

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0758151

שכניה - איחוד וחלוקה מחדש לצורך יצירת רצף שטחים פתוחים



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה שינוי מיקום של מגרשי מגורים על מנת לייצור רצף של שטחים פתוחים וגישה נוחה אל מרכז הישוב.
המתחמים המבוקשים נכללים בשכונה שטרם פותחה ושווקה.
התכנית הוכנה כתכנית איחוד וחלוקה, תוך שמירה על שטחי יעודי הקרקע, למעט הרחבת דרך על חשבון שצ"פ. מאחר ומדובר על תכנית הנכללת בחלקות בבעלות אחת, התכנית לא סווגה כתכנית איחוד וחלוקה. לבקשת הישוב שכניה, הועדה המקומית משגב, הצטרפה למגישי התכנית.
התכנית אינה משנה את השטח המיועד למגורים א' או את שימושי והוראות יעודי הקרקע כפי שהוגדרו בתכנית 14117/ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שכניה - איחוד וחלוקה מחדש לצורך יצירת רצף שטחים פתוחים

מספר התכנית 205-0758151

1.2 שטח התכנית 4.993 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	משגב
קואורדינאטה X	223129
קואורדינאטה Y	750620

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על אזור מצפון לאזורים הבנויים כבר בשכניה. כוללת את מגרשים 206, 324, 326, 327, 331 בתכנית ג/14117.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: שכניה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שכניה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17675	מוסדר	חלק	93, 185, 187-188, 192	36, 53, 74

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/2007	2101	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14117 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לנספח נופי מחייב, אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית ג/ 14117.	שינוי	ג/ 14117



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 10 01/06/2020	דניאל כהנא	01/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaa- da- misgav.org. il
	פרטי			שכניה ישוב קהילתי	שכניה	(2)		04-9998491	04-9998492	shchanya@ galilan.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב.

(2) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שכניה ישוב קהילתי	שכניה	(1)		04-9998491	04-9998492	shchanya@galilan.c om

(1) כתובת: ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	Ilan@danka-arc.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב, תרדיון, בניין רבין כניסה ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יצירת רצף של שטחים פתוחים, על מנת לאפשר נגישות לציבור ולמעבר תשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה מחדש של יעודי הקרקע ללא שינוי שטחי מגורים, למעט הרחבת דרך על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים.

2-שינוי שיטת מדידה של גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	331 , 327 , 326 , 324 , 208
שטח ציבורי פתוח	802 , 801
דרך משולבת	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	801

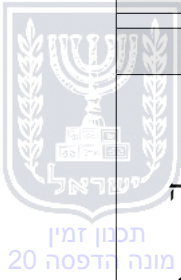
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	763.13	18.63
מגורים א'	2,522.93	61.60
שטח ציבורי פתוח	809.51	19.77
סה"כ	4,095.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,068.47	26.09
מגורים א'	2,522.96	61.60
שטח ציבורי פתוח	504.17	12.31
סה"כ	4,095.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד משפחתיות.</p> <p>2. יותר להקים מבנה שירות עבור מחסנים, חניה מקורה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. תותר הקמת קירוי חניה למכוניות, בתחומי המגרשים למגורים בלבד, שטח החניה המקורה יחושב במסגרת שטחי השירות.</p> <p>4. תתאפשר תעסוקה לשירותים אישיים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטריד לסביבה כגון: רעש, עומס חניה וכדומה.</p> <p>5. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>6. לא תותר בבית המגורים פעילות הכרוכה בקבלת קהל ולקוחות, באופן שוטף (כגון מרפאות פרטיות).</p> <p>7. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/בעל העסק). השטח המקסימאלי שיותר לשימוש עסקי לא יעלה על 30 מ"ר. התרת קיום העסק מותנה בקיום הוראות החוק בדבר מקומות חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות אדריכליות - אזורי מגורים:</p> <p>1. במבנה לא יהיו יותר מאשר 2 קומות מגורים.</p> <p>2. תותר הקמת גדר חיה בלבד בין מגרשים, ללא הגבלת גובה.</p> <p>3. שילוב מתקני עזר כגון: מכלי אגירת מים, קולטי שמש, מתקן לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אויר, ארובות, אנטנות, גוונים, מכלי סולר ודלק, מתקני גז וסוככי שמש, ישולבו בתכנון האדריכלי של חזיתות המבנה.</p> <p>4. לא תותר כל התקנת צנרת גלויה על חזיתות הבניין, לרבות כבלי חשמל, תקשורת, טלפון, גז, ביוב או ניקוז.</p> <p>5. לא תותר התקנת שלטים או מתקני פרסומת למיניהם על הבית או בשטח המגרש, למעט מספר הבית ושם דייריו.</p> <p>6. על הגגות יותר להקים פרגולה לצרכי הצללה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>ב. חומרי גמר: גגות: - גגות משופעים יחופו ברעפי חרס שרוף או רעפי בטון. לא יותר השימוש בלוחות אסבסט גלי או שטוח.</p> <p>ג. מבני שירות: 1. ניתן יהיה להצמיד מבנה שרות לגבול מגרש צידי בהסכמת שני בעלי המגרשים הסמוכים, ובתנאי שלא יהיו פתחים לעבר המגרש השכן וניקוז המבנה יהיה בתוך המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>2. יותר לבנות מבנה שרות אחד בלבד לכל מגרש מגורים שימש חניה ומחסן.</p> <p>3. יותר שימוש בעץ, פח, או מבנה טרומי או בבניה רגילה.</p> <p>4. לא יותר להקים מבנה שרות למחסן בקו בניין קדמי 0 מטר.</p> <p>ד. חניה</p> <p>1. תותר בניית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שרות וייכלל בסך כל שטחי הבניה המותרים.</p> <p>2. יותר לבנות חניה מתחת מפלס הדיור התחתון.</p> <p>3. תותר בניית חניה מקורה- בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מטר.</p> <p>4. בניית חניה בקו בנין 0 מטר יותנה בקבלת אישור בעלי המגרש השכן. לא יפתחו פתחים לכוון מגרש המגורים השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה.</p> <p>5. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה החניה.</p> <p>6. תיאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. לא יותר להקים חניות מקורות במפוצי החניה שבאזורי המגורים.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------




4.2.1	שימושים
	<p>1. ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה, מתקני תשתית. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, תחנות טרנספורמציה, כולל מעבר לרכב חירום ובתנאי שישולבו בפיתוח. הכל לפי הוראות נספח פיתוח הנוף מתכנית ג/14117.</p> <p>2. תותר בניית מגרשי ספורט ומתקנים לספורט ברשות הציבור.</p> <p>3. יותר שימוש בקרקע עבור מעבר רכב למגרשי המגורים.</p>



4.2.2	הוראות
-------	--------

א	סביבה ונוף
	<p>א. שטחים פתוחים:</p> <p>1. שטחי השצ"פים בתכנית זו יצורפו לשטחי השצפים הגובלים.</p> <p>2. תכנון השטחים הפתוחים ייעשה במגמה להשתלב בנוף הקיים, לשמור על ערכי טבע קיימים, ליצור שטחים בעלי אופי הררי, גלילי מבחינת חומרי הגמר והגינון, עפ"י הנספח הנופי של ג/14117.</p> <p>ב. שטחים לשימור:</p> <p>1. בשטח ההרחבה קיימים שטחים נקודתיים אשר הוגדרו כשטחים איכותיים לשימור. שטחים אלו כוללים אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית או חרוב ומשטחי סלע לצידם. לפני הכנת תכנית בינוי מפורטת יש לסמן ולמדוד שטחים אלו במגמה לשלב אותם בשצ"פים או צירים ירוקים מתוכננים.</p> <p>2. שטחים אלו יושארו במופע הטבעי שלהם וישולבו בשצ"פים או בצירים הירוקים.</p> <p>ג. עקרונות הפיתוח הנופי:</p> <p>1. יישמרו כל ערכי הטבע המצויים בתחום שצ"פ.</p> <p>2. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פריסת שצ"פים יתוכנן כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.</p> <p>3. תכנית הפיתוח לשצ"פ תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>4. במידה והשיפועים חריפים מדי יותאם חלקו המרכזי, האינטנסיבי של השצ"פ.</p> <p>5. בשטח המיועד לבנייה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20% יהיו הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות.</p> <p>ד. חזית הרחוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן ככל האפשר כך שהשצ"פ יהיה חלק מהרחוב ולא יופרד ממנו. 2. במפגש בין שצ"פ לרחוב תתוכנן פינת ישיבה. 3. במידה ויהיה צורך בקיר, מסלעה או גדר - יש להתייחס להנחיות הנספח הנופי המחייב של תכנית ג/14117. <p>ה. חומרי גמר:</p> <p>בשצ"פים יעשה שימוש בחומרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - טרסות בבניה דמוי יבשה. גובה טרסה לא יעלה על 1.0 מ'. - סלעי ישיבה. - ריצוף אבן שכבות גיר. - ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים (פוליגונלית או חתוכה למלבנים באורך משתנה). - אספלט עם שפה מאבן שכבות. - קיר תומך מאבן לקט בבניה דמוי יבשה, ראש הקיר מעובד עם אבן. - קירות ישיבה מאבן לקט. ראש הקיר ברוחב של 50 ס"מ. - שטחים של מצע מהודק מצופה שכבת חצץ "פוליה" מהודקת. - שורות סלעים שטוחים בגובה 40 ס"מ לתמיכה ולישיבה. - שילוב סלעים מקומיים המצויים בשטח ההרחבה כאלמנטים פיסוליים או כסלעי ישיבה. - ריצוף משטחים שאינם מיועדים לדריכה באבן לקט בבניה דמוי יבשה. - שימור משטחי סלע קיימים ושילובם בפיתוח שטחים מתחת לחורשות עצים וערוגות יחופ בשכבת חיפוי כדוגמת רסק עץ. - (מניעת התאדות, הגנה על הקרקע, מניעת עשבייה). <p>ו. גינון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגינון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. 2. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום, חסכוניים בצריכת המים ומשתלבים בנוף הגליל. הכוונה לצומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח. סוגי הצמחים - לפי הרשימה שמופיעה בנספח הנופי של תכנית ג/14117, בחסכון רב. 3. בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגינון במגמה לחסוך בתחזוקה ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון: ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ. 4. תכנון הצמחיה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה, עמק וסוג הקרקע. 5. תכנון הצמחיה יתייחס לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף. 6. מדשאות: ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים. המדשאות ישולבו רק במקומות שיהיה בהן שימוש לישיבה על הדשא, בחללים קטנים ומוגדרים.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	- ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, רכב חירום, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני	3	2	1	(2)	סה"כ שטחי בניה	252	(1)	(1)	52	200	500	208,324 326,327 331	מגורים א'
קדמי	4	3	1	(5) 80	סה"כ שטחי בניה	(5) 80	(1)	(1)	(5) 30	(5) 50	500	801,802	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

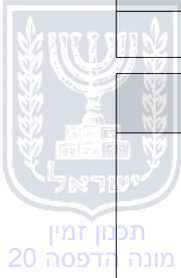
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- (2) התכנית 172 מ"ר.
- (3) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (4) תותר בניית מבנה חניה בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מטר בתנאי שלא יהיו פתחים לעבר המגרש השכן וניקוז המבנה יהיה בתחומי המגרש המבקש.
- (5) מימוש זכויות הבניה בשצ"פ יתאפשרו לאחר צירוף השצ"פ המוצע לשצ"פ הגובל.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/14117 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ב. מגרשי המגורים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ניקוז משמר נגר: 1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו 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. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח 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>3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים על פי תכנית זו מעבר ל-40 יח"ד ראשונות, אלא לאחר השלמת שדרוג המט"ש האזורי כרמיאל בהתאם לתכנית שדרוג מאושרת ע"י משרד הבריאות וועדת משנה לביוב ותשתיות. 3. יש להבטיח שמתקני הביוב לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים, ואישורו על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. 5. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	<p>6.2</p>



	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>חשמל : א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל : א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן/ מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מטר--- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מטר--- ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר--- ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר--- ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו---20.0 מטר ו. קו מתח על עליון 400 ק"ו---35.0 מטר ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר--- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מטר--- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל--- י. ארון רשת 1.0 מטר--- יא. שנאי על עמוד 3.0 מטר--- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. ג. לא יינתן היתר לחפירה או חציבה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.</p>	

<p>תקשורת</p>	<p>6.4</p>
<p>תקשורת וטלפון: א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות. ב. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.5</p>
<p>תאורה: קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת. תחנות טרנספורמציה: לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) "טיפול בפסולת בנייה התשס"ה-2005" כמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצעת ההיתר. 2. 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). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 801, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.10</p>
<p>פיקוד העורף: 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. שירותי כבאות:</p>	

6.10	בטחון ובטיחות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20