

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0723023

ג/25137 תכנון שכונה מזרחית בסכנין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב 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

תכנית שינוי יעוד משטח ללא תכנית למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים - השטח המתוכנן ממוקם במזרח העיר סחי'נין, בכניסה המזרחית לעיר ומשני צידי הדרך האזוריות 805. התכנית מצויה בתחום השיפוט של סחי'נין.

כ-99% משטח התכנית מצוי באזור חקלאי עפ"י תמ"מ 9/2 בשטח ללא תכנון מפורט. התכנית מקודמת על ידי הרשות המקומית, כאשר רובו המכריע של השטח בגבולות התוכנית בבעלות פרטית. שטח התכנית הנו כ- 485 דונם, התכנית כוללת בחישוב נומינאלי כ- 2,450 יח"ד. בגבול התכנית הצפוני אושרה תוכנית לקריית החינוך (ג/19889) וממערבה לה תוכנית ג/12048, ג/12049 ו- ג/12051 המאושרות.

התכנון שם דגש על התחבורה וההמשכיות עם הסביבה ועוד התכנית מציעה בעיקר שטח למגורים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת השכונה. התכנון מותאם לתכנית המתאר הכוללנית, הנמצאת היום בשלבי של הגשת מסמכים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/25137 תכנון שכונה מזרחית בסכנין

מספר התכנית 262-0723023

1.2 שטח התכנית 484.690 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	לב הגליל
קואורדינאטה X	230000
קואורדינאטה Y	751750

1.5.2 תיאור מקום

במזרח סכנין משני צידי הדרך (805)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סח'נין - חלק מתחום הרשות: סח'נין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			סח'נין

שכונה ואדי אל-עין, קלעון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
65		חלק	מוסדר	19240
38-39, 49, 110, 134	77-78, 88-93, 97	חלק	מוסדר	19267
44, 56	41-43, 49	חלק	מוסדר	19289
122	63-66, 74-76, 93, 96, 98, 104, 109, 126-127, 129	חלק	מוסדר	19291
95, 97, 135	52-53, 76-90, 96, 134	חלק	מוסדר	19293
133	1-66, 78-85, 90-99	חלק	מוסדר	19323
	1-34, 38, 46-47, 50-51	חלק	מוסדר	19324
180		חלק	מוסדר	21130

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2. 9. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
20/10/2014	165	6896	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12735 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12735
04/01/2017	1236	7414	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0365247 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	262-0365247
13/09/2005	4220	5438	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12048 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12048
13/05/2015	5662	7039	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19889 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/19889



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עבד יאסין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב- פרשה טכנית	10: 32 17/12/2020	סאמר דיב	17/12/2020	7		מנחה	ביוב
לא	נספח מים- פרשה טכנית	12: 53 16/11/2021	סאמר דיב	31/10/2021	5		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז-פרשה טכנית	13: 48 17/11/2020	עז אלדין ריאן	22/02/2019	56		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-הנחיות	10: 36 26/08/2019	עלאא אבו ריא	23/06/2019	21		מנחה	סביבה ונוף
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	11: 51 17/11/2020	מען עבד אל-ראזק	01/07/2019	18		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	13: 44 17/11/2020	ראסם ח'מאייסי	27/08/2019	30		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	14: 31 15/11/2020	יורם וגשל	07/04/2019	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	13: 58 25/11/2020	סאמר דיב	21/05/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	חתכים טיפוסיים-גיליון 4 מ 5	13: 38 17/11/2020	תמים יאסין	17/11/2020	2	1: 100	מנחה	חתכים
לא	חתכים לאורך-גיליון 3 מ-5	13: 40 17/11/2020	תמים יאסין	17/11/2020	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	תחבורה ציבורית גיליון 5 מ 5	13: 40 10/11/2021	תמים יאסין	10/11/2021	2	1: 100	מנחה	חתכים
לא	נספח מים	13: 59 25/11/2020	סאמר דיב	21/05/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז-תנוחה	12: 20 17/12/2020	עז אלדין ריאן	15/12/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	12: 45 16/11/2021	עלאא אבו ריא	16/11/2021	1	1: 1500	מנחה	סביבה ונוף
לא	עצים בוגרים	12: 55 01/09/2019	מוניב בדארנה	26/08/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנוחה-גיליון 1 מ 5	13: 35 10/11/2021	תמים יאסין	10/11/2021	5	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח תנועה גיליון 2 מ 5	13: 34 10/11/2021	תמים יאסין	10/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 39 25/06/2020	עבד יאסין	25/06/2020	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר-תרשימי סביבה	14: 40 25/06/2020	עבד יאסין	25/06/2020	2	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית סחינין	סחינין	(1)		04-6748888	04-6740774	Sleiman_eng@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סחינין רחוב אל-ברכה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית סחינין	סחינין	(1)		04-6748888	04-6740774	Sleiman_eng@walla.com

(1) כתובת: סחינין רחוב אל-ברכה.

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			רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עבד יאסין	37299		עראבה	(1)		04-6745149	04-6741165	mimar@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלאא אבו ריא	119833		סחינין	(2)		04-6790520	04-6790520	ala@artlandscape.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(3)		04-6745149	04-6741165	jalelsrv@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	סאמר דיב	102372		חיפה	הבנקים (4)	3	04-8662350	04-8699121	deeb-1@zahav.net.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(5)		04-6366037	04-6366037	yoram.vagshal@gmail.com
מתכנן עירוני	יועץ	ראסם חימאייסי			כפר כנא	(6)		04-6519465	04-6519540	khamaisir@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005		עראבה	(1)		04-6745752	04-6741165	tameam@netvision.net.il
יועץ בה"ת	יועץ	מען עבד אל-ראזק	112996		נצרת	אבן עאמר) (7)	9			maen@bisaneng.com
הדרולוג ויועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עז אלדין ריאן	825841		כרמיאל	החרושת	48	04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 68.

(2) כתובת : ת.ד. 2050.

(3) כתובת : ת.ד. 1711.

(4) כתובת : ת.ד. 33559.

(5) כתובת : נ.ר. חפר.

(6) כתובת : ת.ד. 1460.

(7) כתובת : ת.ד. 3193.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	הגודל של יח"ד קטנה יהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת קבלת ההיתר.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון שכונת מגורים בשטח שרובו ללא תכנון מפורט במזרח סחינין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת הוראות, זכויות, והנחיות בניה
- 2- קביעת יעודי קרקע ושימושים
- 3- תכנון מערך הדרכים



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 ב'	116, 115, 90, 83 - 79, 58, 56 - 54, 38, 34, 31 - 23, 19 - 12
מבנים ומוסדות ציבור	203, 200, 121, 118, 117
שטח ציבורי פתוח	88 - 86, 84, 49 - 47, 45 - 39
דרך מאושרת	9, 3 - 1
דרך מוצעת	103, 76, 75, 64 - 60, 8, 6 - 4
דרך משולבת	1131, 119, 114, 111, 110, 108, 66, 65
מגורים ומסחר	300, 109, 37 - 35, 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	61
קו מים 4" ומעלה	מגורים ומסחר	300
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	84
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103, 76, 75, 64 - 60, 8, 6 - 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	119, 114, 111, 110, 108, 66, 65 1131
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 200, 121, 118, 117
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	116, 115, 90, 83 - 79, 58, 56 - 54, 38, 34, 31 - 23, 19 - 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	300, 109, 37 - 35, 33
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	88 - 86, 84, 49 - 47, 45 - 39
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	84, 48, 45, 43, 41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,834	3.47
מגורים ומסחר	1,003	0.21
קרקע חקלאית	5,987	1.24
שטח ללא תכנון מפורט	460,800	95.08
שטח ציבורי פתוח	30	0.01
סה"כ	484,654	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,834.46	3.47
דרך מוצעת	87,723.34	18.10
דרך משולבת	9,871.73	2.04
מבנים ומוסדות ציבור	12,902.38	2.66
מגורים ב'	271,569.75	56.03

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.24	39,948.42	מגורים ומסחר
9.45	45,804.33	שטח ציבורי פתוח
100	484,654.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים, שימושי מסחר ותעסוקה, שאינם מהווים מטרד למגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ליח"ד. מסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד ובכפוף לבדיקת עמידה בתקן חניה נדרש בתחומי המגרש, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים חובה וטרומ חובה, מגרשי משחקים, ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן מגרשים עם סימון חזית מסחרית יתוכננו עם מאפייני עיצוב אחידים: 1. חזית מסחרית מסחר תתאפשר בקומת קרקע בלבד ובכפוף לבדיקת עמידה בתקן חניה חניה נדרש בתחומי המגרש 2. כניסות למגורים תהינה מופרדות מהכניסות לחזית המסחרית. 3. מחסנים: לא יותרו מחסנים אלא בתחום המגרש וכחלק מהמבנה. 4. מרתפים: בכל מגרש תותר בניית מרתף, פני המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב היתר בנייה לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
ב	חניה חניה תהיה בתחום המגרש תותר בניית חניה מקורה בחזית קדמית ובקו בניין אפס
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה בתי תרבות ואלומות לאסיפות ואירועים מרפאות תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה משרדים ממשלתיים מבני מועצה ומשרדה, מבנים לשירות הציבור והקהילה, מבני קשישים ומועדוני קשישים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גנים, פארקים ומדשאות ב. מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים ג. כיכרות ורחבות ד. בתי שימוש ציבוריים ה. מתקנים הנדסיים: תחנות טרנספורמציה, תשתיות תת-קרקעיות. ו. מדרכות ושבילים להולכי רגל ושבלי אופניים, ומעברים למגרשים צמודים ז. חניה לצורכי הבאים לשטח זה או השטחים הצמודים
4.3.2	הוראות



4.3	שטח ציבורי פתוח
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בנייה בשצ"פ ששטחו מעל 2 דונם מבני שירותים ציבוריים, מבני טרפו ומתקנים הנדסיים לתפעול השצ"פ. 2. תותר הקמת קיוסק או בית קפה או מסעדה בשצ"פ מספר תאי שטח (40,84) שטח מסחרי יוצמד לדופן השצ"פ הצמודה לרחוב.
ב	ניהול מי נגר בתאי שטח 41,43,45,48,84, ייושמו אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי על מנת להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהיה. שטח זה צריך להיות פנוי מכל בינוי, שטח מגונן ומונמך מסביבתו בכ-20 ס"מ.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בניה למעט מתקני דרך ומעבר לתשתיות תת קרקעיות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- תאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2- איסור גישה ישירה לדרך מס' 805 מהשימושים השונים המצויים לאורכה, 3- איסור חניה לאורך דרך 805. הוראות (2 ו-3) זו תחול על התכנית כל עוד לא נגרעה דרך 805 מהרשת הארצית.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכנון הרחוב יהיה בהתאם ל'הנחיות לתכנון רחובות משולבים, של משרד התחבורה.
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים מגורים, חנויות מסעדות, בתי קפה, ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים, משרדים, שירותים פיננסיים, מרפאות,

מגורים ומסחר	4.7
וכיוצ"ב	
הוראות	4.7.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע בגובה של עד 5.0 מטר.</p> <p>2. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>3. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p> <p>4. מחסנים: לא יותרו מחסנים אלא בתחום המגרש וכחלק מהמבנה.</p> <p>5. מרתפים:</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף, פני המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב היתר בנייה לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.</p>	



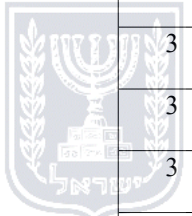
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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
	צידי- שמאלי	צידי- ימני (1) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
											שרות	עיקרי					
3	3	(1) 3	1	3	16		50	280	100	30	150	1000		,118,117 ,200,121 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	4	18	8	132	50	200	50	30	120	400	16558	115	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	108	50	200	50	30	120	400	13496	116	מגורים	ב' מגורים
(2) 3	3	3	1	4	18	8	104	50	200	50	30	120	400	12972	12	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	110	50	200	50	30	120	400	13808	13	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	53	50	200	50	30	120	400	6657	14	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	191	50	200	50	30	120	400	23824	15	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	22	50	200	50	30	120	400	2777	16	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	3	50	200	50	30	120	400	350	17	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	43	50	200	50	30	120	400	5390	18	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	94	50	200	50	30	120	400	11806	19	מגורים	ב' מגורים
(2) 3	3	3	1	4	18	8	91	50	200	50	30	120	400	11418	23	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	56	50	200	50	30	120	400	6939	24	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	35	50	200	50	30	120	400	4411	25	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	20	50	200	50	30	120	400	2472	26	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	40	50	200	50	30	120	400	5039	27	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	46	50	200	50	30	120	400	5703	28	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	34	50	200	50	30	120	400	4224	29	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	17	50	200	50	30	120	400	2179	30	מגורים	ב' מגורים
(2) 3	3	3	1	4	18	8	71	50	200	50	30	120	400	8940	31	מגורים	ב' מגורים
(2) 3	3	3	1	4	18	8	18	50	200	50	30	120	400	2257	34	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	19	50	200	50	30	120	400	2343	38	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	51	50	200	50	30	120	400	6433	54	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	39	50	200	50	30	120	400	4925	55	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	60	50	200	50	30	120	400	7462	56	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	85	50	200	50	30	120	400	10573	58	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	113	50	200	50	30	120	400	14153	79	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	66	50	200	50	30	120	400	8239	80	מגורים	ב' מגורים

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	גודל מגרש כללי				
										שרות	שרות						עיקרי
3	3	3	1	4	18	8	70	50	200	50	30	120	400	8714	81	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	78	50	200	50	30	120	400	9704	82	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	163	50	200	50	30	120	400	20343	83	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	18	8	87	50	200	50	30	120	400	10839	90	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	1	4	17			50	200	50			400	14404	109	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17	7	101	40	200		25	90	400	14404	109	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			40	200		5	30	400	14404	109	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			50	200	50			400	18785	300	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17	7	131	40	200		25	90	400	18785	300	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			40	200		5	30	400	18785	300	מסחר	מגורים ומסחר
3	(2) 3	3	1	4	17			50	200	50			400	3670	33	חניון	מגורים ומסחר
3	(2) 3	3	1	4	17	7	26	40	200		25	90	400	3670	33	מגורים	מגורים ומסחר
3	(2) 3	3	1	4	17			40	200		5	30	400	3670	33	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			50	200	50			400	2070	35	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17	7	14	40	200		25	90	400	2070	35	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			40	200		5	30	400	2070	35	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			50	200	50			400	12637	36	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17	7	88	40	200		25	90	400	12637	36	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	1	4	17			40	200		5	30	400	12637	36	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	גודל מגרש כללי				
									שרות	שרות						עיקרי
3	3	3	1	4	17			50			400	1782	37	חניון	מגורים ומסחר	
3	3	3	1	4	17	7	12	40		25	90	400	1782	37	מגורים ומסחר	
3	3	3	1	4	17			40		5	30	400	1782	37	מסחר	מגורים ומסחר
4	4	4		1	3				3			2000		41,40 48,43 84	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



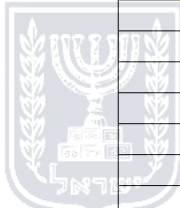
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	203,200,121,118,117	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	115	מגורים	מגורים ב'
3	116	מגורים	מגורים ב'
3	12	מגורים	מגורים ב'
3	13	מגורים	מגורים ב'
3	14	מגורים	מגורים ב'
3	15	מגורים	מגורים ב'
3	16	מגורים	מגורים ב'
3	17	מגורים	מגורים ב'
3	18	מגורים	מגורים ב'
3	19	מגורים	מגורים ב'
3	23	מגורים	מגורים ב'
3	24	מגורים	מגורים ב'
3	25	מגורים	מגורים ב'
3	26	מגורים	מגורים ב'
3	27	מגורים	מגורים ב'
3	28	מגורים	מגורים ב'
3	29	מגורים	מגורים ב'
3	30	מגורים	מגורים ב'
3	31	מגורים	מגורים ב'
3	34	מגורים	מגורים ב'
3	38	מגורים	מגורים ב'
3	54	מגורים	מגורים ב'
3	55	מגורים	מגורים ב'
3	56	מגורים	מגורים ב'
3	58	מגורים	מגורים ב'
3	79	מגורים	מגורים ב'
3	80	מגורים	מגורים ב'
3	81	מגורים	מגורים ב'
3	82	מגורים	מגורים ב'
3	83	מגורים	מגורים ב'
3	90	מגורים	מגורים ב'
3	109	חניון	מגורים ומסחר
3	109	מגורים	מגורים ומסחר
3	109	מסחר	מגורים ומסחר
3	300	חניון	מגורים ומסחר
3	300	מגורים	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	300	מסחר	מגורים ומסחר
3	33	חניון	מגורים ומסחר
3	33	מגורים	מגורים ומסחר
3	33	מסחר	מגורים ומסחר
3	35	חניון	מגורים ומסחר
3	35	מגורים	מגורים ומסחר
3	35	מסחר	מגורים ומסחר
3	36	חניון	מגורים ומסחר
3	36	מגורים	מגורים ומסחר
3	36	מסחר	מגורים ומסחר
3	37	חניון	מגורים ומסחר
3	37	מגורים	מגורים ומסחר
3	37	מסחר	מגורים ומסחר
4	84, 48, 43, 41, 40	שטח ציבורי פתוח	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- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג- קווי הבניין למבנים הקיימים שחורגים לתוך קו הבניין המוצע יהיו לפי מסגרת המבנה הקיים.
- ד- בייעוד משולב של מגורים ומסחר, תותר המרת זכויות ממסחר למגורים.
- ה- השימושים שאינם מגורים המפורטים בסעיף 4.1 לא יעלו על 15% משטחי הבנייה המותרים. מתוכם 50 מ"ר למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ליחיד.
- ו- 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 (4.1) לתכנית.
- ז- בכל שטח התכנית תהינה 20% יחיד קטנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח 200, קו הבניין יקבע במגרשים אלו בסמיכות לדופן הפונה לשטח ביעוד חקלאי ממזרח. הוראה זו תחול גם על תכניות/ תשריטי איחוד וחלוקה עתידיים מכוחה של תכנית זו.
- (2) קו הבניין יקבע במגרשים אלו בסמיכות לדופן הפונה לשטח ביעוד חקלאי ממזרח. הוראה זו תחול גם על תכניות/ תשריטי איחוד וחלוקה עתידיים מכוחה של תכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

א.תנאים להיתר בניה :

1.פינוי עודפי עפר

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי(ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם : שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית- מונה הדפסה 23 תכנון זמין

תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

2.מסמך סביבתי

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחדיה הבסיסית ברשות.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

ב. בניה משמרת נגר

1.השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :

- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס

פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי



6.1	<p>סביבה ונוף</p>
	<p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. פסולת יבשה:</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.2	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>1-תנאי לכל בניה ופיתוח, יהיה אישור תכנית איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ולא ניתן יהיה להוציא היתרים ללא תכנית איחוד וחלוקה מאושרת.</p> <p>2-תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. תכנית החלוקה יבטיח שמירה על רוחב הדרכים וגודל שטחי הציבור(שצ"פ, ושב"צ). שלד התנועה לעניין רוחבן של הדרכים וההתכים הטיפוסיים הינו מחייב ולא ניתן לשינוי במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. עם זאת, תינתן לוועדה המקומית גמישות מינימלית לגבי תוואי הדרכים, לצורך טיוב תכנית האיחוד והחלוקה, בלי לפגוע בעקרונות שנקבעו במערך הדרכים המוצע בתכנית. ככל שתכנית איחוד וחלוקה תשנה את החיבורים לכביש 805 ולו במעט, השינוי יחייב אישור משרד התחבורה ונת"י.</p> <p>3-ניתן לקדם שני מתחמי תכנון צפוני ודרומי, (בהתייחס לדרך ארצית 805) כך שבכל אחד מהמתחמים תקודם תכנית לאיחוד וחלוקה על מנת לאפשר את מימושה.</p> <p>האיחוד והחלוקה יערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה</p> <p>4-השטחים הציבוריים הפתוחים בדגש על צירי האורך והרוחב וכן כלל פתרונות התכן שהוצגו לעניין זה בנספח הנופי הינם מחייבים ולא ניתנים לשינוי במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. עם זאת, תינתן לוועדה המקומית גמישות מינימלית לגבי מיקום השצ"פים, לצורך טיוב תכנית האיחוד והחלוקה, בלי לפגוע בעקרונות שנקבעו בנספח הנופי המוצע בתכנית</p>
6.4	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p>



1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'

ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא . שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו

בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל

ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ביוב:

כל בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות, מילת"ב והמשרד להגנת הסביבה.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

"קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות".

- תנאי להיתר בניה לבתי מגורים בשכונה הוצאת צו תחילת עבודה להרחבת מט"ש "כרמיאל" בהתאם לתכנית בניה מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.

- תנאי לאכלוס הבתים בשכונה השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי תקני (מט"ש "כרמיאל"). הודעה בכתב שתימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "מי הגליל" עם העתקים למשרד הבריאות ומשרד הסביבה תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

ניקוז:

תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

"אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע

עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות

לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור

חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור

תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית".

אשפה:

האשפה משטח התכנית תסולק לאתר (צ.פ.ע. מיון ומחזור פסולת בניין בע"מ) או לאתר מוסדר אחר. סידורי פינוי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאחריותה.



- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של כ-6500 מ"ק ממי הנגר העילי 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 אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניקוז:

1- מפלס פיתוח מינימאלי במגרשים הגובלים באפיק נחל מורסן יהיו כ- 0.50 מ' לפחות ממפלס פני המים המחושבים באפיק נחל מורסן בתקופת חזרה 1:100 שנה. מפלסים מינימאליים של רצפות המבנים המרוחקים מעורק הניקוז הראשי, נחל מורסן, יהיו כ- 30 ס"מ מעל מפלסי הפיתוח במגרשים. המגרשים יהיו משופעים בשיפוע רציף מעל 1% לכיוון הדרכים הגובלים.

2- בשטחי התוכנית ייושמו אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי על מנת להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהיה.

3- כ- 15% משטח המגרשים יהיו שטחים חדירים ומגוננים. השטחים החדירים והמגוננים יהיו מונמכים ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 20 ס"מ. עודף הנגר מהשטח החדיר יתנקז אל מערכות הניקוז.

4- מוצע ככל הניתן להעביר את מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום התכנית אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, 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.

5- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.



<p>ניהול מי נגר</p> <p>6- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים ספוגי 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.</p> <p>7- שיפוע מינימלי 1.0% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים.</p> <p>8- ביצוע מתקני הוויסות וחיבור מערכת הניקוז אל המתקנים יהיה תנאי להיתרי בניה לתשתיות.</p> <p>9- ביצוע מתקני הוויסות בנפחים שנקבעו בנספח הניקוז יהיה חלק ממערכת הניקוז במתחם.</p>	<p>6.6</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ד. בעת תכנון תאי שטח בייעוד שב"צ או שצ"פ תיבחן אפשרות שימורם של עצים גם אם הם הוגדרו בתכנית לכריתה או להעברה.</p>	<p>6.7</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p> <p>ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים כמו גשרים ורבי קומות ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת-אתר ספציפי.</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.10</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.</p> <p>- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק</p> <p>- תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הצגת מיצוי פוטנציאל זכויות הבנייה במגרשי המגורים לבחינת הוועדה המקומית.</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> <p>- תנאי למתן היתר בניה למבנים הרגישים לרעש דרך מספר 805 יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים שאושרו. תנאי זה יחול על התכנית כל עוד לא נגרעה דרך 805 מהרשת הארצית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>- תנאי לאישור כל תכנית מפורטת/ תכנית איחוד וחלוקה שתבוא מכוחה של תכנית זו-יהיה אישור תכנית עקרונית להרחבת מט"ש "כרמיאל" ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב וקביעת לוח זמנים לביצוע (יוגש ע"י רשות המים וגורמים מוסמכים לכך).</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה/ אולפיתוח שטח מעלקווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול</p>	

6.14

תשתיות

המגרש.

- 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.

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

תאורה :

פנסי המתקן יהיו מסוג נל"ג או לד בלבד והרכב גווני האוד (CCT) לא יעלה על 3000 קלוין (י"לבן חם"). הפנס חייב להיות עם סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים .

6.15

דרכים

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

תוואיי הדרכים הסופיים ייקבעו בתכנון המפורט בכל אחד מהמתחמים, במסגרת התכנון המפורט, ניתן יהיה לבצע שינויים בהתווית הדרכים ובתנאי שיישמרו העקרונות של מערכת הדרכים, הבאים לידי ביטוי בתשריט ובנספח התחבורה. שטחי הדרכים לא יאושרו טרם אישור תכנון מפורט כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.15	דרכים
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
<p>הוראות שתחול על התכנית כל עוד לא נגרעה דרך 805 מהרשת הארצית : דרך 805 : יש לבחון השלכות אקוסטיות מדרך מס' 805 ולקבוע אמצעים למזערן כל עוד לא נגרעה דרך 805 מהרשת הארצית. - איסור גישה ישירה לדרך מס' 805 מהשימושים השונים המצויים לאורכה, - איסור חניה לאורך דרך 805.</p>	

6.16	מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיימים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	

6.17	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23