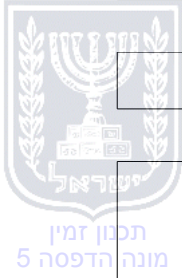


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0937151

ג/27612 שינוי יעוד למגורים ותיירות במגרש 4103 שכונת יערית שלומי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/01/2023

להפקיד את התכנית

06/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים א' " עפ"י תכנית 255-0628107, המאושרת מיום 4/3/2019 י.פ. 8134 ותכנית ג/19794 המאושרת מיום 30/12/2012 י.פ. 6520.

בשטח התכנית ניתן היתר לבניית 2 יח"ד, מספר בקשה 20210574. בשטח התכנית קיים מגרש בגודל 1,295 מ"ר לבניית בית דו משפחתי בשטח בניה עיקרי ושיירות של 540 מ"ר. מגרש 4103 נמצא בצמידות ל-6 מגרשים ביעוד מגורים ותיירות לאורך שדרות יעריית (מגרשים 4059-4064) ושטחו זהה ואף גדול יותר מחלק המגרשים ביעוד מגורים ותיירות.

זים התכנית מעוניין לשנות את יעוד המגרש ממגורים א' למגורים ותיירות ולהתאים את זכויות והוראות הבניה למגורים ותיירות עפ"י תכנית 255-0628107. התכנית תואמת את מדיניות מחוז הצפון לציפוף המרקם הבנוי ומנצלת בצורה יעילה את קרקע.

מטרת התכנית : שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ותיירות במגרש 4103 שכונת יעריית שלומי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27612 שינוי יעוד למגורים ותיירות במגרש 4103 שכונת יעריית שלומי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

255-0937151

מספר התכנית

1.295 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	213357
קואורדינאטה Y	776203

1.5.2 תיאור מקום

שכונת יעריית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	91	שדרות יעריית	שלומי

שכונה שכונת יעריית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21170	מוסדר	חלק	91	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21170	18221

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
255-0628107	4103
ג/19794	4103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב ושטח שימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב עירוני, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
255-0628107	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0628107 בתחומה של תכנית זו.	8580	2160		16/12/2019
ג/ 19794	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19794 בתחומה של תכנית זו.	6520	1863		30/12/2012

הערה לטבלה:

תכנית בינוי שכונת יעריית שלומי מס' ב- 20140012 סוג היחס: שינוי. הנחיות מרחביות שכונת יעריית שלומי סוג היחס: כפיפות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מצב מאושר	14:44 27/12/2022	יוסף צרפתי	27/12/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
	פרטי	אוריאן נעמן (1)			שלומי			077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
	פרטי	יניב סלומון (2)			שלומי			077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
	פרטי	שני סלומון (1)			שלומי			077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שלומי יעריית, כתובת: שלומי יעריית.

(2) כתובת: שלומי יעריית.

1.8.2 יזם

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	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי		04-9573138	04-9573138	Sdakwar10@gmail.com

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
דירות קטנות	יחידות מגורים אשר שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר.
מבנה דו משפחתי	שתי יחידות דיור הצמודות אחת לשניה וחולקות קיר משותף, או הממוקמות אחת מעל השניה.
מבנים לתעסוקות	מבנים המשמשים את בעליהם לצורך עיסוקם כגון: מרפאות לרופאים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסטודיו לאמנים.

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**

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ותיירות במגרש 4103 שכונת יעריית שלומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התאמת השימושים, זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים ותיירות עפ"י תכנית מספר 255-0628107.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

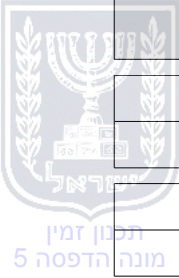
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ותיירות	4103	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותיירות	4103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,295	100
סה"כ	1,295	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	1,301.93	100
סה"כ	1,301.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים.</p> <p>ב. חדרי אירוח להשכרה ("צימרים").</p> <p>ג. מבני תעסוקות, כמוגדר בסעיף 1.9.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ עד ל-20% משטח הגג.</p> <p>3. פרגולות</p> <p>תותר הקמת פרגולות שתהינה עשויות עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן, בנייה קלה.</p> <p>4. מבני עזר</p> <p>מבנה העזר יהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור.</p> <p>יותר הקמת מחסן גינה טרומי בשטח עד 20 מ"ר בנפרד מבנין המגורים.</p> <p>5. בריכות שחיה</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (ללא קירוי) במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מגבול המגרש הצידי ו/או האחורי.</p> <p>6. תעסוקות/פעילות מקצועית</p> <p>יותר גם שימוש בחלק ממבנה המגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על המפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה שלהלן, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. החנייה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.</p> <p>8. לכל יחידת דיור עיקרית תוצמד יח"ד קטנה או שני צימרים ו/או תעסוקות, כמוגדר בסעיף 1.9. האפשרויות השונות מצוינות בטבלת הזכויות (פרק 5) באותיות A, B ו-C.</p> <p>9. לא תותר הקמת מבנה תעסוקה מבלי שיוקם במגרש גם מבנה מגורים.</p> <p>10. ניתן לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. בניית חנייה בקו בניין צידי 0 מ' מותנית בהצגת פתרון ניקוז ובתנאי שניקוז גג החנייה לא יפנה למגרש השכן.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה לשימוש עסקי יהיה אישור המשד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת		
													שרות	עיקרי	
5		4	3	3	מתחת לכניסה הקובעת 1 (4)	2 (3)	12 (2)	(1)	50	1080	380	700	גודל מגרש מוזערי	4103	מגורים ותיירות

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 הבניה המפורטים באזורי המגורים השונים (במ"ר).
- יותר מרווח אפס (קיר משותף) בין שני מבנים באותו תא שטח.
- במגרשי המגורים - גודל חניות מקורות לא יעלה על 30 מ"ר ליחידה, גודל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליחידה.
- במגרשי המגורים - ניתן לנייד שטחי בניה בין יחידות הדיוור במגרש לאחר ביצוע הליך לפי סעיף 149 לחוק.
- גובה המבנה ימדד ממפלס ה-0.0 של המבנה כפי שנקבע בתכנית הבינוי.
- מרפסות אחת מעל השניה עד 14 מ"ר לא תחשבנה במנין זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל תא שטח ביעוד מגורים ותיירות יש לבחור חלופה אחת מבין A, B ו-C כמפורט להלן: A - ארבע יחידות דוור לתא שטח. B - שתי יחידות וארבעה צימרים/תעסוקה בתא שטח. שטח יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ניתן לבנות שטח לתעסוקה על חשבון שטחן של יחידות האירוח בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחיד. שטחן של יחידות האירוח והתעסוקה יחשבו בשטח העיקרי המותר לבניה.
- C - שתי יחידות דוור עיקריות לתא שטח ושתיים קטנות, כמפורט בסעיף 1.9.
- (2) גובה מבנה המגורים עד 12 מ' בשיא גג הרעפים. גובה מבני צימר ותעסוקה / משרדים עד 5 מ'.
- (3) ביחידות הדיוור יותרו שתי קומות ואילו בצימרים ובמשרדים תותר קומה אחת.
- (4) תקרת הקומה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים. שטח הקומה יהיה כולו מתחת להיטל המבנה. איורור יבוצע בעזרת חצרות אנגליים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. היתרי הבניה בגבולות התכנית יינתנו אך ורק על סמך תכנית הבינוי המנחה שאושרה על כל שטח התכנית ובה נקבעו מפלסי ה- 0.00 של הבניינים וכן הנחיות פיתוח ובינוי מפורטות אחרות.

ב. שינויים בחזיתות ובמפלסי הבנייה עד 1 מ', או באלמנטים אחרים בתכנית הבינוי, יותרו רק באמצעות אישור מהנדס המועצה לתכנית הפיתוח, בהתאם לסעיף 6.3 (הוראות פיתוח).

ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אזורי המגורים הינו הגשת נספח בינוי המראה את מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.

ה. תנאי למתן היתר לשטחי המגורים בהם הותר שימוש לתעסוקה/יחידות אירוח יהיה קבלת אישור משרד הבריאות ו/או שרותי כבאות וכל גורם רלוונטי אחר בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה על העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בנית החניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.

6.3**ביוב**

א. יותר מעבר של קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשי המגורים, סמוך לגבול החלקות עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ביוב תשכ"ב 1962 סעיף 3) בין אם סומנו בתשריט ובין אם לאו.

ב. הטיפול בשפכים יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים, ואיכות השפכים תעמוד בדרישות החוק.

ג. עבודות בניה ופיתוח בשכונה יבוצעו בד בבד עם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו.

ד. בקשה להיתר לביצוע תשתיות, כולל פריצת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, תאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. תנאי להיתר בניה אישור תכנית כללית ולוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה למט"ש מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק.

ז. תנאי לאכלוס

1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2. אישור בכתב של תאגיד המים והביוב לגבי השלמת עבודות הביוב החיוניות לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק.

3. על אף האמור לעיל, יותר איכלוס של עד 300 יח"ד בשכונה המוצעת, לאחר ששפכי השכונה יוזרמו למתקן טיפול קיים. וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות בנוגע לעמידת המתקן בדרישות תקנות בריאות העם ואישור התאגיד בנוגע ליכולת שלו לקלוט תוספת השפכים הנ"ל.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

ניתן לשנות את מפלס ה-0.00 המאושר בתכנית הבינוי בגמישות שלא תעלה על 0.5 מ' כלפי מעלה או מטה.

6.5

הוראות פיתוח

- קירות תומכים, מסלעות וגדרות
- א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ- 0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ- 3 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המירווח יגונן, יפותח ויתחזק ע"י בעלי המגרש.
- ב. חיפוי גדרות וקירות תומכים באבן יהיה עפ"י פרטים מנחים והנחיות המועצה ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.
- ג. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות.
- ד. קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
- ה. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של מבנים יחופו.
- ו. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ז. המסלעה תהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.
- ח. הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יהיו בגובה 110 ס"מ מפני המדרכה. במקרים מיוחדים יותרו גדרות בגובה של עד 2.00 מ'.
- ט. המעקות (הגדרות הקלות) יעשו ממתכת מפורזלת, זכוכית או מעץ ו/או עפ"י מפרט של המועצה.
- י. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י המועצה.
- יא. בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לפטור מהתקנת גדרות בחזית מסחרית וכן במגרשים בעלי עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.
- חובת התקנת גדר על קו רחוב
- א. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגובה עם שצ"פ. הגדר תיבנה לפי דוגמה מאושרת ע"י המועצה, הכל תוך שמירה על שדה ראייה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות.
- ב. אי הקמת גדר כאמור בס"ק א תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות ס"ק א בהיתר למבנה עם חזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.
- מתקנים לאיסוף אשפה
- א. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ב. אשפה ופסולת אחרת תורחק באופן שלא יגרום נזק לסביבה בשום צורה ואופן, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
- ג. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבעו ע"י המועצה.
- ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילובם בפיתוח, בתיאום עם המועצה.
- ה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בשטח הגובל בכפוף לאישור המועצה.
- ו. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, מהדרך ומהחזיתות הפונות לשטח הפתוח.
- ז. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הפונה לדרך ועפ"י הנחיות המועצה.
- ח. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה



6.5

הוראות פיתוח

יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית

א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח/דלת רפפה.

ב. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים וישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הדרך או מכוון השטח הפתוח הסובב.

תכנית פיתוח

א. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות המועצה ולשביעות רצון מהנדס המועצה, כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים להנחיות מהנדס המועצה ולאמור לעיל.

ב. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש/ פרויקט לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250 באישור מהנדס המועצה).

ג. כל תכניות הפיתוח, הגיגון וההשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס המועצה.

תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיועם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, מבני טרנספורמציה ומתקני חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגיגון, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.

6.6

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6.7

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.

ב. 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).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

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

2. חציבה ומילוי:



6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



6.8	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן ההיתר הבניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב. במגרשי המגורים יהיה התקן כדלקמן: בבנייה רוויה - 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור. בבניה צמודת קרקע, לרבות בתים דו משפחתיים - 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור. ג. תקן חניות לאורחים יהיה 0.4 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור.</p>



6.9	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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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 אווירי 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'</p>

6.9

חשמל

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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.

ד. כבלי מתח גבוה ונתח נמוך יוטמנו באותה התעלה במרחקים לפי דרישות חברת החשמל וחוק החשמל.

ה. תוואי כבלי החשמל מ"ג + מ"נ יהיה במדרכות. תותר הטמנת כבלים מתחת לחניה המקבילה לכביש ובתנאי שהיא תהיה מרוצפת, הכל בתאום ובאישור חברת החשמל.

6.10

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.11

ניקוז

במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה יפורט פתרון הניקוז ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

6.12

סביבה ונוף

שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה

א. על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.

ב. היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

ג. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר

6.12 סביבה ונוף	6.12
<p>לשטחה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה הגשת נספח פסולת, המציג את הכמויות הצפויות, דרכי הטיפול בהן והצגת פתרון קצה לפינוי הפסולת מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>ה. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/ או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל חניתה.</p>	
6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.13
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועל פי חוק התכנון והבניה.</p>	
6.14 עתיקות	6.14
<p>סהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):</p> <p>2556/0 " באט אל-גיבל, ח' " י.פ. 1091 עמוד 1368 מיום 18/5/1964,</p> <p>הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>סכל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>סבמידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>סבמידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה 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.</p>	
6.15 פיקוד העורף	6.15
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.16 קולטי שמש על הגג	6.16
<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 העיר.</p>	
6.17 שרותי כבאות	6.17
<p>1. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>	
6.18 תקשורת	6.18
<p>א. כל קווי התקשורת בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים.</p>	

תקשורת	6.18
	<p>ב. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התוכנית - בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בנושא ובאישור המועצה.</p> <p>ג. חדרי הבזק ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים בסמוך למבני תחנות שנאים ככל האפשר.</p> <p>ד. לא ייבנה מבנה לתקשורת בכל התכנית ללא קבלת היתר בניה כחוק מהועדה המקומית.</p> <p>ה. הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תיאום ואישור הועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו.</p> <p>ז. אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעלי קווי התקשורת.</p>

תשתיות	6.19
	<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. 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>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>מים</p> <p>א. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית שלומי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ב. רשת המים תתבסס על תכנית האב. לפי תכנית האב בשכונה יהיו קיימים שני אזורי לחץ: אזור לחץ "בינוני" הניזון מבריכה ברום תחתון של +123 מטר.</p> <p>ג. אזור לחץ תחתון הניזון מבריכה אחרת באותו רום, אולם אחרי מערכת שבירת לחץ (על מנת להמנע מעליית לחצים מעבר ל - 6 אטמוספירות) .</p> <p>ד. לפני מתן כל היתר בניה על מגיש בקשה להיתר בניה לתאם בכתב עם מנהל מחלקת תשתיות במועצה המקומית שלומי.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית כללית ולוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה למטי"ש מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק	תנאי להיתר בניה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5