחר ברמה שכונתית, כמו כן, התכנית התכנית מתווה מערכת הדרכים.

בשטח התכנית קיימת בניה, עם זאת התוכנית נותנת מענה תכנוני ראוי ככל הניתן.

בהכנת התכנית הציבור שותף בתכנון, מפגשים עם בעלי החלוקות לצורך הסבר שלבי התכנון, ושיעור ההפרשות לצורכי ציבור. התכנית כללה הפרשות לצורכי ציבור ברמה אחידה ככל הניתן



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אלמדורה מתחם א-1 ירכא

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

252-0648402

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

442.146 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
קואורדינאטה X	219949
קואורדינאטה Y	762787

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלמדורה נמצאת מצפון מזרח לשוב ירכא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונת אלמדורה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18896	מוסדר	חלק	64, 77-81, 91	57, 62, 65, 73-75, 88, 90
18898	מוסדר	חלק	22-34, 76	15, 20-21, 35, 37-39, 42-43, 75, 77-78, 83-84
18929	מוסדר	חלק	37-38, 41, 44	13, 23, 33-36, 39-40, 42-43, 45, 50-51, 113, 115
18930	מוסדר	חלק	1-3, 7-17, 19-20, 34-35	4-6, 18, 21, 23-24, 26-27, 30, 32-33, 36-38, 43-45, 49-50, 52
18932	מוסדר	חלק	1-5	5-6, 11, 14, 101-102
18933	מוסדר	חלק	2, 10-21, 23, 65	8-9, 24-26, 64

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 10197	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10197. הוראות תכנית ג/10197 תחולנה על תכנית זו.	4809	197		14/10/1999
ג/ 19522	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19522. הוראות תכנית ג/19522 תחולנה על תכנית זו.	7168	2043		20/12/2015
ג/ 19523	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19523. הוראות תכנית ג/19523 תחולנה על תכנית זו.	6508	1460		04/12/2012
ג/ 9855	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9855. הוראות תכנית ג/9855 תחולנה על תכנית זו.	4804	48		23/09/1999
ג/ 11035	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11035. הוראות תכנית ג/11035 תחולנה על תכנית זו.	5018	4032		13/09/2001
ג/ 14757	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14757. הוראות תכנית ג/14757 תחולנה על תכנית זו.	5507	2308		19/03/2006
ג/ 18230	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18230. הוראות תכנית ג/18230 תחולנה על תכנית זו.	7044	6001		21/05/2015
ג/ 20913	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20913. הוראות תכנית ג/20913 תחולנה על תכנית זו.	6775	4584		20/03/2014
ג/ 9872	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9872. הוראות תכנית ג/9872 תחולנה על תכנית זו.	4885	3635		30/05/2000
ג/ מר/10800 /2012 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ מר/10800 /2012 /2. הוראות	7109	8575		03/09/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית ג/ מר/ 10800 / 2012 / 2 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד דראושה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד דראושה		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב סביבה	11: 26 25/08/2021	דוד ילוז	25/08/2021	1	1: 15000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב תנוחה	11: 27 25/08/2021	דוד ילוז	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב פרשה טכנית	10: 19 31/01/2022	דוד ילוז	31/01/2022	14	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי לחלקה 64 מגוש 18896	10: 20 31/01/2022	דני זיאן	31/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתכים לאורך גיליון 1 מתוך 8	11: 04 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 2 מתוך 8	11: 04 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 3 מתוך 8	11: 05 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 4 מתוך 8	11: 06 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 5 מתוך 8	11: 07 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 6 מתוך 8	11: 08 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 7 מתוך 8	11: 09 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	חתכים לאורך גיליון 8 מתוך 8	11: 09 25/08/2021	שאהר סרחאן	25/08/2021	8	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	תנוחה וחתכי רוחב לכבישים	10: 22 31/01/2022	שאהר סרחאן	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	דרכים וחניות
לא	נתיב תחבורה ציבורית	15: 34 19/05/2019	שאהר סרחאן	15/05/2019	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים	11: 33 25/08/2021	סאמר דיב	25/08/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	10: 18 31/01/2022	סאמר דיב	31/01/2022	5	1: 1	מנחה	מים
לא	מתחמי איחוד וחלוקה	10: 42 22/02/2022	מוחמד דראושה	21/07/2021		1: 1000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז - מוצאי ניקוז	11: 40 25/08/2021	מאיר רוזנטל	25/08/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- תנוחה	10: 16 31/01/2022	מאיר רוזנטל	31/01/2022	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניקוז	10: 16 31/01/2022	מאיר רוזנטל	31/01/2022	39	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי דוח נופי	11: 44 25/08/2021	דוד אלחנאטי	25/08/2021	9	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי חתכים	11: 45 25/08/2021	דוד אלחנאטי	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי תנוחה	11: 49 25/08/2021	דוד אלחנאטי	25/08/2021	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח סיסמי	11: 34 23/07/2018	אורי דור	20/05/2018	10	1: 1	מחייב	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה	21: 48 05/06/2019	מוחמד דראושה	20/05/2018	8	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	שמירה על עצים בוגרים	10: 14 31/01/2022	יורם וגשל	31/01/2022	25	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים	10: 14 31/01/2022	יורם וגשל	31/01/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 55 17/05/2019	מוחמד דראושה	17/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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, הגליל המרכזי הגליל המרכזי		ועדה מקומית הגליל המרכזי	עכו	(1)		04-9919339	04-9912108	suzan@galil-merkazi.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז השווקים עכו ת.ד. 460.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, הגליל המרכזי הגליל המרכזי		ועדה מקומית הגליל המרכזי	עכו	(1)		04-9919339	04-9912108	
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית ירכא		רשות מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568102	04-9568119	handasa100@gmail.com

(1) כתובת: מרכז השווקים עכו ת.ד. 460.

(2) כתובת: ירכא ת.ד. 1 מיקוד 24967.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	נוף הגליל	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית ירכא		רשות מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568102	04-9568119	handasa100@gmail.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה, נצרת עילית.

(2) כתובת: ירכא ת.ד 1 מיקוד 24967.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	מוחמד דראושה		משרד לאדריכלות ובינוי ערים	אכסאל	(1)		04-6561686	04-6561686	drawshe@net vision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנאטי	81003	דוד אלחנאטי אדריכלות בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895707	04-9895705	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(3)		08-9477008	08-9475222	office@ecolo g.co.il
מהנדס	מהנדס	סאמר דיב	102372	יוסף דיב מהנדסים בע"מ	חיפה	(4)	3	04-8663954	04-8662350	Deeb@deeb. com
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל- אגרונום	חיבת ציון	(5)	3	073-7253549	04-6366037	ypram.vagsha l@gmail.com
אדריכל	אדריכל	דני זיאן	11270187	דני זיאן אדריכלים	ירכא	(6)				dannzyan@h omail.com
תשתיות	יועץ	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	(7)		04-8203211	04-8203210	hmdy@hmdy .co.il
כבישים ותחבורה	מהנדס	שאהר סרחאן	113846	אלפא סיבוס בע"מ	ירכא	(8)		072-2505012	04-9804522	alpha507@g mail.com
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(9)		04-9580225	04-9580621	office@rme.c o.il
מודד	מודד	וסים שלה	1026	משרד מדידות	ירכא	(10)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il

(1) כתובת : כפר אכסאל ת.ד 274 מיקוד 16920.

(2) כתובת : קיבוץ רמות מנשה ד.מ מגידו 19245.

(3) כתובת : פארק תמר רחובות 76702 רחוב פאקריסט.

(4) כתובת : רחוב הבנקים 3 חיפה.

(5) כתובת : חיבת ציון ד.נ חפר.

(6) כתובת : ת.ד 3303 ירכא.

(7) כתובת : ת.ד 8575 נשר 3688301.

(8) כתובת : כפר ירכא ת.ד 633 מיקוד 24967.

(9) כתובת : ד.נ משגב גילון 20103.

(10) כתובת : כפר ירכא ת.ד 2107 מיקוד 24967.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים (מתחם א-1) בצפון הישוב ירכא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים, הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.
- התווית מערכת דרכים.
- קביעת הנחיות נופיות.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 18, 20, 21, 23 - 27, 35, 37 - 46, 49 - 51
מגורים ג'	50
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 206
קרקע חקלאית	453
שטח ציבורי פתוח	401 - 406, 408, 409, 411 - 432, 437 - 446, 448 - 452
דרך מאושרת	503, 519
דרך מוצעת	505 - 510, 512, 513, 522, 529, 530, 534, 561 - 565, 567, 568, 571, 573, 574
דרך משולבת	516, 535, 569, 575, 577
שביל	504, 514, 515, 517, 518, 521, 523 - 528, 533, 537 - 550, 552, 553, 555 - 559, 566
מגורים ומסחר	572, 576, 578
	701, 702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	568
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	7, 15, 43
מבנה להריסה 2	שביל	558
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	505, 506, 508 - 510, 530, 561 - 574, 564, 567, 568
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	516
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2, 3, 6, 15, 17, 21, 23, 24, 28 - 34, 47, 49
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	527, 539, 541, 543, 546 - 548, 552, 555
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	403, 404, 411, 421, 429 - 431, 438, 441, 442, 444, 445, 448

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,244	0.96
חקלאי	3,500	0.79
מבנים ומוסדות ציבור	2,358	0.53
מגורים ב'	7,639	1.73
מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור (מתארי)	424,184.3	95.94

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.05	220	שטח ציבורי פתוח
100	442,145.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.97	4,269.43	דרך מאושרת
13.92	61,547.68	דרך מוצעת
1.73	7,655.39	דרך משולבת
5.60	24,768.84	מבנים ומוסדות ציבור
65.54	289,803.85	מגורים ב'
0.79	3,501.54	מגורים ג'
1.14	5,048.05	מגורים ומסחר
0.43	1,905.78	קרקע חקלאית
3.14	13,899.63	שביל
6.73	29,745.13	שטח ציבורי פתוח
100	442,145.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים (יעוד ראשי). משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. פעוטון, משפחתן, צהרון. מסחר ברמה שכונתית כגון: מכולת, קיוסק, חנות בגדים וכד', לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים. יחידות אירוח (צמרים).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לא יתקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מזוג אויר בחזות הבית.
ב	אדריכלות מפלס ה 0.0 יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שימושים נוספים למגורים יותרו רק בקומת הקרקע במפלס הרחוב ויכללו חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה. יותר שימוש של יחידות אירוח ובלבד שינתן פתרון חנייה במגרש, יחידות האירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים, מסחר ברמה שכונתית כגון: מכולת, קיוסק, חנות בגדים וכד', לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד למגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות לא יתקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מזוג אויר בחזות הבית.
ב	אדריכלות מפלס ה 0.0 יקבע בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שימוש מסחר יותר רק בקומת הקרקע במפלס הרחוב ויכללו חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מוסדות חינוך, ספורט, תרבות, דת, בריאות, רווחה ושירותי חירום ביטחון והצלה. יותר הקמת בית קפה/ קיוסק המשרת את הפעילות הציבורית בלבד.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חיפוי המבנים בחיפוי קשיח ובהתאם להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר הבניה
ב	תנאים בהליך הרישוי היתרי בנייה יוצאו בתנאי של התאמה למתקנים פיזיים של משרד המשרדים הרלוונטיים למבנה, ובאישור המשרד הרלוונטי למבנה וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, בשטח זה לא יותרו גידול בע"ח.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	גינון, נטיעות, מתקני משחקים, פינות ישיבה, מעבר תשתיות תת קרקעיות ועליות, תחנות טרנספורמציה וויסות מי נגר.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בשצ"פים ינטעו צמחיה, תוך דגש על צמחים עמידים, עצי ישראליים מקומיים המתאים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף של הישוב ובנוף הפתוח מסביב לישוב, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, חניה, תחנת הסעה מוצללות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה בנייה בתחום הדרך
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, חניה, תחנות הסעה מוצללות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל

4.7	דרך מוצעת
	הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים. לאורך רצועת הדרך ינטעו עצים במרחק של 1.5 עד 5 מטר. יחד עם התכניות הכבישים יוגשו לאישור הועדה המקומית תוכניות פיתוח וגינון הדרכים ותוצג תכנית שיקום נופי מדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים (בהתאם להנחיות הנספח הנופי).
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות וחניה.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים. לאורך רצועת הדרך ינטעו עצים במרחק של עד 5 מטר. יחד עם התכניות הכבישים יוגשו לאישור הועדה המקומית תוכניות פיתוח וגינון הדרכים ותוצג תכנית שיקום נופי מדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים (בהתאם להנחיות הנספח הנופי).
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
4.10	מגורים ומסחר
4.10.1	שימושים
	מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים ובלבד שלא יהוו מטריד למגורים. מסחר יותר רק בקומת הקרקע כגון: חנויות, מסעדות וכד'. יותר משרדים בקומת הקרקע בקומה ראשונה כגון: בנקים, דואר, ביטוח וכד'.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות חניה נפרדת למסחר ומשרדים על פי תקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב	אדריכלות לא יותקנו על קירות חיצוניים צינורת גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת מנועי מיזוג אוויר בחזות הבית. שילוט בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3) 5	5	5	5	4	18	50	220 (2)	80 (1)		30	110	1000	206 - 201		מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	3	6	20	6	9	50	150		30	120	400	1		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	34	50	150		30	120	400	10		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	46	50	150		30	120	400	11		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	59	50	150		30	120	400	12		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6		50	150 (4)		30	120	400	13		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	6	50	150		30	120	400	14		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	26	50	150		30	120	400	15		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	38	50	150		30	120	400	16		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	27	50	150		30	120	400	17		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	9	50	150		30	120	400	18		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	43	50	150		30	120	400	2		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	5	50	150		30	120	400	20		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	73	50	150		30	120	400	21		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	43	50	150		30	120	400	23		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	22	50	150		30	120	400	24		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	47	50	150		30	120	400	25		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	9	50	150		30	120	400	27		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	43	50	150		30	120	400	28		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	34	50	150		30	120	400	29		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	70	50	150		30	120	400	3		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	63	50	150		30	120	400	30		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	48	50	150		30	120	400	31		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	30	50	150		30	120	400	32		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	58	50	150		30	120	400	33		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	28	50	150		30	120	400	34		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	30	50	150		30	120	400	35		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	14	50	150		30	120	400	37		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	23	50	150		30	120	400	38		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	10	50	150		30	120	400	39		מגורים ב'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	3	3	3	6	20	6	19	50	150		30	120	400	4		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	140	50	150		30	120	400	40		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	60	50	150		30	120	400	41		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	53	50	150		30	120	400	42		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	85	50	150		30	120	400	43		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	36	50	150		30	120	400	44		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	13	50	150		30	120	400	46		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	54	50	150		30	120	400	47		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	22	50	150		30	120	400	48		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	6	50	150		30	120	400	49		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	13	50	150		30	120	400	5		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	1	50	150		30	120	400	51		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	36	50	150		30	120	400	6		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	135	50	150		30	120	400	7		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	92	50	150		30	120	400	8		מגורים ב'
4	3	3	3	6	20	6	28	50	150		30	120	400	9		מגורים ב'
4	3	3	3	8	26	8	28	50	200		30	170	400	50		מגורים ג'
(5) 4	3	3	3	6	20	6	15	50	120		30	90	400	701	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	3	3	3	6	5	6		50	80		30	50	500	701	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
(5) 4	3	3	3	6	20	6	15	50	120		30	90	400	702	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	3	3	3	6	5	6		50	80		30	50	500	702	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר
3	3	3	3	1	4			(6)				(6) 60	400	401 - 406, 408, 409, 411, 432 - 446, 437, 446 - 448		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הגובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה במקומות שבהם נקבע ה 0.0. הגובה ימדד לפי הכניסה הקובעת.

ב. יותרו עד 100 יחידות אירוח לכלל מתחם א-1, ביעוד מגורים ב' בלבד.

ג. ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' עד 15% משטחי הבניה יותרו לשימושים נוספים שהם לא מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בנייה למגורים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה ומספר הקומות ישמרו.

ה. גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר ויחשב מסה"כ שטחי הבניה למגורים.

ו. גודל מגרש מינמאלי ביעוד מגורים ב' עבור יחידות אירוח לא יפחת מ 500 מ"ר.

ז. למגרש מגורים ב' בגודל מינמאלי של 500 מ"ר יותר הקמת יחידת אירוח אחת, גודל מגרש מינמאלי של 1000 מ"ר יותר עד שתי יחידות אירוח, גודל כל יחידת אירוח עד 40 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה למגורים.

ח. גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

ט. תא שטח 51 יהיה מגרש השלמה לתא שטח 2 ככל שלא יכול כמגרש עצמאי

י. יותרו מרפסות בשטח של 14 מ"ר לכל יחיד בנוסף לשטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשימוש חניה תת קרקעית.

(2) בתאי שטח 201, 206 יותר עד 80 מ"ר לכל תא שטח שימוש מסחרי על חשבון שטחי הבנייה למבנים ומוסדות ציבור..

(3) בתא שטח 201 יותר קו בנין קדמי 3 מטר.

(4) עקב גודל של תא שטח 13 לא ניתן להקים בתא שטח זה יחיד, לכן תא שטח מס' 13 יצורף בתהליך של חלוקה/ איחוד וחלוקה למגרש גובל מדרום.

(5) במידה ובקומת הקרקע מתקיים מסחר קו בניין יהיה 5 מטר.

(6) עד 60 מ"ר לכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. דרך גישה למגרשים לא תופחת מ 6 מטר, או על פי דרכים מאושרות בתכנית המאושרת. 2. על הבקשה של היתר הבנייה להציג מימוש מלא של זכויות הבנייה במגרש. 3. תתבצע הפרדה בין מקומות חניה הנדרשים לשימוש למגורים, לבין מקומות החניה הנדרשים לשאר השימושים 4. בחלקה 24 מגוש 18898, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור מהנדס המועצה לפתרונות הגישה ולהסדרי תנועה למגרשי החלקה. 5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות ראשיות (קדמיות ואחוריות). 3. לא תותר צנרת גלויה בכלל ותיבנה כחלק ממבנה המגורים וממבנה המוסד הציבורי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>הנחיות למזעור פגיעה נופית: שתילת עצים: 1. שתילת מיני צומח מקומי (עם השנים יהפוך למרבד צמחי התואם את סביבותיו). ניתן להיעזר בסלעים מקומיים לדירוג שיפועי העפר, שיחזק את ההתאמה למראה הטבעי של מסלע חשוף האופייני לסביבה. 2. שתילת צמחים ונטיעת עצים חסכוניים במים ותחזוקתם מזערית. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם. בשטחי הגינון ברחובות ובש"צ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים. תכנון משמר מים: השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. לשטחים הציבוריים ופרטיים פתוחים- התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 4. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים, תוך</p>	<p>6.3</p>



6.3	סביבה ונוף
<p>התייחסות להשפעת הפרשי הגובה לחוזק בזרימה וליצור תוואי ניקוז כאלו שימנעו ארוזיה וסחיפה של קרקע מקומית.</p> <p>תשתיות :</p> <p>1. ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים ומתקן לפחי אשפה ימוקמו בחזית המגרש בתוך מבנה "פילר" משולב סגור ו/או בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך.</p> <p>2. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.</p> <p>3. הפילר ימוקם בתחומי המגרשים למגורים ולא כאלמנט עצמאי על המדרכות. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב.</p> <p>4. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית ציבוריים, יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.</p> <p>5. חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון ותקשורת עיליים, ברזי שריפה וכו' : מיקומם, גובהם וצורתם הסופית ישתלבו במערכת הריצופים, קירות תומכים וריהוט הרחוב. יש לאפשר דרך גישה לרכב לחדר הטרנספורמציה.</p> <p>6. תכנית פתוח תוואי צינור הביוב והמתקנים אשר יבנו לאורכו, תכלול תוכנית שיקום נופי אשר תוכן על ידי אדריכל נוף מורשה.</p> <p>עבודות מקדימות לעבודות עפר ותשתיות :</p> <p>1. ככל הניתן יועתקו לשצ"פים העירוניים כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות הנ"ל, על חשבון בעל המגרש.</p> <p>2. יש לפעול עפ"י הנחיות נספח עצים והנחיות אגרונום בכל הקשור לנושא העתקה / כריתה / שימור עצים למיניהם.</p> <p>3. כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של האתר שהם בתחום נקודות הדיקור באזור המילוי והחציבה. לא תיפרצנה דרכים חדשות.</p> <p>4. עם תום עבודות העפר תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל הנוף מתכן התב"ע.</p> <p>5. הנחיות בין הממשק הבנוי לפתוח בהתאם לנספח הנוף</p>	

6.4	חניה
	<p>1. חניה תהיה עפ"י התקן בעת הוצאת ההיתר ובתחומי המגרש.</p>

6.5	חשמל
<p>א. תנאי למתן התר 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>	

6.5

חשמל

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:

1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.
2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מטר.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 5.0 מטר.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מטר.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - מרחק מציר הקו 20.0 מטר.
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.0 מטר.
7. כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 0.5 מטר.
8. כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.
9. כבלי חשמל מתח עליון - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן בתיאום עם חברת חשמל.
10. ראון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 1.0 מטר.
11. שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מטר.

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 בנייה 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. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.6

ניקוז

תיאור אמצעים להגברת חלחול בשטח בנוי:



6.6	ניקוז
	<p>1. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תשמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור.</p> <p>2. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר מחצרות הבתים לשצ"פ ולצורכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס הרשות. כל בקשה להיתר תכלול פירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצעו כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p> <p>3. באזורי בינוי, חניות וכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורות חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי. פתרונות הנדסיים להחדרה והשהיית מי נגר יתאמו מול רשות המים.</p> <p>4. ככל הניתן יהו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהיה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>5. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p> <p>6. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המופתח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>8. בשטחי ציבור פתוחים- יותקנו אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקייה, קווי הניקוז יעבורו דרך מתקנים אלא.</p> <p>9. במגרשים הפרטיים לפיתוח יחוברו המרזבים אל אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת-קרקעי לצורך שימור חוזר בהשקייה הגינון ו/או לשימוש כ " מים אפורים". המרזבים בשטחים הפרטיים לא יחוברו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>10. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



שימוש זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.7	איחוד וחלוקה
	<p>1. במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה לא יוצאו היתרי בניה ולא יותרו עבודות כלשהן, בין אם בהיתר ובין אם מכוח הוראת דין המאפשרת פטור מהיתר, אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה כחוק.</p> <p>2. תכנית איחוד וחלוקה ושווי המקרקעין לצורכי איחוד וחלוקה יהיה כשווי המקרקעין בהתאם לייעוד התקף ערב ההחלטה בדבר הפקדת תכנית ג/195222 הואיל ומדובר במהלך תכנוני אחד (תכנית המתאר, תכנית זו ותכנית האיחוד וחלוקה). הוראה זו תחול הן על המתחמים ועל החלקות בהן נדרש איחוד וחלוקה.</p> <p>3. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, אשר אינם כלולים במתחמי האיחוד והחלוקה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>4. ייעוד הקרקע והיקף שטחי ציבור הכלולים במתחמי האיחוד והחלוקה לא ישונו במסגרת תכניות האיחוד והחלוקה, אולם ניתן יהיה למקמם (למעט הדרכים) במיקום חלופי המאפשר נגישות כלל הציבור אליהם ואת השימוש בהם, והבעלות בהם תירשם על שם הרשות המקומית, במסגרת הליכי האיחוד והחלוקה.</p>

<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>5. ניתן לנייד שטחים פתוחים (שצ"פים) ושצ"פים במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה למקום אחר במתחם בשלמותם ובלבד תשמר דרכי גישה לשטחים פתוחים ושצ"פים ובתנאי שלא יפגע תפקודם בתכנית, ותובטח העברת תשתיות.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה הקפדה על תכנון סיסמי בהתאם להוראות ת"י 413. 2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים יועתקו בין ינואר- אפריל למקומות קבועים מראש בליווי צמוד גארונום מומחה בתחום. ב. לעצים מועתקים יש לחבר למערכת השקיה ל 3 שנים לפחות. ג. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום מועצת ירכא. ד. ביצוע עבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. ביצוע עבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין. ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ג. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת</p>	



<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים. הוראות לנטיעת עצים חלופים : א. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום מועצת ירכא.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר בנייה למבני ציבור, מותנה באבטחת סידורי נגישות לנכים ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות ואישר לפניו פסולת ועודפי חפירה לאתר מאושר. תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינאי פסולת הבנייה ועודפי עפר לשטחם.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p>6.13 פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>כל הדרכים באותו מדרג יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות בנספח התחבורה. כל מדרג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב . כל דרך תתוכנן בתכנון כולל אחד (ללא קשר לשלבי הביצוע). כל קווי התשתית שבתחום למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	
<p>6.15 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי לקבלת היתרי בניה מעבר ל 500 יח"ד ראשונות, הינו : א. שדרוג מערכת ביוב פנימי בירכא, בהתאם לתכנית אב ביוב שתאושר על ידי הגורמים המוסמכים. ב. השלמת מאסף ביוב אזורי טל-אל - תחנת שאיבה שמרת אדמית. ג. שדרוג תחנת שאיבה שמרת אדמית בהתאם להנחיות הבין משרדיות לתכנון תחנות שאיבה, התכנית לשדרוג תחנת השאיבה אושרה ברשות המים. ד. הנחת קו סניקה נוסף מתחנת שאיבה שמרת אדמית למט"ש עכו. ה. אישור בכתב ממשרד הבריאות או מרשות המים לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
<p>6.16 תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ובאישור מהנדס הועדה המקומית . ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים ומהנדס הועדה</p>	

תשתיות	6.16
<p>המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובכפוף להוראות בסעיף 6.15</p> <p>מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות, לרבות קווי מים ביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזוקתה ובתחום קווי הבניין</p> <p>גז :</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך :</p> <p>א, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



דרכים	6.17
<p>כל הדרכים באותו מדרג יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים וההנחיות בנספח התחבורה. כל מדרג יאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחיה גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב . כל דרך תתוכנן בתכנון כולל אחד</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>1. לא יאושר היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור</p>	



6.18	חומרי חפירה ומילוי
<p>לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכולול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזור:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.19	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר לגיטימציה למבנים הקיימים.</p> <p>התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. התוספות החורגות מקונטור הבניין יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	



6.20	הפקעות לצרכי ציבור
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור בהם שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחי ציבור פתוחים, דרכים, שבילים, ודרכים משולבות ולרושםם על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p> <p>חלקה 3 מגוש 18930 הבעלות תשאר בבעלות הווקף דרוזי, ושטח זה לא יופקע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מספר שלב
1	שלב א לבצוע	1. אישור תכנית/ תשריטי חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.	1
2	שלב ב לביצוע	1. התווית ופריצת מערכת הדרכים הראשויות במתחם. 2. ביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז	2

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		וכד' לתפקוד השכונה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע השכונה הוא 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37