

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0966838

הסדרת תוואי דרך מס' 605 בנחף בבכ/מק/20567/35/21

צפון

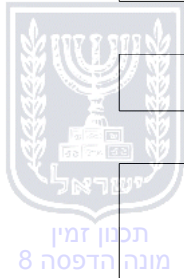
מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005133904/310>

דברי הסבר לתכנית

ביצוע שינוי בתוואי דרך לצורך הסדרת בנייה קיימת וביטול סימון הריסה שנקבע בתכנית 2600356774 בגוש 19125 חלקות 75-77 כפר נחף שכונת אלמריג'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת תוואי דרך מס' 605 בנחף בבכ/מק/35/21/20567

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

260-0966838

1.2 שטח התכנית

4.228 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X 230375
קואורדינאטה Y 759675

בקעת בית הכרם

1.5.2 תיאור מקום

גוש 19125 חלקות 75-77
כפר נחף שכונת אלמריג'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות : נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחף			

שכונה אלמריג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19125	מוסדר	חלק		74-79

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
260-0356774	602 - 601 ,113

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
<u>20567 ג</u>	החלפה	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים מלבד נספח התנועה תוך התאמתה לשינויים שבוצעו בתכנית -260 0356774	6929	1472		02/12/2014
<u>260-0356774</u>	החלפה	מחליפה את כל קביעותיה	7605	597		24/10/2017



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				מנדי חמוזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי חמוזה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		17/10/2024	עלי קשקוש	09: 57 03/11/2024	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	6	08/06/2022	סאלח אבו ריא	13: 50 09/06/2022	דוח שמאי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	08/06/2022	סאלח אבו ריא	13: 51 09/06/2022	טבלאות אחזון והקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/06/2022	מנדי חמוזה	10: 19 27/10/2022	נספח תנועה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/11/2024	מנדי חמוזה	10: 52 03/11/2024	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית נחף	נחף			04-9987140	04-9985693	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 693

נחף 20137.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית נחף	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	

(1) כתובת: ת"ד 693 נחף 20137.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי חמוזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	כרמיאל	החשמל (1)	1	04-9987011	04-9985938	areen@caliberoads.com
שמאי מקרקעין	שמאי	סאלח אבו ריא	929	סאלח אבו ריא	סח'נין	(2)		04-6741948	04-6743937	s_aboria@netvision.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	כרמיאל	(1)	1	04-9987011	04-9985938	mendy@caliberoads.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(3)		04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת : כרמיאל רח' החשמל 1.

(2) כתובת : ת.ד 13226.

(3) כתובת : ת.ד 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 ללא הסכמה ותוך שמירת שטחי יעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

- הקטנת קווי בניין בהתאם למצב קיים.

- ביטול סימון הריסה שנקבע בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	60	דרך /מסילה לביטול
דרך מאושרת	1	להריסה
דרך מוצעת	101, 100	להריסה
מגורים ב'	60	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	807.49	19.10
מגורים ב'	3,421	80.90
סה"כ	4,228.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	688.16	16.28
דרך מוצעת	105.25	2.49
מגורים ב'	3,434.83	81.24
סה"כ	4,228.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים - בתי מגורים. - מועדוני נוער ומועדונים פרטיים. - גני ילדים ופעוטונים באישור הרשות המקומית. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות א בינוי הוראות בינוי א. הוראות בינוי: 1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. 2. תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי. ב. עיצוב אדריכלי: 1. חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. 2. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. 3. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינות וריהוט גן. 4. חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יציבים בגוף ההיתר. 5. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. 6. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת-קרקעיים). 7. דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. ג. הוראות פיתוח: 1. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאפשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. 2. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. 3. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות א בינוי הוראות בינוי א. עיצוב אדריכלי: המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווני מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב. הוראות פיתוח: בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים תשמש מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	בינוי הוראות בינוי א.עיצוב אדריכלי : המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך. ב.הוראות פיתוח : בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	60	400	76	20	48 (1)	3 (2)	12 (3)	3	1	3 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (4)

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:

- * כל בניה חדשה תהיה לפי קווי בניין הרשומים בטבלה 5, ולא לפי הערה 4.
- * מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך גישה ראשית.
- * גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה 0.00.
- * תותר העברת אחוזי בניה מתחת למפלס כניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ולהפך.
- * באילוצי שיפועי קרקע תות הקמת רמפה /גשר גישה בקו בנין אפס
- * תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטח לא יעלה על 15 מ"ר, שטחה יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תשמש לקומת עמודים מפולשת, חניה, משטח משחקים וכו'.
- (2) למגרש מינמלי.
- (3) עלית הגג לא תעלה על 2.5 מ"ר ממפלס הגג.
- (4) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים , גדרות , סלעיות , טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחפים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים המייצב מדרונות (בעל בת שורשים צפוף) לטשטוש החזות ושימנע נצפות. במידה ויהיה צורך בגובה קיר יעלה על 4 מ', יש לחלק גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי .

קירות ייבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח .

מעל קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחליד בגובה לא יקטן מ - 1.20 מ'. יוצבעו בגוון ידידותי לסביבה .

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**דרכים וחניות**

א.החניה תהיה בתחום החניון בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה התקפות ביום הגשת הבקשה להיתר). הקלה בשימוש חניה בדרך בחגים ובארועים.

ב.שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תבנון והבניה.

6.5**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 .

ב. תחנות השנאה

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

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.5
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	

ניקוז	6.6
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. יש לדאוג ליישום תעלות ההגנה במעלה השכונה. השהייה ושימור נגר להלן מוצגים הנחיות ועקרונות לבניה משמרת נגר כטיפול משלים לתוכנית הניקוז: - החדרת שיעור גדול ככל הניתן של מי הנגר העילי בתחומי המגרשים, בכל מקרה בו הקרקע הנה בעלת תכונות חלחול מתאימות. - הקצאת שטחי החדרה מחלחלים ומכוסים בצמחייה בשיעור של 20% מהשטח הכולל לכל מגרש ומגרש עפ"י חישובי נגר נוצר. - תיחום המגרש למניעת גלישות נגר אל תוך המגרש ומחוצה לו. - תכנון אוגר מקומי נדרש (אוגר: נפח המים הניתן להשהיה ואגירה זמנית בתחום המגרש עד השלמת חלחולו), באמצעות מעקות וגדרות, בגבולות המגרש או המתחם. - חישוב מפלסי בניינים ופתחי מרתפים, כך שיהיו מעל מפלס האוגר המרבי המתוכנן. - מדרכות, משטחי חניה ייבנו מאבן משתלבת/ משטחי חצץ/ אדמת גן להגברת החדרה. - תכנון מתקני החדרה ייעודיים למי מרזבים ומשטחים אטומים. במקרים שבהם הקרקע העליונה אינה מחלחלת ו/או במקרים שלא ניתן לשמור על שיעור תכסית רצוי, עקב מרתפי חניה או מסיבות אחרות, באישור יועץ הביסוס. - במקרים בהם לא ניתן להחדיר את מלוא מי הנגר בתחומי המגרשים, או המתחמים הבודדים, העודפים יפנו לשטחים פתוחים, אשר בהם תתוכנן השהיה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של	

6.6

ניקוז

מי הנגר העילי.

- מערכות ומתקנים ייעודיים לשימור נגר עילי יתוכננו, ככל הניתן, באופן פשוט לפעולה לטווח של שנים ארוכות, תוך ניסיון להקטין את הצורך בטיפול ותחזוקה.

- תכנון מפורט של הדרכים, השטחים הציבוריים, ומובילי הניקוז, הנכללים בתחום התכנית, להשגת מטרות של השהיה והחדרה.

- תכנון ניקוז כולל לשטח התכנית. להתחברות למערכות ניקוז טבעיות או מלאכותיות שבמורד שטח התכנית, על פי עקרונות של השהיה, הקטנת ספיקות שיא, העדפת פתרונות ניקוז סביבתיים, ותוך התחשבות בקיבולת מערכת הניקוז הקולטת.

- מי הגגות (מרזבים) ומשטחי בטון יכוונו לשטחי ההחדרה.

- מניעת הסחף תעשה ע"י בנייה גדרות/מסלעות ו/או טרסות, עם מתן הגבהה מינימאלית של 20 ס"מ מעל מפלס פני קרקע טבעית/ מתוכננת עם שילוב נטיעת צמחיה מתאימה לייצוב קרקע.

בנוסף למתקני ניקוז שונים עיליים/ תת קרקעיים ומתקני כניסה ויציאת מי נגר כנדרש.

- אתר הבניה/ המגרשים יעשה שימוש בטכניקה של בניה משמרת נגר על בסיס הנחיות התחנה לחקר הסחף.

- יש להתחשב במצב הניקוז של שטחים שכנים וצמודים לתוכנית.

- מפלס השצ"פ יהיה נמוך במידת האפשר מהשטחים שמסביבו כדי לשמש כשטח לקליטה והחדרת עודף מי נגר לחיסכון בהשקיה והעשרת מי תהום.

- רצועות סינון : משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1-1.5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית. המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר לקרקע תוך סינון ראשוני. רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכיוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב

הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים בניהם כתלות בשיפוע הרצועה על מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לוויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרופפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז.

מסקנות

1. כיוון הניקוז הכללי של אגני הניקוז המשפיעים על התכנית הינו לכיוון דרום כאשר שטח התכנית מתנקז לכיוון נחל שזור שבאחריות רשות ניקוז גליל מערבי.

2. נספח הניקוז המצורף למסמכי התכנית מספק אומדן לכמויות הנגר הנכנסות והנוצרות בתחום התכנית ומציע דרכים לטיפול והסדרת זרימות הנגר העילי בשטח התכנית.

3. קווי הניקוז יתוכננו לאורך תוואי הדרכים ובתיאום עם מהנדס הכבישים.

4. יש לתחזק ולשמור על מערכות הניקוז באופן שוטף.

5. אין לחסום תוואי ניקוז בשטחים הגובלים בבניה בגלל שינויים במפלסי הקרקע במקרה ויחסום תוואי הניקוז יש לתת פתרון ניקוז חלופי.

6. יש להימנע ממתלולי קרקע שנוצרו כתוצאה מחפירה או מילוי המשנים את תוואי הניקוז בסביבה.

7. אדמה המשמשת לגינון תהיה קרקע מסוג "חמרה" מטיב מאושר.

8. יש למנוע הגעת מזהמים מכל מקור שהוא העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז, יש לצור הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.

9. מומלץ להימנע ממעבר של קווי תיעול בשטחים פרטיים ככל האפשר.

10. יש להקפיד בקביעת מפלסי המגרשים (0.00) על אפשרות ניקוז אל הרחוב, כך שגובה רצפת

6.6

ניקוז

- המבנה תהיה לפחות בגובה 1.0 מ' מעל מפלס הדרך.
11. הקרקע בחצרות תתוכן עם שיפועים המווסתים את הנגר העילי אל השבילים/דרכים הגובלים.
12. יש להימנע לחלוטין מיצירת שלוליות מים ושקעים בכבישים.

6.7

ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו חיבור השכונה המוצעת למאסף המרכזי וזאת בהתאם לתכנית אב לביוב של הישוב, אשר אושרה ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.
2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י" בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים :

עצים לשימור :

- א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.
- ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.
- ג. הורדת ענפים מיתרים מסביב לגזע.
- ד. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר.

עצים להעתקה :

- א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.
- ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.
- ג. הכנת בורות הנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ-70 ס"מ.
- ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים ע"י מערכת השקייה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.
- ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.

העצים שיועדם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע העבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.

6.11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	6.11
6.12 פסולת בניין תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכניהן. עודפי חפירה ופסולת בניין : היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסיבה או מי המורשה מטעמו. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מדורות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, עפ"י סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש קרקע בתכנית : - הערכת כמות המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי למגורים לפחות 10 טון. - הערכת כמות המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי לתעסוקה לפחות 6 טון. 6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום. 7. הוראות נוספות למתקני אשפה : - נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ - 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת מטרה זו). - מתקן מיעוד לקרטונים בנפח לא יפחת מ - 6 מ"ק. - קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ - 2 מ"ק. - מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה. - בשצ"פ יצבו פחי אשפי בנפח לא יפחת מ- 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה/מיכלית פסולת יצבו במובלעות/נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.	6.12

6.12	פסולת בניין	-
6.13	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.
6.14	פיתוח תשתית	1- ביצוע תשתיות תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2- 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. 3- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 4- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. 5- אישור אגף המים ברשות המקומית בדר חיבור הבניין לרשות המים. 6- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.15	תנאים בהליך הרישוי	1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר קירות תומכים ומסלעות. 2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. 3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת. 4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. רומי פתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים בתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. חריגה בשיעור 0.50 ס"מ תורשה באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.16	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' יירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.18	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/20567 ועל כן, כפופה לשלבויות שנקבעה בה.	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מידי עם אישורה .
--	------------------

