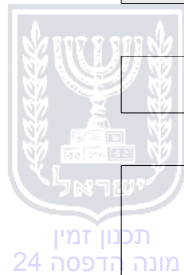


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0336420

שכונת מגורים צפון מזרחית במשהד - מתחם 1



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/12/2019

לאשר את התוכנית
17/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

השכונה המוצעת בת כ- 270 יחידות דיור מהווה המשך למרקם האורבני הקיים בכפר, מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים ולשטחים לצורכי ציבור, מערכת הדרכים המוצעת בתכנית זו מותאמת למצב הטופוגרפי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים צפון מזרחית במשהד - מתחם 1

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

257-0336420

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

80.722 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230900 קואורדינאטה X

738900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפון מזרחי של כפר משהד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות: משהד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17468	מוסדר	חלק	40, 55	14, 30-31, 39, 41-46, 54, 56-59, 65-68, 83-84
17470	מוסדר	חלק		9-10

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

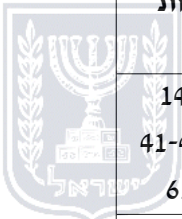
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
05/05/2015	5315	7032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20624 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20624
14/07/1994	4221	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6485
28/01/2016	3017	7195	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0266734 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0266734
28/03/2019	9235	8174	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0594069 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0594069
17/01/2013	2318	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17624 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17624



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב 11 דפים.	14: 26 08/03/2018	נגים דאהר	08/03/2018	11	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב.	14: 28 08/03/2018	נגים דאהר	08/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז 14 דפים.	14: 27 08/03/2018	נגים דאהר	08/03/2018	14	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	חוברת נספח סקר עצים בוגרים.	09: 09 03/06/2019	נגה כרמל	03/06/2019	12	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח סקר עצים בוגרים.	09: 10 03/06/2019	נגה כרמל	03/06/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה- חתכים.	10: 21 25/01/2019	גסאן מזאוי	25/01/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- תנוחה.	13: 25 03/02/2020	גסאן מזאוי	03/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר.	10: 15 28/03/2019	סמיר סעד	28/03/2019	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	ריינה	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

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

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית 17501.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
	מודד	ג'אד ג'רוש	1226	ג'אד-פוינט בע"מ	נצרת	(1)		04-6080603		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	מהנדס	נג'ים דאהר	116473		נצרת	(2)		04-6216201	04-6216201	ayaeng10@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(3)	24	04-9931722		Noga_carmel @012.net.il
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(4)		04-6566975		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 141.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 2680.

(3) כתובת: הבונים 24-קרית טבעון.

(4) כתובת: ת.ד. 8086.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים חדשה הכוללת שטחים למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתווית דרכים ודרכי גישה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ל-:-
- מגורים ב, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת .
- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים.
- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים ב ודרך.
- שינוי יעוד משצ"פ למגורים ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 110, 112 - 117
שטח ציבורי פתוח	301 - 307
דרך מאושרת	1 - 6
דרך מוצעת	7
שביל	8
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2 - 4
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	107 - 109
דרך / מסילה לביטול	שביל	8
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	מגורים ב'	105, 106
להריסה	דרך מאושרת	1, 4 - 6
להריסה	דרך מוצעת	7
להריסה	מגורים ב'	101, 109, 110, 112, 113, 116
להריסה	שטח ציבורי פתוח	304, 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2 - 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102 - 110, 112 - 117
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 - 307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	6,942	8.60
מגורים א'	2,266	2.81
שטח לבנייני ציבור	1,070	1.33
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	69,520	86.12
שטח ציבורי פתוח	924	1.15
סה"כ	80,722	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.93	6,398.33	דרך מאושרת
25.77	20,803.5	דרך מוצעת
55.18	44,543.85	מגורים ב'
0.13	107.75	שביל
6.04	4,875.74	שטח ציבורי פתוח
4.95	3,996.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	80,726.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בנוסף יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובקומת מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי. שימושים נוספים אלו מותרים במתן פתרון חנייה בתנאי שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי, ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימאלי של 12 מטר.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה זיקת ההנאה למעבר תשמש למעבר תשתיות.
ב	תנאים למתן תעודת גמר תעודות גמר (טופס 4) יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי וואו צביעת חזיתות והשלמת עבודות פיתוח).
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, למעבר תשתיות ולהקמת מבני טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם, מבני טרנספורמציה ומתקני תשתית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרגות וגינון.

4.5	שביל
4.5.2	הוראות
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ולשטחים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים, מתקני משחק ומעבר תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית בינוי אשר תציג את החלוקה המוצעת בין השטחים המיועדים למבני ציבור לבין השטחים הפתוחים. 30% מהשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבוריים ישמר כשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3 (3)	3 (2)	3 (2)	3 (2)	4	42	168	סה"כ שטחי בניה	24	144	400	102,101 107,104 110 -	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (3)	3	3	3	4	42	168	סה"כ שטחי בניה	24	144	400	105,103 112,106 115,113 117 -	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	4	42	150	סה"כ שטחי בניה	6	144	400	114		מגורים ב'
4	3	3	3	1	4		סה"כ שטחי בניה	מ"ר	(6) 40	(5)	- 301 307	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	3	3	4	50	(7) 200	סה"כ שטחי בניה	50	150	500	201	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- ליעוד מגורים ניתן לאשר מבנה נפרד שישמש חניית רכב פרטי בקו בנין צידי 0 ובקו בנין קדמי 1.0 מ'.
- במסגרת יעוד מגורים ב' יותרו שימושים נלוים לפי סעיף 4.1. שטח הבנייה המירבי לשימושים הנלווים יהיה 20% מסה"כ זכויות הבנייה ליעוד מגורים ב'.
- תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- תא שטח 305 שבייעוד שצ"פ ישמש כאתר ויסות למי נגר.
- סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית כ- 270 יחידות דיור.
- בתחום דרכים ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה מהרצפה התחתונה של המבנה

ניתן להוסיף 2.5 מ' עבור מדרגות יציאה לגג ו/או חדר מעלית, או גג רעפים, ומעקה בגובה 1.3 מ'.

(2) או 0 לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף.

(3) או לפי רוזטה, הגדול מביניהם.

(4) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(5) כפי שקיים.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: למבנה תחנת טרנספורמיציה.

(7) לשטח זה יתווספו 40 מ"ר למבנה תחנת טרנספורמציה בגודל מגרש של 500 מ"ר, בעל קומה אחת ובגובה מירבי של 3 מ'. קווי הבניין של מבנה הטרנספורמציה יהיו 3 מ' בכל הכיוונים למעט קו הבניין

הקדמי שיהיה לפי הרוזטה-הגדול מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות																								
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p>																								
6.2	חניה																								
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>																								
6.3	חשמל																								
	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <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> <table border="0" data-bbox="510 1142 1264 1702"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>א- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד- תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד כפרי גליל תחתון.</p> <p>אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בכל שטח התכנית, מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית בכל שטח המתחם המסומן. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית וייתחם למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד וחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד, הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. יחד עם זאת, את האיחוד והחלוקה ניתן יהיה לערוך במתחם אחד או במספר מתחמים, בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. החלוקה מחדש תיערך בתוכנית אחת או במספר תוכניות כאמור, ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות ושטחים ציבוריים, ויישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצורכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>א- תא שטח 305 שבייעוד שצ"פ ישמש כאתר ויסות למי נגר.</p> <p>ב- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.</p> <p>ג- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד- מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ה- עודף הנגר מתחום התכנית בתוספת השטחים החיצוניים המתנקזים אל תחום התכנית</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>יתנקז בניקוז תת קרקעי באמצעות קולטנים וצינורות ניקוז בתוואי דרכים מוצעות ו/או שצ"פ. ז- מוצא הניקוז מאגני התכנית ינוקזו אל אפיקים קיימים במורד תחום התכנית במוצאי הניקוז יותקנו מתקנים לשיכוך אנרגיה ופיזור נגר. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע נזקי ארוזיה וסחיפות בתחום האפיקים (מטעי הזית) הקיימים במורד המוצאים כתוצאה מנגר מקורו מתחום התכנית. ח- מפלסי רצפות מבנים מינימאליים יהיו כ- 0.50 מ' מעל מפלסי הדרכים הסמוכים. הדרכים יהיו בשיפועים רציפים לכיוון מוצאי הניקוז. ט- שיפוע מינימלי 0.1% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים. י- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום 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. הנגר יחלחל לקרקע בתהליך של חלחול טבעי. בתהליך של חלחול טבעי מתבצע סינון של הנגר העילי בשכבות הקרקע וקיימת סכנה נמוכה לזיהום מי התהום, גם במצבים של תקלה והזרמת מזהמים לפני השטח. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. אין צורך באמצעים טכנולוגיים והנדסיים מיוחדים להחדרה נוספת למי תהום, מעבר לשטחים הפתוחים והחדירים המונמכים המוצעים בתחום התכנית. שיפוע מינימלי 0.1% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998.</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>הפסולת משטח התכנית תפונה לאתר "טורעאן". תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר זה, או לאתר אחר המוסדר כדין.</p>	

<p>א- כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומות כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. ב- חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ג- המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי. ד- הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית עפ"י סעיף 5</p>	
--	--

פסולת בניין	6.8
<p>ה- כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי הקרקע בתוכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת יחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון.</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון.</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון.</p> <p>ו- באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג /נפש /יום.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
פיתוח תשתית	6.10
<p>א- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו- 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>ז- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ח- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תתקרקעיות.</p> <p>ט- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: 1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 1.3. בתחום מגרשי שטח פרטי פתוח תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול 	



6.10	פיתוח תשתית
	<p>מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים מגורים ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.11	שרותי כבאות
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- תנאי למתן היתר בנייה ו/או לעבודות פיתוח בשטח התוכנית הינו הטמעה של אמצעי ייצוב מדרונות בשטח התוכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, ולהיקף הבינוי המתוכנן. במידה ונדרשים נתוני קרקע עבור התכנון, יש לבצע (לפני הגשת הבקשה להיתר בנייה) סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע ע"י מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.</p> <p>- תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוכרו ובכפוף לכל דין.</p>
6.15	הריסות ופינויים
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הפקעות ע"פי החוק.	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ משהד הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים.	
3	אישור תשריט/תכנית חלוקה.	
4	בקשה להיתר בהתאם לחלוקה המאושרת.	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו.
5	טופס 4.	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		פתרון קצה, בניית קירות בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.
6	היתר בניה לאחר הקמת 70% מ- יח"ד המאושרות בתכנית.	פיתוח כמות שצ"פים נדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה. ביצוע מבני הציבור הנדרשים לאחר התייעצות בין הרשות המקומית לוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24