

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0869891

איחוד וחלוקה - חלקה 18 גוש 19053

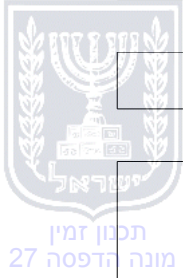
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

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

איחוד וחלוקה והחלפת שטח יעודי קרקע לצורך קביעת גבולות מגרשים לכל בעלי הזכויות בחלקה 18 גוש 19053, ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
איחוד וחלוקה- חלקה 18 גוש 19053	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
260-0869891	מספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
3.627 דונם	שטח התכנית	
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (1), 62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

225232 קואורדינאטה X

758525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגיד אלכרום שכונה מזרחית חדשה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגיד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מגיד אל כרום

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מגיד אל כרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19053	מוסדר	חלק		16-18

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
260-0318477	803 ,212 ,204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
28/11/2013		1754	6706	מחליפה תשריט והוראות התכנית וכפופה לכל הנספחים (מלבד נספח התחבורה) תוך התאמה לשינויים שהוצעו בתכניות המאוחרות.	שינוי	16039 ג/
15/04/2018		6849	7761	מחליפה כל קביעותיה.	החלפה	260-0318477



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וגידי חלאילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וגידי חלאילה		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח מלל	19: 32 20/07/2020	פחרי אבו ריא	19/07/2020	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 24 24/03/2023	פחרי אבו ריא	19/07/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 39 07/08/2023	עביר סעיד	03/08/2023	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט חלוקה	15: 55 24/03/2023	וגידי חלאילה	23/03/2023		1: 250	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא		16: 02 24/03/2023	וגידי חלאילה	06/06/2020	1	1: 250	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 (1)		מ.מ. מגיד אלכרום	מגיד אל כרום				04-9883750	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוסאמה שחאדה			מגיד אל כרום		(1)			wajde_kh@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	וגידי חלאילה	36007		מגיד אל כרום		(1)			wajde.kha@gmail.com
שמאי	שמאי	פחרי אבו ריא	1544		סחינין		(2)			aburaya_appraiser@hotmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף		(3)			abirsaid2014@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף		(4)	04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

- (1) כתובת : ת"ד 154.
- (2) כתובת : ת"ד 2621.
- (3) כתובת : כפר יאסיף.
- (4) כתובת : נחף ת"ד 568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

איחוד וחלוקה ויצירת מגרשים לכל בעלי הזכויות בחלקה 18 גוש 19053 שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה. לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	6 - 1
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	10 - 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	7
מבנה להריסה	דרך מוצעת	9, 8
מבנה להריסה	מגורים ב'	5, 3, 1

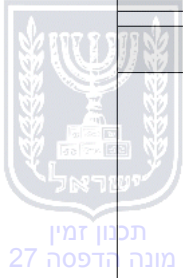
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	689.09	19
מגורים ב'	2,938.16	81
סה"כ	3,627.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	291.96	8.05
דרך מוצעת	396.47	10.93
מגורים ב'	2,938.82	81.02
סה"כ	3,627.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לשימושים שהותרו באזור מגורים א' בתכנית ג/16039 כמפורט :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים, משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך. 6. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	300	6 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 5	(1)	(1)	24	120				
		16	5	50	144							

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבנייה המותרים הינם מעל למפלס הכניסה. עם זאת רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה כאשר תמצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים.
- הערות נוספות עפ"י המצוין בתכנית ג/ 16039.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- 4 קומות + קומת עמודים.
- או לפי תשריט.



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	מבנים קיימים
	<p>במגרשים שקיימים בהם שני מבנים, רשאית הועדה לאשר הגשת מבנה אחד ללא צורך בחיבור עם המבנה השני. המבנה השני יסומן כ"לא כלול". כל בעל מבנה יקבל שטח בהתאם לזכויות המגיעות לו (לפי טבלת האיזון). המרחק המינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר.</p>
6.2	הריסות ופינויים
	<p>מבנים וגדרות שחודרים לתחום הדרך מיועדים להריסה אפילו שאינם מסומנים להריסה בתשריט התכנית. היתר בנייה בתחום החלקה שבה קיים מבנה או גדר המיועדת להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים עפ"י סעיפים 121,122 לחוק התו"ב. 2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות. 3. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p>
6.4	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
6.5	חשמל
	<p>1. חשמל, תקשורת ותאורה: - כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות. - תחנות השנאים יהיו במבנים מבניה קונבנציונלית ו/או טרומית מבטון. - מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק בשצפ"ים או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכד,') עבור מבנה שנאים. עליו לא כחלק אינטגרלי של המבנה אלא כמבנה עצמאי. כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית בכל שעה - על הבונה או מפתח הקרקע להקצות שטח קרקע, אם יידרש לכך, להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כאשר קו הבניין 5 מ', 3 לרכב של חברת החשמל אל התחנה. -בניית מבני תחנות השנאים יהיה כך שהחלק הצר יהיה בכיוון הכביש מ' או 0 מ', לפי החלטת הועדה המקומית ובתיאום עם חברת החשמל. - כבלי מתח גבוה ומתח נמוך יוטמנו באותה תעלה במרחקים לפי דרישת חברת החשמל וחוק החשמל. - תותר הנחת כבלי החשמל התת קרקעיים במדרכות, מתחת לדרכים וחניות, הכל באישור ותאום עם חב' חשמל והרשות המקומית. - ניתן למקם תחנה במעבר ציבורי שרוחבו כ- 10 מ'. - מרחק התחנה מקיר דירת מגורים לא יקטן מ- 5.0 מ'. לקווי חשמל עיליים קיימים 2. בניה בקירבת קווי חשמל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד, מהתיל הקיצוני 1.5 מ', מציר הקו 1.75 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני 5.0 מ', מציר הקו 6.5 מ'.
- בשטח פתוח, מציר הקו 8.5 מ'.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
- בשטח בנוי, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים 300 מ') מציר הקו 20.0 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, מציר הקו 35.0 מ'.

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול 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 קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוהה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

3. תאורה:

כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים.

תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות ימוקמו בבניינים, באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה



6.5	חשמל
	<p>בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים הפתוחים המצויים בכל המגרשים. על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים- חדר או שטח קרקע לפי הנדרש- עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>במידה ולא תתאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה כאמור, תותרנה תחנות טרנספורמציה על מונת הדפסה 27 תכנון זמין מונה הדפסה 27</p> <p>עמוד, הכל בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>

6.6	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 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 קוי 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. אישור המועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. הבניה. לא יינתן היתר סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. מיכלי האשפה, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה. מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה.

6.7	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג (1983), או תקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר הקמתו של חניה להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי - 0 מטר אחד בלבד או במרווח הצדדי- בהסכמת השכן.

6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים למתן היתר</p>

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכנית פיתוח שתכלול סידורי חניה, נטיעות, גינון, גדרות, מפלסי פיתוח, חומרי פיתוח, פתרון לפינוי אשפה, ביוב, מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>על מבקשי ההיתר לפנות לחח"י לפני תחילת התכנון לעניין מיקום תחנת טרנספורמציה. לא תתקבל להיתר תכנית שאינה כוללת בתוכה תחנת טרנספורמציה.</p> <p>לבקשה להיתר בניה ולהיתר הריסה תצורף הערכה של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות ההריסה והבנייה ודרכי פינויה המתוכננים אל אתר מוסדר ומאושר במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה.</p> <p>2. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית נוף ופיתוח אשר תכלול תכנון מפורט כולל פרטים לייצוב המדרונות אשר שיפועם מעל 20%.</p>	
<p align="center">דרכים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>דרכים ושבילים</p> <p>1. שטח הדרכים וה"שבילים להולכי רגל" ירשם על שם המועצה המקוית אשר תהיה אחראית לאחזקתם.</p> <p>2. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים והשבילים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. אורך של דרך הגישה למגרש לא יעלה על 50-60 מ'.</p> <p>3. דרך גישה לכל מגרש תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.</p> <p>4. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.</p> <p>5. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.</p>	
<p align="center">תכנית בינוי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תכנית בינוי:</p> <p>1. לכל אחד מהמגרשים ו/או החלקות תוגש תכנית בינוי כוללת לכל שטח החלקה המציגה בתכנית ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה במגרש/ חלקה בשלמותם.</p> <p>2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבניינים, מספר הקומות, חתיכים אופייניים, גושים ונפחים של הבניין, גישות וכניסות לבניינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כמו כן חניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומר גמר, צבע וכד') עיצוב מחייב של שלטי פרסום ושלטי חוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכת ביוב ואספקת גז, כיבוי אש וכד'.</p> <p>3. תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לרחובות עירוניים, כולל הוראות לחומרי בניה וגמר מבנים.</p> <p>4. יינתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.</p> <p>5. תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר בניה.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>הוראות עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות המבנים</p> <p>א. ינתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן:</p> <p>גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית לתנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.</p>	

6.12 עיצוב אדריכלי	6.12
<p>ב. גובה הבניינים המירבי המותר מדוד מפני הגג העליון עד למפלס הכניסה, לא כולל מתקנים הנדסיים. גובה מבנים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 2.2 מ' אלא אם יוגש מפרט הדורש אחרת.</p> <p>2 שמירה על צורה חיצונים של הבניינים :</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון, וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. במידת הצורך בארובות, במקרים המיוחדים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, הן יעוצבו כחלק מהמבנה או תהינה פנימיות.</p> <p>ג. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע מהווים חלק מן הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.</p> <p>ה. החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעת רצון מהנדס העיר.</p> <p>ו. הספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית (לכל מגרש)</p> <p>ז. לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, הנצפה מן הדרכים והשטחים הציבוריים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.13 עיצוב פיתוח ובינוי	6.13
<p>נוף ופיתוח :</p> <p>1. לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של החלקה / המגרש כולו בקנ"מ 1:250 ושל חזית המגרש בקנ"מ 1:100,</p> <p>שתכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגת הגינון בין הגדר לדרך וכן מבטים / חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל ה"דרכים" ואל כל שטחי הציבור. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופתרונות ניקז, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו חדרי טרנספורמציה. מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. ינתן מפרט עם חומרי גמר ותצורף תכנית השקייה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו תשתיות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, לפי דרישת הועדה ו/או מהנדס העיר.</p> <p>3. תכנית פיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית, עם הגשת הבקשה להיתר הבניה ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>4. שמירת עצים קיימים :</p> <p>א. בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצויין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט.</p> <p>ב. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ועל חשבון המבקש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.14 בינוי ו/או פיתוח	6.14
<p>תשתיות ומבנה עזר (דלק , גז , אשפה וכו') :</p> <p>1. מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח.</p> <p>מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן ובאישור חברת הגז.</p> <p>2. מבני אשפה ימוקמו בתחום שטח המגרש, יהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה שעל המגרש או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.14 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ונקודות ניקוז המחברות למערכת הניקוז התת קרקעי. מיקום מכולת אשפה ומבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.</p> <p>3. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאוחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת אלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלו ישובו בקירות החזית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.15 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>חובת ביצוע ותעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של עצים, ביצוע מערכות השקיה, בניית חניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תשתיות:</p> <p>א.מים</p> <p>1.אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2.שום באר פתוחה בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>ב.ניקוז</p> <p>1.תנאי לקבלת היר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניות ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז גליל מערבי.</p> <p>2.אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת קרקעי את ה"כביש" הקרוב או אל קולטן מערכות תעול באישור מחלקת תשתיות ברשות המקומית.</p> <p>אין לנקז מי גשמים אל מערכת הביוב אלא למערכת ניקוז מופרדת.</p> <p>3.רק במקרים מיוחדים שיצוינו בתכנית הנוף והפיתוח ויקבלו אישור מיוחד של הועדה המקומית, יותר ניקוז עילי של מי הנגר לכביש או לשצי"פ.</p> <p>4.כל תכנית פיתוח בשטח תכלול פתרונות ניקוז מי גשם. התכנית תועבר להתייחסות רשות ניקוז גיל מערבי.</p> <p>5..שימור מי נגר עילי יתוכנן ויבוצע בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4 ובאישור רשות ניקוז גליל מערבי.</p> <p>ג.ביוב :</p> <p>1.תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח ביוב) ועד למט"ש כרמיאל ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה(שלב א' המוגדר בנספח ביוב וקווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתו"ב).</p> <p>2.תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחבור שפכי לחבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר (מט"ש כרמיאל).</p>

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>סידורים לנכים קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועד המקומית וע"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">תוכנית שיקום</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>שמירת ערכי טבע ונוף:</p> <p>בעת בקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית תכנית בקני"מ 1:250 המציגה את האופן שבו יטופלו עודפי קרקע, חפירות, קירות תומכים וכו' וכן את מאזן עודפי העפר.</p> <p>1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרות בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית- אישור נספח מאזן חומרי חפיר ומילוי ע"י נועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית. נספח הכולל את כל תחום התכנית.</p> <p>3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ככל שידרש ובהתאם ללוי"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.</p> <p>5. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפנה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם ללוי"ז שייקבע ע"י המפקח.</p> <p>6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.</p> <p>7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוז השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>8. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעברי הצנרת מיד לאחר סיום ההנחה.</p> <p>9. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p> <p>10. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על</p>	

תוכנית שיקום	6.19
<p>גבי התוואי בהתאם לגבהי הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודת העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.</p> <p>11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתיות בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</p> <p>12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוב השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש המפקח על הפגיעה.</p> <p>13. מדרונות שלדעת המפקח נפגעה יציבותם עקב עבודות הקשורות בהקמת השכונה יחזקו וישוקמו בהתאם להנחיות המפקח ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה.</p> <p>14. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרות בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.</p> <p>15. בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל הנוף המתכנן בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.</p> <p>16. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית קיימת יעשה הן בתחומי השכונה המתוכננת והן מחוצה לה, הכול בהתאם לקביעת המפקח.</p>	
תוכנית שיקום	6.20
<p>שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות:</p> <p>1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים שצמחייתם הידלדלה. השיקום בהתאם להחלטת המפקח ובהתאם לסעיף 13.3 שלעיל יכלול יישור פני הקרע. התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעת עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה. הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות ע"י מהנדס המועצה שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250.</p> <p>2. לא יותר לשפוך שפך בניית ו/או ועבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למע חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה, הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן על חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב העבודות הנדרשות לתמוך ולהקמת השכונה ייעשה מיד עם איתור הנזק בהתאם להוראות שימור קרקע ומניעת סחף.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.21
<p>עודפי חפירה ופסולת בנין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

6.21 חומרי חפירה ומילוי

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי עפר חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות המתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפכים עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.22 פיתוח תשתית

ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לצורך נעניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27