

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0600247

מורדות מזרחיים נוף הגליל - מגורים ומבני ציבור



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
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

הרחבת שכונת מגורים קיימת ל 30 מגרשי מגורים. לאורך רחוב הגליל בנוף הגליל. בכל מגרש (תא שטח) בניה רוויה במבנה של 4 או 5 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 139 יח"ד. הסדרת מערכת הדרכים והחניות בשכונה. יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור. יותרו מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת וספורט, מעונות סטודנטים, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, בתי אבות וכדומה.



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

מורדות מזרחיים נוף הגליל - מגורים ומבני ציבור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
212-0600247	מספר התכנית	
57.875 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230700
קואורדינאטה Y	734100

1.5.2 תיאור מקום

נוף הגליל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	דרך הגליל		

שכונה דרך הגליל נוף הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16650	מוסדר	חלק	67-72	112, 122
16651	מוסדר	חלק	113-115, 117	
16652	מוסדר	חלק	9-17, 26, 28	29, 31-33, 39, 44
16757	מוסדר	חלק		112

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
11/06/1992	3457	4014	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/במ/40 בתחומה בלבד	החלפה	ג/במ/40
22/11/1990	593	3818	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/במ/5. הוראות תכנית ג/במ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/במ/5
22/06/1999	3739	4770	תכנית זו מחליפה את תכנית 1/02/27 בתחומה בלבד.	החלפה	1/02/27
05/11/1998	371	4695	תכנית זו מחליפה את תכנית 1/02/35 בתחומה בלבד.	החלפה	1/02/35
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/56. הוראות תכנית תתל/56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/56
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	13: 51 24/09/2019	ערן מבל	24/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף	14: 41 10/09/2019	אמיר בלום	10/09/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון עצים לשימור על רקע בינוי	13: 57 24/09/2019	דורון לנג	24/09/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון עצים לשימור על רקע מצב מוצע	14: 06 24/09/2019	דורון לנג	24/09/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת עצים לשימור	14: 06 24/09/2019	דורון לנג	24/09/2019	39	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח דרכים	14: 50 10/09/2019	יהודה אשד	10/09/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	נספח ניקוז לדרכים	14: 51 10/09/2019	יהודה אשד	10/09/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	גיליון חתכים לאורך	14: 52 10/09/2019	יהודה אשד	10/09/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	פרשה טכנית - ביוב	14: 07 24/09/2019	עדה ברונפמן	24/09/2019	4		מנחה	ביוב
לא	גיליון נספח מים וביוב	14: 10 24/09/2019	עדה ברונפמן	24/09/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית - ניקוז	14: 14 24/09/2019	איל שלו	24/09/2019	33		מנחה	ניקוז
לא	גיליון ניקוז	14: 15 24/09/2019	איל שלו	24/09/2019		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	גיליון תנועה	14: 17 24/09/2019	אחמד אבו זייד	24/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 24 24/09/2019	ערן מבל	24/09/2019	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

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088218	michalo@moch.gov.il

1.8.2 יזם

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		pniot@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	יועץ תנועה	יועץ תחבורה	113022		טירת כרמל	יזומה	10	04-8569055	04-8569010	ahmed@yenoan.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341617	eshedy@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום			חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן	29566		טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484	077-3181914	ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
מהנדס חשמל	מתכנן	שנבל יאיר	632260	ג. איטקין מהנדסים	חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8332121	04-8335426	Azaria@shnabel-itkin.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים מאוחד	גבעת חיים) מאוחד)		050-6906465		lang.doron@gmail.com
מודד	מודד	משה מרין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	6	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
	יועץ	איל שלו		הנדסה סביבתית ואזרחית	בית חנן	בית חנן		04-6264133		eyal1963@bezeqint.net



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

הקמת שכונת מגורים בבניה רוויה ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממבני ציבור לשטח למגורים.
2. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.
4. שינוי יעוד משטח ספורט לשטח למגורים ולשטח למבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
6. קביעת הוראות בניה.
7. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח.



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	1 - 30
מבנים ומוסדות ציבור	600
שטח ציבורי פתוח	700 - 707
דרך מאושרת	900, 901
דרך מוצעת	930 - 934

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1, 2
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	705
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	901
הנחיות מיוחדות ב	מגורים	1 - 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לפי תרשצים	9,213	15.92
דרך קיימת ו / או מאושרת	21,243	36.71
שביל	276	0.48
שטח לבנייני ציבור	15,910	27.49
שטח ספורט	6,884	11.90
שטח ציבורי פתוח	4,344	7.51
סה"כ	57,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,526.28	35.47
דרך מוצעת	2,487.02	4.30
מבנים ומוסדות ציבור	5,189.72	8.97
מגורים	21,295.05	36.79
שטח ציבורי פתוח	8,377.56	14.48
סה"כ	57,875.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בבנייה רוויה. בתאי שטח 1 עד 3 יותרו שימושים נוספים למגורים כגון דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	1. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנו תהתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. 2. החנייה תהווה חלק מהיתר הבניה. 3. ניתן יהיה לאחד כניסות לחניות והקמת חניונים משותפים למספר מבנים יחד בכפוף לאישור תכנית בינוי לאותם המגרשים המבקשים. 4. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 3.0 מטרים נטו. 5. חומרי הבניה יהיו חיפוי קשיח. לא תותר בנייה קלה. 6. לא יותרו עוד מבני עזר בשטח תכנית זו, למעט חניה מקורה ומחסנים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת וספורט, מעונות סטודנטים, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים ומעונות דיור מוגן לקשישים, מעונות למגורי אנשים עם צרכים מיוחדים, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפליים, שירותי חירום.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	אזור המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל ותחנות טרנספורמציה. באזורים אלו לא תותר כל בנייה למעט דרכי גישה לרכב הצלה, מתקנים הנדרשים לגינון, למנוחה, הצללה, נוי, משחק לילדים, מקלטים ציבוריים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) הכול לשביעות רצונו של מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובנייה. ניתן להעביר קווי מים תת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרכים ב. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. ג. קווי תשתית
4.4.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	לכל אורך קירות התמך לאורך רחוב הגליל, יוצבו אדניות ובהן צימחיה מטפסת.

4.4	דרך מאושרת
	פני הקירות לא יהיו במשטח אחיד אלא במספר מישורים שונים
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דרך עם הנחיות מיוחדות - דרך שירות למגרשים 1 עד 18.</p> <p>רוחב זכות הדרך ישמש את הכביש (המיסעה), המדרכות שבילי האופניים, רצועות גינון ומערכות. רוחב קירות תומכי הכביש יהיה מחוץ לתחום זכות הדרך וייחשב כחלק מרוחב המגרש הגובל.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרכים</p> <p>ב. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.</p> <p>ג. קווי תשתית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>רוחב זכות הדרך ישמש את הכביש (המיסעה), המדרכות שבילי האופניים, רצועות גינון ומערכות. רוחב קירות תומכי הכביש יהיה מחוץ לתחום זכות הדרך וייחשב כחלק מרוחב המגרש הגובל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
5	5	5	5	2	5	18	(2)	65	10000	(1) 2500		2500	5000	1000	600	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	5	17.5 (5)	(4) 5	75	1194	300		(3) 194	700	700	14 - 4	מגורים		
3	3	3	3	1	4	14 (7)	(6) 4	75	1054	300		(3) 194	560	570	15, 3, 1 - 19, 18, 24	מגורים		
3	3	3	3	1	4	14 (9)	(8) 4	75	1054	300		(3) 194	560	420	28 - 25	מגורים		
3	3	3	3	1	4	14 (9)	(11) 8	50	2108	600		(10) 388	1120	1200	30 - 29	מגורים		

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. הפירוט בטבלה עבור קבוצות תאי השטח מתייחס עבור כל תא שטח בנפרד, אלא אם נכתב אחרת.

ב. תאי שטח 1 עד 3 יאפשר בהם שימושים נוספים למגורים כגון דיר מוגן, מעונות סטודנטים, דיר להשכרה וכדומה. בתאי השטח יהיו מלא הזכויות או למגורים או ערוב שימושים בתיאום עם הוועדה המקומית.

ג. תותר הקלה בגובה המבנים בכפוף לאישור מערכת הבטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חניון תת קרקעי.

(2) 20 מ"ר ליחידה. כ- 200 יחידות דיר מיוחדות / חדרים..

(3) שטחי השירות כוללים 50 מ"ר ממ"ד, 24 מ"ר מחסן, 120 מ"ר חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, לובי כניסה, שרותים טכניים..

(4) סה"כ 55 יח"ד.

(5) הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בכל חתך.

בגוות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 17.5 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית), בכל חתך..

(6) סה"כ 52 יח"ד..

(7) הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בכל חתך. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 14.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית), בכל חתך.

(8) סה"כ 16 יח"ד..

(9) הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בכל חתך. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 14.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית), בכל חתך..

(10) שטחי השירות כוללים 100 מ"ר ממ"ד, 48 מ"ר מחסן, 240 מ"ר חדרי מדרגות, מבואות, מעליות, לובי כניסה, שרותים טכניים..

(11) סה"כ 16 יח"ד..






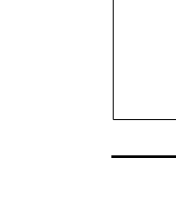
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למימוש התכנית, ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך מימוש התכנית המוצעת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה. (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תנאי להיתר הבניה ו/או סלילה באזור הסמוך לתוואי הרק"ל (תת"ל 56), יהיה אישור משרד התחבורה או מי מטעמו בנושא ממשק התכנית לתת"ל 56.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הסמוכים לתוואי תת"ל 56 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית והשפעות קרבה לרכבת הקלה. הבדיקה תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, וביצוע מסקנות הבדיקה, לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה יהוו תנאי לקבלת תעודת גמר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר פיתוח להסדרים התחבורתיים בדרך הגליל יהיה תיאום הבקשה עם מערכת הבטחון.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.</p> <p>2. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p> <p>3. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור הועדה המקומית.</p>	
6.3	סביבה ונוף
<p>1. שצ"פים יפותחו עם דגש לנטיעת עצים ויצירת שטחים מוצלים ככל האפשר. נטיעת העצים תתבצע במרווחים של כ-8 מטר בין העצים, ע"י עצים בגודל 8-9 שיחוברו למערכת השקיה אוטומטית.</p> <p>2. עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח והתקנת מערכת השקיה על פני השטח המשוקם.</p> <p>3. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים, ליצירת רצף עיצובי. רשת המעברים</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכבישים המתוכננים והקיימים על מנת להקל על ניידות הולכי-רגל ועגלות. במידת האפשר, תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.</p> <p>4. עקרונות תכנון מערכת הניקוז וויסות הנגר כאמור בסעיף 6.7, ניקוז להלן.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.4 הפקות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הרשות המקומית,</p> <p>יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ועל פי הוראות סעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ג. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ'</p> <p>הערה</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 20 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p>	<p>6.6</p>

6.6	חשמל
	<p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>תשתיות קוויות.</p> <p>א. תשתיות קוויות של חברת החשמל, תאורת רחוב, בזק, כבלים ואחרות יהיו תת קרקעיות. מונה הדפסה 23</p> <p>ב. מותר לבנות תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטחים ציבוריים פתוחים במידת הצורך.</p>

6.7	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>1. קוטר צינור מינימאלי - 50 ס"מ משיקולי אחזקה.</p> <p>2. קולטנים בכל נקודה לקליטת נגר ימוקס צמד קולטנים לפחות.</p> <p>3. קולטנים בנקודות מינימום קולטנים בנקודות מינימום יתוכננו כך שיקלטו את כמויות הנגר בנקודה הנמוכה עבור כל האגן בהסתברות של 1:5 שנים.</p> <p>א. בתחום המגרשים תתוכנן מערכת וויסות נגר לצמצום הנגר שיוצא מהמגרש לפני החיבור למערכת הניקוז העירונית בהתאם לקריטריונים הבאים:</p> <p>1. וויסות הנגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה.</p> <p>2. הספיקה המקסימאלית המותרת שיוצאת מתחום המגרש אל השטח הציבורי, תחושב לפי מודל CIA, זמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.</p> <p>3. הספיקה היוצאת מהמגרש למערכת העירונית מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח.</p> <p>4. ש. לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ב. חיבור מגרש למערכת התיעול העירונית ע"י שוחה בתחום המגרש. לא יאופשר הזרמת נגר לרחוב או למדרגות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ג. שצ"פים יתוכננו כך שיאפשרו אגירה של נגר לגובה של עד 40 ס"מ לפני החיבור למערכת הניקוז המתוכננת.</p>

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. התכנון של מערכת ביוב של שכונה המוצעת מורדות מזרחיים - נכלל בתכנית אב לביוב (6/18). תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור למט"ש העומד בדרישות החוק- מט"ש תל עדשים משודרג או לחילופין חלופת ביטול מט"ש תל עדשים והזרמה למט"ש העומד בדרישות החוק, בתיאום מול כל הגורמים הנדרשים.</p> <p>במידה ויאושר פתרון חדש לקליטת שפכי הישוב (מט"ש עפולה או אחר) יחוברו שפכי הישוב אל מט"ש הנ"ל לאחר שיבוצעו כל העבודות הנדרשות לקליטתם.</p> <p>2. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>3. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד " מי נעם". אישור בכתב מהתאגיד לועדה המקומית יהיה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>4. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. 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>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</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>6.12 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.15 ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</p>
<p>שימור והחדרת מי נגר עילי: א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p>	

6.15	ניהול מי נגר
	<p>העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה כ- 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23