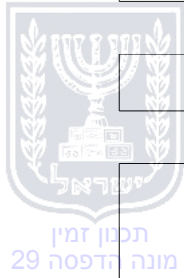


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0958470

גבעת חמודות שלומי ג/26342



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/08/2022

לאשר את התוכנית

02/10/2022

תאריך מ"מ 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

תכנית זו באה להחליף את תכנית מאושרת ג/20450 לשם שינוי אופי הבינוי באופן שיאפשר מיצוי טוב יותר של שטח הקרקע על ידי העלאת מספר היחיד, זכויות והוראות הבניה.
 בסך הכל מציעה התכנית 602 יחיד (במקום 184 יחיד המאושרות) ב-15 מבני מגורים בעלי 9 קומות לכל היותר מעל קומת הכניסה הקובעת, בצפיפות ממוצעת של 17.2 יחיד לדונם.
 התכנית מציעה העתקת מיקום הדרך הקיימת בחלקה הצפוני של התכנית דרומה כעתודת קרקע אשר תאפשר בעתיד ביצוע של תכנית התחדשות עירונית במרקם הוותיק הקיים מצפון לתכנית.
 בנוסף לכך מקצה התכנית תאי שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור (כ-5 דונם), שטח ציבורי פתוח (כ-6 דונם), ליכר עירונית (כ-2.7 דונם) טיילת (כ-2.3 דונם).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	גבעת חמודות שלומי ג/26342
ומספר התכנית		

מספר התכנית	255-0958470
-------------	-------------

שטח התכנית	95.393 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 213993

קואורדינאטה Y 774775

1.5.2 תיאור מקום מדרום לרח' בן גוריון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת חמודות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18221	מוסדר	חלק		454
18538	מוסדר	חלק	20-21, 30-31, 37, 50-53	35
18539	מוסדר	חלק	16-20, 30, 40-42	38
19013	מוסדר	חלק		70, 78-79, 85, 88
20040	מוסדר	חלק	2-52	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20450	400 - 410, 500, 510 - 514, 600 - 610, 700 - 702, 1000, 2000 - 2014

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר, נהריה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
ג/ 20450	החלפה		6711	2012		10/12/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		13/09/2022	עדן בר	15: 41 13/09/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		29/08/2022	עמיר שלי	14: 03 29/08/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		29/08/2022	דויד אלחנתי	13: 12 29/08/2022	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה		13	14/03/2021	דויד אלחנתי	09: 00 21/03/2021	פרשה טכנית נוף	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	30/08/2022	בניה טחובר	18: 20 30/08/2022	נספח מים וביוב גיליון 1	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	30/08/2022	בניה טחובר	18: 20 30/08/2022	נספח מים וביוב גיליון 2	לא
מים	מנחה	1: 1	13	17/03/2021	בניה טחובר	11: 49 25/03/2021	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		30/08/2022	מיכאל דינקין	09: 52 30/08/2022	נספח ניקוז מוצע	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		21/12/2021	מיכאל דינקין	15: 01 21/12/2021	נספח ניקוז קיים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	25	09/12/2021	מיכאל דינקין	16: 35 09/12/2021	ניהול מי נגר מילולי	לא
סקר סייסמי	רקע		25	18/09/2022	משה לוי	13: 23 18/09/2022	דו"ח גיאולוגי כולל סקר רעידות אדמה ראשוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/04/2022	שגיא שרייבר	16: 49 11/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	073-3427589	073-3427620	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים (1)	15	073-3427589	073-3427620	

(1) כתובת: ת.ד. 548.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דויד אלחנתי			רמות מנשה (1)			04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7			office@meyar2013.com
מהנדס	יועץ תשתיות	בניה טחובר		ענבל הנדסה	מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
גיאולוג הנדסי	גיאולוג	משה לוין		גאוטופ-לוין יעוץ גיאולוגי וניטור	יובלים	(3)		04-9990559		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמיר שלי		קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(2) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(3) כתובת: ד.ג. משגב 2014200.

(4) כתובת: פארק התעשייה טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 40 מ"ר שטח מירבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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**

קביעת זכויות והוראות בינוי לשם הקמת שכונת מגורים בבנייה רוויה מדרום ליישוב הוותיק בשלומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תאי שטח בייעודים השונים הנדרשים לתכנון השכונה: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרכים, כיכר עירונית, טיילת ועוד.
- קביעת מספר יח"ד מירבי (602 יח"ד), זכויות והוראות בניה מתאימים בכל תא שטח.
- קביעת קווי בניין מתאימים לכל תא שטח.
- קביעת הוראות נוספות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	114 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	504 - 501
פארק / גן ציבורי	505
טיילת	701
ככר עירונית	201
דרך מאושרת	807 - 801
דרך מוצעת	606 - 600
שטח לתכנון בעתיד	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	901
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	806 , 804
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	603
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	112 , 110 - 108 , 104 , 103 , 101 , 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503 , 502
חזית מסחרית	מגורים ד'	102 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח לתכנון בעתיד	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	807 - 805
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	606 - 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	טיילת	701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	114 - 103
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	504 - 502
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	901
תחום השפעה	דרך מאושרת	807 , 802 , 801
תחום השפעה	דרך מוצעת	606 - 603
תחום השפעה	טיילת	701
תחום השפעה	ככר עירונית	201
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	301
תחום השפעה	מגורים ד'	114 , 113 , 108 , 107 , 101 , 100
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	505
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	504 , 503 , 501

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,175.05	26.62

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,993.85	5.01
מגורים ב'	54,971.27	39.36
פארק נחל בצת	63.33	0.05
פארק/גן ציבורי	14,749.13	10.56
פרטי פתוח	10,049.03	7.20
שביל	1,409.42	1.01
שטח ציבורי פתוח	14,253.37	10.21
סה"כ	139,664.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	47,038	33.68
דרך מאושרת	21,721.99	15.55
דרך מוצעת	18,243.88	13.06
טיילת	2,322.47	1.66
ככר עירונית	2,779.23	1.99
מבנים ומוסדות ציבור	5,147.03	3.69
מגורים ד'	34,908.53	24.99
פארק / גן ציבורי	1,496.33	1.07
שטח ציבורי פתוח	6,005.73	4.30
סה"כ	139,663.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

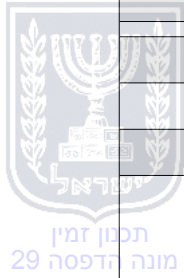
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, "דיוריות" - דירה קטנה עצמאית (עד 40 מ"ר) הנסמכת על דירה גדולה, מבואות כניסה, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות, חניות. בתאי שטח 100-102 בנוסף לני"ל יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה קומות: גובה קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 5.00 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת מגורים - עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה). ב. הפרדת אשפה: מיקום חדרי האשפה יקבעו לעת מתן היתר ובאישור המועצה המקומית. ג. עיצוב המבנים לרבות בנושא חומרי גמר, צבעים וסוג גג (משופע או שטוח) יתואם עם מהנדס המועצה במסגרת הבקשה להיתר. ד. מערכות טכניות הבולטות מהמבנה (מיזוג אוויר, דודי שמש, קולטים וכד') יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי, לא תותר העברת צנרת גלויה בחזית המבנה. ה. מיקום צוברי גז יוצנע לשביעות רצון מהנדס המועצה. ו. מסתורי הכביסה יהיו מחומרים עמידים ובגוון המבנה. לא יותרו מסתורים בחזית המבנה. מפלס הרצפה של המסתורים לא יהווה המשך למפלס רצפת אותה קומה. ז. לא תותר הקמת מחסנים בחזית המבנה. ח. בתאי שטח 100-102 הכוללים מסחר בקומת הקרקע תובטח מניעת מטרדים בעירוב השימושים. תתבצע הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים כגון: גישה, כניסות, חדרי אשפה, עמדת פריקה וטעינה, פתחי איורור, מטבחים וכד'. ט. דיורית: ב-25% מיחיד בכל תא שטח ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: - שטח הדיורית לא יעלה על 40 מ"ר שטח מירבי. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיר. - הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיר. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורית של יחידת הדיר.
ב	חניה עבור צמצום קטיעת המדרכות יש לתת עדיפות לגישה ברכב לתאי השטח בדופן הדרומית של התכנית מהדרכים הפנימיות בתאי שטח 604 ו-605. עבור תאי השטח בדופן הצפונית של התכנית יש לתת עדיפות לכניסות משותפות ל-2 תאי שטח או יותר.
ג	הוראות פיתוח א. ככל הניתן יש לנטוע לפחות עץ אחד סוככני כל 5 חניות.



מגורים ד'	4.1
ב. הפרשי גובה של מעל 0.4 מ' בין תא השטח לדרך יחייבו בניית קירות וגדרות. ג. הגדרות בגבולות תאי השטח לאורך המדרכות יהיו בגובה של עד 1.1 מ' מפני המדרכה, במקרים מיוחדים תותר הגבהה באישור מהנדס המועצה. הגדרות יהיו בעלות ציפוי קשיח לגובה של 1 מ' לפחות. ד. ציפוי גדר הפונה לשטחים ציבוריים יהיה עשוי אבן כורכרית לכל הגובה וקופינג כורכרי. ה. המבנים ופריסת מגרשי החניה שלצידם, יתוכננו כך שיתאפשר מעבר רציף של הולכי רגל מהכניסה למבנה ועד לשצי"פ המקשר בלא חצייה במגרשי חניה או כבישים.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בתי כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאות, מקווה, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט).	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי לעת התכנון המפורט לבינוי בתא השטח יש לקחת בחשבון שמירה על רצף המעבר הרגלי מזרח מערב בשכונה.	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים. ג. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ד. שימוש להשהיית מי נגר. ה. מרכז איסוף פסולת שכונתי.	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח א. כל שצי"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. לפחות מחצית משטח השצי"פ ישאר בלתי מרוצף. ג. יובטח מעבר הולכי רגל בשצי"פ אשר יקשר בין החלק המזרחי של השכונה לחלקה המערבי, בלא מעבר במגרשי חנייה או בכבישים.	א
פארק / גן ציבורי	4.4
שימושים	4.4.1
א. השטח יגונן, יינטעו בו צמחים המאפיינים את הצמחייה הטבעית של הנחל ויפותחו בו גופי מים, שבילים להולכי רגל ואופניים, אזורי פיקניק, רחבות מוצלות רחבות למתקני משחק ומתקני תשתית. ב. השטח ישמש לשימור, שיקום וטיפוח רצועת נחל בצת וסביבתו המיידית, באופן "טבעי" ובנוסף ישמש לשהייה ולטיול של מבקרים.	

4.4	פארק / גן ציבורי
	אופן הפיתוח בשטח יתוכנן לאור העובדה כי הינו כלול בתחום ההצפה של הנחל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה למעט שבילי טיול, רחבות שהייה, ריהוט חוצות ודרכים לתחזוקת הנחל ומתקני הצללה.
4.5	טיילת
4.5.1	שימושים שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
4.5.2	הוראות
4.6	ככר עירונית
4.6.1	שימושים א. רחבות מרוצפות, גינות. ב. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ג. מרכז איסוף פסולת שכונתי.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה בתחום תא שטח 201 יקבע מרכז איסוף פסולת שכונתי. המרכז יכלול את הנדרש עבור הפרדה ואיסוף האשפה למחזור: כלובי בקבוקי פלסטיק, אריזות, קרטונים, בקבוקי זכוכית, פסולת אלקטרונית וביגוד. שטח המרכז יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי למתחם, על פי התקנים ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
ב	הוראות פיתוח בתכנון החניה עבור באי הכיכר העירונית יותר שימוש בריצוף מחלחל כחלק מפתרון ניהול מי הנגר הכולל לתכנית.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.

4.8	דרך מוצעת
4.8.2	הוראות
4.9	שטח לתכנון בעתיד
4.9.1	שימושים
	מיועד לתכנון בעתיד בתכנית אחרת.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השטח שיתפנה אחרי הזזת הכביש יתווסף כשטח משלים למגרשי המגורים שמצפון לו, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות								
מגורים ד'	מגורים ד'	100	2732	4180	1540	5720	209	60	44	16.1	33.5	9	1	616
מגורים ד'	מסחר	100	2732	300	75	375		60						
מגורים ד'	מגורים ד'	101	2618	4180	1540	5720	218	60	44	16.8	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מסחר	101	2618	350	85	435		60						
מגורים ד'	מגורים ד'	102	2546	4180	1540	5720	225	60	44	17.28	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מסחר	102	2546	350	85	435		60						
מגורים ד'	מגורים ד'	103	2118	3705	1365	5070	239	60	39	18.41	33	8	1	546
מגורים ד'	מגורים ד'	104	2330	4180	1540	5720	245	60	44	18.88	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	105	2442	4180	1540	5720	234	60	44	18.01	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	106	1874	3040	1120	4160	221	60	32	17.07	33	8	1	448
מגורים ד'	מגורים ד'	107	2266	3420	1260	4680	206	60	36	15.88	36.5	9	1	504
מגורים ד'	מגורים ד'	108	2500	4180	1540	5720	228.8	60	44	17.6	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	109	2352	4180	1540	5720	243	60	44	18.7	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	110	2493	4180	1540	5720	229	60	44	17.64	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	111	2303	4180	1540	5720	248	60	44	19.1	36.5	9	1	616
מגורים ד'	מגורים ד'	112	2341	3705	1365	5070	216	60	39	16.65	33	8	1	546
מגורים ד'	מגורים ד'	113	1926	2280	840	3120	161	60	24	12.46	26	6	1	336
מגורים ד'	מגורים ד'	114	2127	3420	1260	4680	220	60	36	16.92	36.5	9	1	504
מגורים ד'	<סך הכל>		34968	58190	21315	79505	274	60	602	17.2				8428
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	5152	5140	2056	7196	139	60			18	4	1	

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. קווי בניין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 95 מ"ר, שטח יח"ד מירבי (כולל ממ"ד) יהיה 175 מ"ר.

ג. בכל תא שטח 20% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי (80 מ"ר ברוטו ליח"ד).

ד. על מנת לנצל הפרשי מפלסים טבעיים יותר ניווד של עד 10% מסך שטח הבנייה בכל תא שטח אל הקומה שמתחת לקומת הכניסה הקובעת.

ה. תותר בנייה של אלמנטים אדריכליים עיצוביים וכן מעקות ומסתורים עבור מערכות ומתקנים טכניים עד 5 מ' מעבר לגובה המבנה המופיע בטבלה לעיל.

ו. הוראות עבור תאי שטח 100-114 :

גובה קומות :

גובה קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 5.00 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

גובה קומת מגורים - עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה).

תובטח גישה ישירה ונגישה למבנה הן מהדרך (הכניסה הקובעת) והן מהשצ"פ.

לובי הבניין : שטחו לא יפחת מ-40 מ"ר וגובהו לא פחות מ-4.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

הפרדת אשפה : מיקום חדרי האשפה יקבעו לעת מתן היתר ובאישור המועצה המקומית.

מערכות טכניות הבולטות מהמבנה (מיזוג אוויר, דודי שמש, קולטים וכד') יוסתרו באמצעות פתרון אדריכלי.

ז. עבור מסחר בקומת קרקע בתאי שטח 100-102 תותר בנייה עד קו בניין 0 לכיוון הכיכר העירונית והשצ"פ.

ח. הוראות עבור תא שטח 301 :

עבור מבני חינוך כגון : גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחי חצר בהתאם לתקנים התקפים.

גובה קומות :

קומת הכניסה הקובעת עד 6 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

שאר הקומות עד 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

תובטח גישה ישירה ונגישה למבנים הן מהדרך והן מהשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, ציפוי חזיתות בחומרים קשיחים, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, כן יינתן דגש לעיצוב החזית החמישית בראייה כוללת לכלל גגות המבנים בתכנית ותוך הקפדה על הסתרת מערכות טכניות על הגג - לאישור הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

- א. נטיעת עצים חדשים:
1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
- ב. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
- תכונות עצים שיש לתעדף:
1. נותני צל סוככנים
 2. חסכנים במים
 3. מאוקלמים
- תכונות עצים שיש להימנע מהם:
1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
- ג. שטחים ציבוריים פתוחים:
1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
- ד. מגרשי חנייה:
- כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

6.2

סביבה ונוף

ה. תחזוקת עצים ברחבי הרשות
תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

6.3

עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2554/0 "שלומי" י"פ : 1091 עמ" 1352 מיום : 18/05/1964 ; 2556/0 "באט אל-ג'בל, ח"י" י"פ : 1091 עמ" 1351 מיום : 18/05/1964 ; לא פורסם 21793/0 בצת הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

א. תקן החניה עבור שימושי המסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.
ב. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 עבור היח"ד הקטנות (20% מסך היחידות בתכנית), ו 2:1 עבור שאר יח"ד.

6.5

איכות הסביבה

א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובנייה יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
ב. התאורה תהיה מסוג נ"ג או לד בלבד והרכב גווני האור (CCT) לא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם"). הפנס חייב להיות עם סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים.

6.6

הפקעות ו/או רישום

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

6.7

חשמל

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.

6.7

חשמל

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.

2. קו חשמל מתך נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

א. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.

ב. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו.

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

א. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו.

ב. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.

5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.8

ניקוז

א. במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה יפורט פתרון הניקוז ויאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית.

ב. במסגרת היתר הבניה לתשתיות נדרש להכין תכנית לניהול נגר עם מקום אתרים לפתרונות ניהול ושימור נגר כאמור בסעיף 7.1.1 בפרק מים חדש בתמ"א 8/1 ולוודא קיומם של מתקנים בנפחים הנמצאים בנספח הניקוז.

ג. במסגרת הפתרונות לניהול/שימור מי נגר יש לאפשר/לחייב השארת נגר בשיעור בין 75% ל-100% בתחומי המגרש הפרטי/הציבורי לפני הפנייתו למע' הניקוז הציבוריות, ולתת אפשרות לשימוש חוזר בנגר הנאסף לשימושים המותרים בחוק.

ד. תכנית ניהול/שימור הנגר וביצועה תהיה תנאי להיתר בניה. התכנית תוגש בקני"מ 1:500 ותאושר על ידי מהנדס הרשות ומוסד התכנון המקומי והמחוזי.

ה. במסגרת הכנת תכנית ניהול/שימור נגר נדרש להכין מסמך לתפעול ולתחזוקה של אמצעי ניהול/שימור הנגר שיהווה תנאי להיתר בניה.

ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

א. הנחיות פיתוח לשטחי הבינוי

1. בקשה להיתר בניה לבקשת היתר הבניה של כל תא שטח או מקבץ תאי שטח לבניה (מגורים, ציבור), תצורף תכנית נוף ופיתוח בני"מ 1:250 לכל הפחות, ערוכה על ידי אדריכל נוף ותכלול את הסדרי התנועה, תכנית גינון, התייחסות לחזיתות, גדרות ושערים ופרטי תמך טיפוסיים. יינתן דגש על קיומה של שפה אחידה לפרטי הפיתוח ולקיומן של חזיתות בגובה ובקו אחיד.

2. חזית בינוי לכיוון הנחל היתרי בניה למגרשים הסמוכים לשטח הנחל יכללו בין היתר פירוט של אופן השתלבות המבנה ושטח המגרש בנוף באמצעות חתכים, חזיתות, גדרות, חומרי גמר וכד'. זאת במטרה להבטיח ממשק איכותי בין הערוץ הטבעי לבין שטחי הפיתוח, תוך שימור האופי הייחודי והנגשתו לתושבי השכונה ואורחיה.

פירוט זה יאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ויעמוד בהנחיות שיקבעו את הכללים המנחים לממשק עם הערוץ הטבעי, ובכללם קירות תמך, גדרות, תאורה, מניעת כניסת מינים פולשים, ואלו ייושמו כהוראות בהיתרי הבניה.

3. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים בתוך כל תא שטח או מקבץ תאי שטח לבינוי כמוזכר לעיל, יותרו השימושים הבאים:

א. גינון ייעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, בדגש על שימוש בצמחיה מקומית או צמחי נוי מתאימים לאופי הסביבה.

ב. ריצופים שבילים, רחבות, חניות וצירי הליכה ורכבי תפעול.

4. חזיתות מגרשים המרווח הקדמי בכל מגרש, יינטעו ויהיו גלויים לכיוון הרחוב.

5. גובה בינוי יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי נמוך, מלווה טופוגרפיה ככל הניתן, המשמר בצורה כללית את קווי הטופוגרפיה הקיימת. הבינוי לא יעבור בשום נקודה את הגובה המותר בתחום שמוגדר המופיע בתכנית המתאר.

ב. הנחיות פיתוח לשטחים פתוחים

הערה: רשימת המינים לגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית, תיעשה בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים, למניעת שימוש בצמחים פולשים.

1. שטח ציבורי פתוח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה ויצירת מרווחים בין שטחי הבינוי בשטחי גינון אקסטנסיביים ועצים בלבד. כולל גני כיס וגנים שכונתיים עד גודל של 4 דונם. לא תותר כל בניה ו/או הנחת מבנים טרומיים בשטח. שימושים מותרים יהיו:

א. ריצופים שבילים, מדרגות ורחבות.

ב. ריהוט חוץ ספסלים, אשפתונים, ברזיות והצללות.

ג. תשתיות תת-קרקעיות בתאום עם נציגי המועצה ואדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ.

ד. מתקני משחק בהתאם לגודל ולרדיוסי הליכה ימוקמו מתקנים לפעוטות, לילדים ומתקני משחק נגישים בתאום עם המועצה.

ה. השחיית מי נגר השצ"פים יכללו אלמנטי השהייה ועצירת אנרגיית זרימה של מי נגר

שיאופיינו בתכניות הפיתוח המפורטות בהתאם לנפחי הניקוז והנוף של התכנית. אלמנטים אלו יעוצבו באופי טבעי מסלעות, תלוליות מגוננות ושימוש בצמחיה ועצים אופייניים לשטחי מים.

ב. הנחיות פיתוח לכבישים ורחובות

1. לאורך הכביש בסמיכות לאזורי מגורים תשולבנה פינות ישיבה מוצלות.

תינטע שדרת עצים בצידי הדרך, המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 10 מ' בממוצע, מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה ולמניעת הסתרת התאורה, תוך

6.9

הוראות פיתוח

השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה הצמחית הקיימת .
 עמודי התאורה בגובה 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.
 לאורך הציר ימוקמו פינות ישיבה במרחקים של כ- 150, 200 מטר, שילוט ותמרורים ובמקומות שיתאפשר ימוקמו ערוגות צמחיה.
 בתחום רצועת החניות ינטעו עצים באוזני גיטון במרווח ממוצע של 25 מ' בין אוזן אחת לשנייה.

2. פיתוח ברחובות

- א. המדרכות ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט.
- ב. אבן השפה באזור מעבר החצייה תהיה מונמכת.
- ג. החניה ברחוב תהיה במקביל ותרצף באספלט ו/או משתלבת.
- ד. החניה תופרד מהמיסעה באמצעות אבן שפה "מעבר" כך שתהיה מוגבהת מהכביש ב- 3-5 ס"מ.
- ה. במדרכות ימוקמו פתחי שתילה לעצים באופן שאינו מצמצם את רצועת ההליכה מרוחב מינימלי של 1.5 מ' ללא מכשולים.
- ו. בערוגות המגוננות ובכירות, יינטעו עצים רחבי עלים האופייניים לסביבת האתר.
- ז. עמודי התאורה בגובה עד 5 מטר גובה, גוף התאורה אחיד לכל הכבישים.

6.10

הנחיות מיוחדות

הנחיות עבור מזעור פגיעה בנחל וסביבתו והשתלבותו בתכנית:

- א. הנחיות לשיקום נופי וקו דיקור לעבודות עפר לכיוון שפת הנחל
- לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ממעבר לקווי הדיקור המוגדרים בנספח הנופי לתכנית.
- לא יותרו עבודות פרט לשיקום נופי לסביבה הנחל והוא יהיה חלק אינטגרלי משטח האקסטנסיבי שמוגדר בתכנית המתאר בשטח התכנית.
- יש לעשות שימוש בשורות סלעים המדמים טרסות ויאפשרו דירוג של פני השטח באופן שמתשלב עם התכנית הקיימת.
- שיחים ועצים יפוזרו בהתאם לבית הגידול.
- פיזור קרקע מחישוף מערימות שייאספו מבוטרים עת בסמוך לגבול שטח התכנית.
- תוכניות השיקום הנופי לחציבות ולמדרונות שפכים בגבולות המגרשים ובצדי הדרכים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ועל ידי אותו יזם ו/או מבצע ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים.
- יש לקבוע ולגדר את התחום הפנימי של העבודה במהלך העבודות ואין לחרוג ממנו לשום סיבה שהיא כולל עירום חומר, שטח התארגנות, תנועת כלי עבודה ורכבים, תנועת עובדים ואנשי מקצוע שונים מכל סיבה שהיא.
- לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים.
- לכל תוכנית בינוי או תוכנית מפורטת תצורף תוכנית פיתוח ושיקום השטח של אדריכל נוף.
- בכל תוכנית, יסומנו קווי הדיקור של העבודה ולא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי, התווית דרכים זמניות, דרכי גישה, אתרי גריסה ומחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וכיוצ"ב. במידה ויתגלה צורך בפינוי עודפי חפירה וחציבה וכל פסולת אחרת, יקבע מיקום אתר השפיכה בתיאום ובאישור המפקח. לאחר גמר השימוש באתר וסילוק העודפים, יעוצב השטח ויוסדר לפי הנחיות אדריכל הנוף.
- כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חישוב וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל

6.10

הנחיות מיוחדות

פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר על ידי הרשויות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של יום העבודה. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. בכל מקרה, יזם ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

שכבת הקרקע העליונה, בעומק של 40 ס"מ, בשטח הכבישים והאב"צים תישמר ותשמש לטובת עבודות השיקום הנופי בסביבת התכנית.

שטחים שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף השטח ישוקמו ע"י בהתאם להנחיות שיינתנו כחלק מהתכנון המפורט של התכנית.

ב. שצ"פ הנחל השטח הציבורי הפתוח לאורך הגדה הצפונית של נחל בצת ומהווה דופן של בינוי התכנית לכיוון דרום :

א. פיתוח אקסטנסיבי השטח יישמר באופיו הקיים, תוך שימת דגש על גינון בצמחיה מקומית בלבד, שימוש באמצעי תימוך בחומרים ובאופי מקומי (גביונים, מסלעות באופי של טראסות, סהרונים).

ב. השהיית מי נגר השצ"פים יכללו אלמנטי השהייה ועצירת אנרגיית זרימה של מי נגר שיאופיינו בתכניות הפיתוח המפורטות בהתאם לנפחי הניקוז והנוף של התכנית. אלמנטים אלו יעוצבו באופי טבעי מסלעות, תלוליות מגוננות ושימוש בצמחיה ועצים אופייניים לשטחי מים.

ג. ריהוט חוץ לא יעשה שימוש בריהוט חוץ מתועש אלא בחומרים טבעיים בצורה גושנית בלבד (בולדרים, גזעי עץ וכו). אין למקם אשפתונים בתחום השטח כדי למנוע משיכת בעלי חיים לתחום.

ד. תשתיות ותאורה לא ימוקמו תשתיות כלשהן בתחום תאי שטח אלו כולל תאורת חוץ, כדי למנוע פגיעה במצב הקיים.

ה. לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ממעבר לקווי הדיקור המוגדרים בנספח הנופי לתכנית.

6.11

ניהול מי נגר

בתכנית זו הוצעו כל המערכות הנדרשות למניעת נזקי הצפות, בתנאי תחזוקה רגילים מערכות אלה יבטיחו את מצב הניקוז לפי חוק הניקוז ודרישות תמ"א 1.

עיקר דרישת הניקוז : על המתכננים יהיה להקפיד על תכנון רומי בניינים וחצרות שיהיו מעל רומי מיסעות כבישים סמוכים לבניינים.

ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה.

יש ליצור בקירות התמך ניקוז לגלישת עודפי המים על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.

עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף של כבישים. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף ישוב יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים.

שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.

צדי כבישים (לאורך אבן השפה) יישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.

בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש ת היה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה.

6.11

ניהול מי נגר

יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמה על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.

יש לוודא כי בהוראות התוכנית קיים היתר להתקנת מתקנים הנדסיים דוגמת טרסות בתחום השטחים הפתוחים.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועל פי חוק התכנון והבניה.

6.13

פיקוד העורף

תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.

ב. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות שטח המגודר בסעיף 1' לעיל.

ג. לפני תחילת כל עבודה בשטח, תבנה גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

ד. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוותרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שררולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.

6.15

שרותי כבאות

א. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

א. לא יינתן היתר, אישור או תעודת גמר, לפי העניין, לבניין מגורים חדש או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, כי מתקיימות הוראות לפי תקנות התכנון והבניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ג. הקמת חדר אשפה בכל בניין במיקום ממנו נעשה הפינוי על ידי הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הטמעה של אמצעים לייצוב המדרון בהתאם לתנאים הגיאוטכניים ולפוטנציאל לגלישת מדרון בתחום התכנית ובמדרון שמעליה ומתחתיה. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש התכנית בביצוע חוות דעת של מהנדס/גיאולוג המתמחה בתחום יציבות המדרונות.

ה. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח, נספח סניטרי ונספח תנועה וחניה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הטמעה של אמצעים לייצוב המדרון בהתאם לתנאים הגיאוטכניים ולפוטנציאל לגלישת מדרון בתחום התכנית ובמדרון שמעליה ומתחתיה. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש התכנית בביצוע חוות דעת של מהנדס/גיאולוג המתמחה בתחום יציבות המדרונות.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

- ז. תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- ח. תנאי לאכלוס בתי השכונה - השלמת עבודות תשתית מים וביוב בתוך השכונה לצורך מתן פתרון לבתים הרלוונטיים, הכל בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
- ט. הוגשה בקשה למוסד התכנון למתן היתר בניה או שימוש בקרקע בתחום עורק ראשי, רצועת מגן והשפעה שלו, המסומן בתשריט, יועבר עותק ממנה לרשות הניקוז. במידה ורשות הניקוז לא העבירה חוות דעת תוך 30 יום קבלת העתק הבקשה, יראה מוסד התכנון כחוות דעת שלפיה אין הערות.
- י. 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.

6.17

תשתיות

- א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב וניקוז וסילוק אשפה יבוצעו על פי הנחיות מהנדס המועצה.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכיו"ב.
- ג. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט תאורה ומתקנים סלולאריים תהיינה תת-קרקעיות.
- ה. בשטח הבנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים, במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ז. תנאי להיתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הראשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ח. אישור תאגיד המים בדבר חיבור המבנים לרשת המים.
- ט. במידה ותידרש העתקת קו הביוב אשר עובר בשטח המסומן כ"שטח לתכנון בעתיד", עבור ביצוע עבור תכנית התחדשות עירונית עתידית במרקם הוותיק הקיים מצפון לתכנית, הוצאת העתקת הקו תחול על יזמי תכנית הפינוי בינוי באופן מלא.
- י. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
- יא. 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 תת קרקעיות.

6.18

חומרי חפירה ומילוי

- א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם

6.18

חומרי חפירה ומילוי

לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע תכנית הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה 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 לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

4. חובת גריסה - היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ב. חציבה ומילוי:

1. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין החפירה והמילוי.

2. בהיעדר איזון:

יועברו עודפי חציבה למילוי בתכנית אחרת או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בתכניות אחרות, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

מילוי באמצעות חודפי חציבה מתכנית אחרת או מאוגר ביניים.

מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התו"ב בפרק ח ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 190(ב) לחוק התו"ב, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שאלה לא הוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה לרמ"י המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי הסעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

כ-15 שנים ממתן תוקף לתכנית.