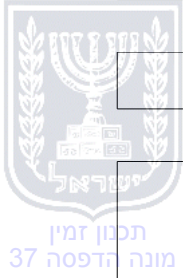


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0724401

שכונת מגורים צפונית במשהד - מתחם 5



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	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

השכונה המוצעת מהווה המשך למרקם האורבני הקיים בכפר, התכנית מציעה תכנון מחדש של שטח המאושר לבינוי, הרחבת השטח המאושר לבינוי, התוויית מערכת דרכים בשכונה והקצאת שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת מגורים צפונית במשהד- מתחם 5

מספר התכנית 257-0724401

1.2 שטח התכנית 187.629 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230000 קואורדינאטה X

739000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד המערבי של כפר משהד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות: משהד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17466	מוסדר	חלק		24, 26
17467	מוסדר	חלק	7-8, 11, 20	6, 9-10, 12
17469	מוסדר	חלק	75	6, 76

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
26/12/1991		1291	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6540 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6540
24/02/1999		1912	4731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9869 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9869



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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1	10	13/06/2019	יוסי נומברג	10: 17 13/06/2019	פרשה טכנית.	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	15/02/2021	יוסי נומברג	09: 16 15/02/2021	חתך לאורך עקרוני.	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	25/04/2022	יוסי נומברג	08: 39 25/04/2022	תשריט ביוב.	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	25/04/2022	סמיר סעד	08: 56 25/04/2022	נספח בינוי.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	25/04/2022	יוסי נומברג	08: 38 25/04/2022	נספח מים.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	10	08/07/2019	יוסי נומברג	09: 40 08/07/2019	נספח ניקוז.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	25/04/2022	יוסי נומברג	09: 16 25/04/2022	תנוחה כללית 1250.	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	25/04/2022	יוסי נומברג	09: 17 25/04/2022	תנוחה כללית.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	25/04/2022	נגה כרמל	08: 32 25/04/2022	סקר עצים בוגרים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	11	25/04/2022	נגה כרמל	08: 31 25/04/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/04/2022	גסאן מזאוי	09: 13 25/04/2022	חתכים.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/04/2022	גסאן מזאוי	09: 12 25/04/2022	תנוחה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/06/2021	סמיר סעד	11: 54 02/06/2021		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן (1)	5	04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן (1)	5	04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית 17501..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה כרמל	3518672		קרית טבעון	(1)	24	04-9931722		Noga_carmel @012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566975		mgassan@g mail.com
יועץ מים וביוב	מהנדס	יוסי נומברג	70440		חיפה	(3)		04-8603606		
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(4)		04-6412436	04-6516617	

(1) כתובת: הבונים 24-קרית טבעון.

(2) כתובת: ת.ד. 8086.

(3) כתובת: ת.ד. 33600.

(4) כתובת: ת.ד. 829.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

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

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ללא יעוד ושטח חקלאי לשטח ל-

מגורים ב, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך משולבת.

- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים.

- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לדרך.

- שינוי יעוד משצ"פ למגורים ודרך.

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת זכויות והוראות בניה.

- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 114, 116 - 138, 140, 158, 160
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
קרקע חקלאית	500
שטח ציבורי פתוח	300 - 306, 309 - 319
דרך מאושרת	12 - 19
דרך מוצעת	1 - 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	13, 14, 19
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	129, 147, 154 - 160, 158
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	313, 314, 317, 319
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 404
זיקת הנאה	מגורים ב'	103 - 108, 108 - 121, 126, 128, 137
זיקת הנאה	מגורים ב'	138, 140, 142 - 149, 158
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	500
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	300, 304
להריסה	דרך מאושרת	19
להריסה	דרך מוצעת	6, 8
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403
להריסה	מגורים ב'	160
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	18
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1, 2, 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 108, 108 - 110, 114, 116, 118
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	120, 122, 124, 125, 127, 129, 157
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300, 301, 303, 318, 319

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	949	0.51
דרך קיימת או מאושרת	12,416	6.62
מבנים ומוסדות ציבור	17,246	9.19
מגורים א'	21,150	11.27
שטח חקלאי	1,235	0.66

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
68.46	128,442	שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת
3.30	6,191	שטח ציבורי פתוח
100	187,629	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.24	6,073.86	דרך מאושרת
20.28	38,050.21	דרך מוצעת
16.43	30,837	מבנים ומוסדות ציבור
49.31	92,520.08	מגורים ב'
1.73	3,253.5	קרקע חקלאית
9.01	16,900.09	שטח ציבורי פתוח
100	187,634.75	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד ארבע קומות, או שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בנוסף יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, פעוטונים ובקומת מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי. שימושים נוספים אלו מותרים במתן פתרון חנייה בתנאי שהפעילות לא תגרום למטרד סביבתי, ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימאלי של 12 מטר.</p> <p>- בתא שטח מס' 160 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א- בתי מגורים.</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.</p> <p>ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ז- חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ח- מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- זיקת ההנאה בתאי שטח 158 תשמש לתעלת הגנה לניקוז הנגר העילי.</p> <p>- זיקת ההנאה בתא שטח 149 תשמש למעבר ניקוז.</p> <p>- זיקות ההנאה בתאי שטח 108-103, 121, 123, 126, 128, 137, 138, 140, 141, 142 תשמשנה למעבר ביוב.</p> <p>- ניתן יהיה לשנות את תואי זיקת ההנאה בתשריטת תכנית חלוקה בתאום עם רשות הניקוז והמועצה המקומית.</p> <p>- בתא שטח מס' 160 לא תותר בניה עד להשלמתו לגודל מגרש מינימלי.</p>
ב	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תעודות גמר יונפקו רק לאחר השלמת עבודות הגמר לבניינים (כולל ציפוי וואו צביעת חזיתות והשלמת עבודות פיתוח).</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, ורווחת הציבור.</p> <p>- השימוש העיקרי בתא שטח 402 יהיה כלל ישובי כדוגמת ביה"ס תיכון וכדומה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- בבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית בינוי למתחם מוסדות הציבור בשלימותו.</p> <p>- זיקות ההנאה למעבר בתאי שטח מס' 402, 404 תשמשנה עבור תעלות הגנה לניקוז הנגר העילי.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים

4.3	קרקע חקלאית
	ישמש לעיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים לסוגיהם, ומעבר תשתיות תת קרקעיות. כל הזכויות בקרקע חקלאית יהיו על פי המאושר בתכנית ג/21904.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים למיניהם, למעבר תשתיות ולהקמת מבני טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם, מבני טרנספורמציה ומתקני תשתית .
ב	ניהול מי נגר השצ"פים מס': 302-300, 313-315, 317 ישמשו לויסות נגר עילי.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. - זיקת הנאה למעבר בתא שטח מס' 1 תשמש עבור תעלת הגנה לניקוז הנגר העילי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5	5	5	5	4	16				40	160	800	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	5 (1)	3 (1)	3 (1)	4	16				45	160	500	403 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	4	15	8			42	144	400	101 - 114, 116 - 138, 140 - 153	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3 (3)	3 (3)	4	15	8			42	144	400	154 - 158	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3 (3)	3 (3)	3 (3)	4	12	8			42	144	400	160	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3						(4)	300 - 306, 309 - 319	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- ניתן לנייד אחוזי בנייה וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הוועדה המקומית.

ב- גובה המבנה מהרצפה התחתונה של המבנה כולל יציאה לגג.

ג- במסגרת זכויות הבנייה ליעוד מגורים ב', יותרו שימושים נלווים בהיקף מירבי של 15% מסה"כ זכויות הבנייה.

ד-אומדנים:

-- מספר מגרשים בשטח התוכנית: $231 = 92519.11 / 400$

-- שטח עיקרי כולל למגורים למגרש מינימלי: $576 = 144\% * 400$ מ"ר.

-- סה"כ מקסימום שטח לשימושים נלווים במגרש מינימלי: $100.8 = 15\% * 672$ מ"ר.

ה- עיגול מספר יח"ד מעל חצי יחידה יהיה כלפי מעלה בלא צורך במתן הקלה.

ו- גודל יחידות הדיור על קרקע בבעלות המדינה לא יעלה על 180 מ"ר. לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה קטנות מ- 100 מ"ר.

ז- ביעודים דרך, שביל, שצי"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף

לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.14, סעיף "ו" תת-סעיף 1).

ח- ישנם סה"כ 740 יח"ד בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין למבנים קיימים יהיו על פי סעיף מבנים קיימים.

(2) לפי תשריט, קווי הבניין למבנים קיימים יהיו על פי סעיף מבנים קיימים.

(3) ניתן לבנות מבנה בקו בניין צידי אחד 0 לפי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית ובחפיפה מליאה בקיר המשותף.

(4) כפי שקיים.

(5) מבנה תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן:</p> <p>כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה ו/או תצופה באבן לקט מקומית.</p> <p>בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון ויינתן פתרון לסילוק אשפה.</p> <p>במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט.</p> <p>קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>המיקום המדויק של תחנות ההורדה שלאורך תוואי קו התחבורה הציבורית בנספח התנועה יקבע עם משרד התחבורה בעת ביצוע התכנית</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

6.5

חשמל

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

2. ניקוז:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית מפורטת לניקוז על ידי המועצה המקומית שתכלול, תעלות ההגנה, מובלי ומעבירי המים ובריכות הוויסות.

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>ג. תוכניות מפורטות לניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז. התכניות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתוכנית זו.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לבתי מגורים חדשים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתבוצע מערכת הולכת שפכים מהשכונה ועד למערכת הביוב הקיימת בישוב על כל מרכיביה (כולל קווי הולכה תחנת שאיבה לביוב).</p> <p>ג. אישור בכתב של תאגיד מים וביוב אזורי שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא להוכחת מילוי הדרישות שבסעיף זה.</p> <p>ד. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום השטח המסומן לאיחוד וחלוקה, מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית בכל שטח המתחם המסומן. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית וייתחם למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד וחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד, הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. יחד עם זאת, את האיחוד והחלוקה ניתן יהיה לערוך במתחם אחד או במספר מתחמים, בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. החלוקה מחדש תיערך בתוכנית אחת או במספר תוכניות כאמור, ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות ושטחים ציבוריים, וישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצורכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.</p> <p>בשאר שטחי התכנית- תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>הוראות לשימור מי נגר עילי בשטחים פרטיים ובמגרשים:</p> <p>א. תכנון מפורט של מערכת הניקוז יכלול פתרונות לניקוז משמר נגר כולל פרטים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע בהתאם להנחיות נספח הניקוז לתכנית זו.</p> <p>ב. מוצאי הניקוז יתוכננו בתיאום עם רשות הניקוז ויועציה.</p> <p>ג. במסגרת פיתוח השטחים הציבוריים יש לרכז את מי הנגר העילי לצורך החדרתם אל תת הקרקע בשצ"פים כפי שמסומן בנספח הניקוז.</p> <p>ד. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קו ניקוז בנכסים פרטיים תותר העברת הקו מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים פרטיים הינו עמידה בכל המפורט בסעיף 3.6 של נספח הניקוז לתכנית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה הינו מתן פיתרון למניעת כניסה של נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות הקרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על היום.</p> <p>ז. אין להחדיר מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>ח. מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים/מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'.</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למימוש התכנית יהיה מילוי תנאי פקיד היערות בעניין עצים בוגרים.</p>	<p>6.9</p>
<p>ניצול חומרי גלם</p> <p>בשטח התכנית נמצא מרבץ דלומיט, בעת מתן היתרי בנייה יש לאפשר ניצול של הדלומיט באופן נקודתי בכפוף לבחינת איכותה והתאמתה לצרכי המשק.</p>	<p>6.10</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק שיוויון זכויות משנת 1998.</p>	<p>6.11</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>בנספח הבינוי מוגדר מיקום למרכז איסוף פסולת עד לפינויה מהשטח, אין לאחסן פסולת בנייה במיקום אחר מהמסומן בנספח הבינוי.</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 בנין.</p> <p>5- כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי הקרקע בתוכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת יחוס הערכת כמות פסולת המיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים לפחות 10 טון.</p> <p>מבנה ציבורי לפחות 10 טון.</p> <p>מגורים ומסחר לפחות 10 טון.</p> <p>6- באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג /נפש /יום.</p>	<p>6.12</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.13</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.14</p>

פיתוח תשתית	6.14
<p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3. בתחום מגרשי שטח פרטי פתוח תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים מגורים ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים אם נדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	6.15
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	6.16
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- תנאי להיתרי בנייה על קרקע בבעלות המדינה הוא כי הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יינתן היתר בנייה אלא אם זה כולל את מלוא היחידות, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2- תנאי להיתר בנייה על קרקע בבעלות פרטית, יהיה תכנית בינוי המראה יכולת למיצוי מלוא יחידות הדיור על המגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הדרושים למימושן.</p> <p>3- תנאי למתן היתרי בנייה, תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים</p>	6.17



תנאים למתן היתרי בניה	6.17
להם.	

מבנים קיימים	6.18
<p>- הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר נדרש.</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.</p> <p>- היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	

6.19	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט/תכנית חלוקה.	
2	ביצוע הפקעות ע"פי החוק.	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ משהד והועדה המקומית.	
4	מתן היתר בניה לפי חלוקה מאושרת.	פריצה חלקית של הדרכים עד המגרש הרלוונטי במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו.
5	קבלת תעודת גמר	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים ופיתוח מוסדות ציבור ושצ"פים הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 3 שנים מיום אישורה.