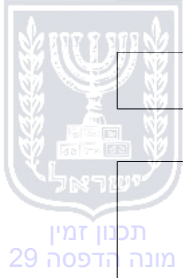


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0854653

החלפת שטחים בין שטח מגורים ושצ"פ - בבכ/מק/16039/20/22



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005067296/310>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי גבולות מגרשים בהתאם לחלק של בעלי הזכויות והבנייה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית החלפת שטחים בין שטח מגורים ושצ"פ - בבכ/מק/22 /20 /16039

**מספר התכנית** 260-0854653

**1.2 שטח התכנית** 2.282 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) (1), 62א (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	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	225148
	קואורדינאטה Y	758784

**1.5.2 תיאור מקום****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**

שכונה מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19054	מוסדר	חלק		67-69, 72

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	814, 564, 557, 527, 115, 110

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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>16039 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16039 ממשיכות לחול.	6706	1754		28/11/2013
<u>260-0318477</u>	החלפה	מחליפה את קביעותה -260 0318477 בתחומה של תכנית זו בלבד, כל שאר הוראות 260-0318477 ממשיכות לחול.	7761	6849		15/04/2018
<u>260-0782524</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -260 0782524. הוראות תכנית 260-0782524 תחולנה על תכנית זו.	10028	1756		30/11/2021

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של ג/ 16039, 260-0318477, 260-0782524 מלבד השינויים המוצעים בתוכנית זו.



## 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		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	18: 26 28/06/2024	אבו ריא פחרי	01/09/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח שמאי	18: 27 28/06/2024	אבו ריא פחרי	03/09/2022	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט חלוקה לתאי שטח	17: 31 15/04/2023	וגידי חלאילה	22/03/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		21: 02 22/01/2023	וגידי חלאילה	20/01/2023	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, וגידי חלאילה (1)		מ.מ. מגיד אלכרום	מגיד אל כרום	מגיד אל- כרום	154	04-9883750	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	חוסין חראמי			מגיד אל כרום	(1)			054-2021284	
פרטי	יוסף חראמי			מגיד אל כרום	(1)			053-5894699	
פרטי	מוחמד חראמי			מגיד אל כרום	(1)			054-2021284	

(1) כתובת: מגיד אלכרום.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וגידי חלאילה	36007		מגיד אל כרום	(1)				wajde.kha@gmail.com
	מודד	מוניר עיסא	1446		מגיד אל כרום	(2)				moneerisa@gmail.com
	שמאי	אבו ריא פחרי	1544		סחינין	(3)		054-8020259		aburaya_appraiser@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

(1) כתובת : ת.ד. 154.

(2) כתובת : מגיד אל כרום.

(3) כתובת : ת"ד 2621.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	לפי מגורים ב' בתכנית 260-0318477

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

ההתאמת ייעודי קרקע בחלקה, 68-69, גוש 19054 (תאי שטח 110,115,814,527,557,564) לפי מצב קיים ובעלויות קרקע.

- שינוי קווי בניין במטרה להכשיר מבנים קיימים  
- שינוי מרחק מותר בין שני מבנים קיימים באותו מגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד וחלוקה ללא הסכמה.  
-החלפת שטחים מגורים ב' ושצ"פ ללא שינוי בסה"כ השטחים הכלולים בתכנית.  
-שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח.  
- שינוי הגדות בסעיף מבנים קיימים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10, 2 - 4
שטח ציבורי פתוח	6 - 9
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	דרך מוצעת	11
מבנה להריסה	מגורים ב'	4
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6 - 9

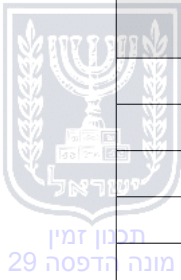
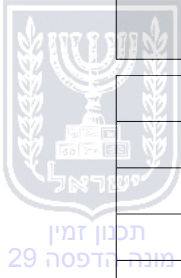
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	255	6.22
מגורים ב'	3,342.5	81.47
שטח ציבורי פתוח	505.11	12.31
<b>סה"כ</b>	<b>4,102.61</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	254.91	6.21
דרך מוצעת	26.96	0.66
מגורים ב'	3,342.69	81.48
שטח ציבורי פתוח	478.05	11.65
<b>סה"כ</b>	<b>4,102.61</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לשימושים שהותרו באזור מגורים א' בתכנית ג/16039 כמפורט :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מגורים.</li> <li>2. מועדונים פרטיים וחברתיים</li> <li>3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים, משחקים, גנים ושטחי חניה.</li> <li>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך.</li> <li>6. מספרות ומכוני יופי.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לשימושים הבאים בלבד :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ככרות, גנים ציבוריים.</li> <li>2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.</li> <li>3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.</li> <li>4. גישת רכב למגרשים אשר אין להם אפשרות גישה אחרת -עפ"י החלטת הועדה המקומית.</li> <li>5. מערכות תשתית</li> <li>6. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.</li> <li>7. לא תותר כל בניה, למעט מבני שרות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש</li> <li>8. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</li> <li>9. שבילים ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות - באישור הועדה המקומית.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בזמן הגשת בקשה להיתר בניה, תינתן אפשרות גישה למגרשים שאין להם גישה אחרת משטח ציבורי פתוח, אשר תיקבע ע"י הוועדה.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. דרכים ברוחב של פחות מ 6 מטר ייצבעו בצבע אדום (דרך מוצעת) וייחשב לשבילים. ישמשו גישה למגרשים שאין להם דרך גישה אחרת. ( לפי הנחיות הועדה המחוזית)</p>

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	10, 4 - 1	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	5 (2)	144	(1)	(1)	20	120	300		מגורים ב'

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:

- א. 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.
- ב. קווי בניין צדדי ואחורי "משטח ציבורי פתוח" מטר אחד (1 מ').
- ג. קו בניין קדמי "משטח ציבורי פתוח" שני מטר (2 מ').
- ד. הערות נוספות עפ"י המצוין בתוכנית ג/16039.
- ב. 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 2 מטר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) 4 קומות + קומת עמודים.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>מבנים קיימים</b>	
	<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית 260-0318477 ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</li> </ol> <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב. 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).</p> <p>המרחק המינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	
	<p>מבנים וגדרות שחודרים לתחום הדרך או שצ"פ מיועדים להריסה אפילו שאינם מסומנים מסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>מבנים אשר היו מסומנים להריסה במצב המאושר ימשיכו להיות מסומנים להריסה במצב המוצע.</p> <p>היתר בנייה בתחום החלקה שבה קיים מבנה או גדר המיועדת להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים עפ"י סעיפים 121,122 לחוק התו"ב.</li> <li>2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.</li> <li>3. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</li> </ol>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>	
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום מיוערים שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</li> </ol>	



6.5	תשתיות
	<p>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)</p> <p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. אישור המועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>הבניה. לא יינתן היתר</p> <p>6. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>7. מיכלי האשפה, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>8. מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה.</p>
6.6	חניה
	<p>א. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. לא תותר הקמת חניה נפרדת להחנית רכב באזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>ג. גובה של חניה נפרדת לא יעלה על 2.2 מטרים.</p> <p>ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי מטר אחד בלבד או במרווח הצדדי 0 מטר בהסכמת השכן.</p> <p>ה. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה וכפופים לאישור הועדה המקומית.</p>
6.7	בינוי
	<p>1 תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1.1 בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תכלול תכנית פיתוח שתכלול סידורי חניה, ביוב מים, אספקת גז, הידרנטים, שילוט פרסום ואחר על המבנה ובמרווחים, טרנספורמטורים וכד' וכל מסמך נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ויהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>1.2 לכל בקשה להיתר תצורף תכנית נוף ופיתוח אשר תכלול תכנון מפורט כולל פרטים לייצוב המדרונות אשר שיפועם מעל 20%.</p> <p>2. דרכים ושבילים</p> <p>2.1 שטח הדרכים והשבילים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתם.</p> <p>2.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים</p>

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'.  
 2.3 דרך גישה לכל מגרש תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.  
 2.4 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.  
 2.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

3. תכנית בינוי

3.1 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.  
 3.2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבניינים, מספר הקומות, חתיכים אופייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות וכניסות לבניינים, קומות כניסה, סידורי חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כמו כן חניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חמר גמר, צבע וכוי) עיצוב מחייב של שלטי פרסום ושלטי חוצות וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מערכת ביוב ואספקת גז, כיבוי אש וכד'.  
 3.3 תכנית הבינוי תפרט הוראות ותנאים שיאפשרו את ביצוע הבניה בשלבים תוך שמורה על חזית מגובשת כפרט בחזיתות הפונות לרחובות עירוניים, כולל הוראת לחומרי בניה וגמר המבנים.  
 3.4 ייתן ביטוי בתכנית הבינוי של כל מגרש לטיפול בגגות.  
 3.5 תכנית הבינוי תהיה נספח מחייב לכל היתר הבניה.

4. הוראות עיצוב אדריכלי

4.1 גגות המבנים :

4.1.1 יתן פתרון להסתרת מתקנים על הגג וכיסויו כלהלן :

גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית ותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.

4.1.2 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 טכני הדורש אחרת.

4.2 שמורה על צורה חיצונית של הבניינים :

4.2.1 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, טלפון וכד' בצורה גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים.

4.2.2 במידת הצורך בארובות, במקרים המיוחדים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, הן יעוצבו כחלק מהבנה או תהינה פנימיות.

4.2.3 השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד ע"פ הנחיות ובאישור מהנדס העיר. מיקום השילוט, מידותיו וסוג החומר ממנו יבוצע מהווים חלק מן הבקשה להיתר בנייה.

4.2.4 לא יורשו חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

4.2.5 החזיתות יצופו בחומר קשיח לשביעות רצון מהנדס העיר.

4.2.6 הספקת הגז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית, שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית (לכל מגרש)

4.2.7 לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, הנצפה מן הדרכים והשטחים הציבוריים.





תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>תנאים למתן היתר</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>	



דרכים	6.9
<p>דרכים ושבילים</p> <p>1. שטח הדרכים וה"שבילים להולכי רגל" ירשם על שם המועצה המקומית 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>	



תכנית בינוי	6.10
<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>	



עיצוב אדריכלי	6.11
<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</p>	

עיצוב אדריכלי	6.11
<p>המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי ואקוסטי.</p> <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>	



פיתוח נוף	6.12
<p>1. נוף ופיתוח</p> <p>1.1 לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של החלקה / המגרש כולו בקני"מ 1:100, שתכלול את עיצוב הכניסה אל המגרש וכן ערוגות 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>1.2 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות מדרגות ופתרונות ניקוז, 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 השקיה 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>1.3 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>1.4 שמירת עצים קיימים :</p> <p>1.4.1 בתכנית ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכניץ תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפרט.</p> <p>1.4.2 כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ועל חשבון המבקש.</p> <p>2. תשתיות ומבני עזר ( דלק, גז, אשפה וכד').</p> <p>2.1 מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח.</p> <p>מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי בינוי וחומרי הגמר של המבנה לפי תקן ובאישור חברת הגז.</p> <p>2.2 מבני אשפה ימוקמו בתחום שטח המגרש, יהיו מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה שעל המגרש או של קירות הפיתוח בחזית ברחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעי. מיקום מכולת אשפה ומבנה המכולת</p>	



<b>6.12</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
<p>יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.</p> <p>2.3 מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת אלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית.</p>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
<p>חובת ביצוע ותעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של עצים, ביצוע מערכת השקייה, בניית חנויות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בנייה ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.</p>	

<b>6.14</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>1. מים :</p> <p>1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1.2 שום באר פתוחה בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניות ניקוז כוללת המאושרות ע"י רשות הניקוז גליל מערבי.</p> <p>2.2 אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים והניקוז התת קרקעי אל ה"כביש" הקרוב או אל קולטן מערכת תיעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.</p> <p>אין לנקז מי גשמים אל מערכת הביוב אלא למערכת ניקוז נפרדת.</p> <p>2.3 רק במקרים מיוחדים שיצוינו בתכנית הנוף והפיתוח ויקבלו אישור מיוחד של הועדה מהקומית, יותר ניקוז עילי של מי הנגר לכביש או לשצ"פ.</p> <p>2.4 כל תכנית פיתוח בשטח תכלול פתרונות ניקוז מי גשם. התכנית תועבר להתייחסות רשות ניקוז גליל מערבי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הסדרת מבנים קיימים ותוספת יחידות דיור	מידי

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מידי	