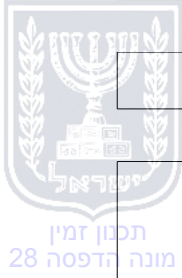


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0585935

שכונת אל וסטאני - שפרעם



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
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

התכנית חלה על שטח שהוגדר על ידי התב"ע החלה במקום כ"שטח לתכנון מיוחד" בחלקה המערבי של העיר שפרעם.

התכנית מייעדת את השטח לשכונת מגורים, הכוללת תמהיל של טיפוסי מגורים, מצמודי קרקע ועד בתי דירות, כאשר הצפיפות הממוצעת תואמת צפיפות עירונית, צפיפות ממוצעת בתכנית 6 יח"ד לדונם. בתחום התכנית כ-204 יחידות דיור.

בתחום התכנית שטח המיועד לבית ספר תיכון המיועד ל 18 כיתות, ולכנסייה.

בתכנון ניתן דגש לתנועת הולכי רגל וחי רחוב, כאשר הרחוב המרכזי והרחוב הצפוני מהווים שדרות ירוקות הקושרת בין שטחי הציבור המשיקים להם בשני קצותיהם ממערב בית הספר והכנסייה, וממזרח, בכניסה לשכונה השצ"פ המרכזי.

רחובות אלו מקושרים ע"י שבילים נגישים ושבילי מדרגות ניצבים המאפשרים קשר הליכה נוח בתוך השכונה. התכנית מייעדת את השטחים המישוריים יותר על שדרת הגבעה לבנייני הדירות ולשטחי הציבור, ואת השטחים המשופעים ליחידות צמודות הקרקע כאשר אופי הבנייה מלווה את הטופוגרפיה הטבעית. השכונה ממוקמת על גבעה מתונה הנצפית מכל הכיוונים ומהווה נקודת ציון, לכך ניתן דגש ע"י נטיעת עצי רחוב בעלי נוף ניכר תמיר לאורך שדרת הגבעה ברחוב המרכזי, ולאורך הרחוב הצפוני.



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שכונת אל וסטאני - שפרעם

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

261-0585935

מספר התכנית

74.366 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	215169
	קואורדינאטה Y	746765

1.5.2 תיאור מקום
בצפון מערב של העיר, בקרבה לדרך 60/70 לצומת אבליים, צפונית לדרך הראשית של העיר ד'אהר עומר אלזידאני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל וסטאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		12-16, 18, 29, 31-32, 36, 38-39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

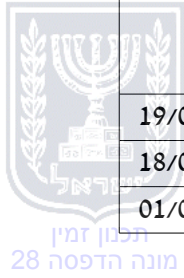
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2002	57	5114		החלפה	ג/ 10567
18/05/1995	3335	4305		החלפה	ג/ 7025
01/06/1995	3417	4308		החלפה	ג/ במ/ 274



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				נילי בר און			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		נילי בר און		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	נילי בר און	13: 01 28/01/2020	גליון 1 - תכנית כללית.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	15/01/2020	נילי בר און	17: 23 21/01/2020	גליון 2 - חתך.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	18/08/2020	שי נהרי	07: 20 26/08/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	7	26/08/2020	שי נהרי	07: 22 26/08/2020	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	12/08/2020	שי נהרי	07: 27 26/08/2020	נספח ביוב כללי	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	צור נעמן	10: 54 21/01/2020	נספח חשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	12/01/2020	אייל שלו	10: 52 21/01/2020	נספח ניקוז - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	31	12/01/2020	אייל שלו	10: 53 21/01/2020	נספח ניקוז-מילולי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	אורית אלחייני	10: 37 21/01/2020	גליון 1 - תכנית נופית, סכמת נגישות, חתכי רחוב הנדסיים-נופיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	2	15/01/2020	אורית אלחייני	10: 39 21/01/2020	גליון 2 - חתכים נופיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	3	15/01/2020	אורית אלחייני	10: 41 21/01/2020	גליון 3 - חזיתות רחוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	2	20/01/2020	יורם וגשל	17: 25 21/01/2020	סקר עצים בוגרים בתכנית מוצעת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	14	20/01/2020	יורם וגשל	17: 24 21/01/2020	פירוט עצים בתחום התכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/08/2020	בשיר עבד אל ראזק	07: 57 17/08/2020	גליון 1 - נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	13/08/2020	בשיר עבד אל ראזק	07: 58 17/08/2020	גליון 2 - נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	3	13/08/2020	בשיר עבד אל ראזק	07: 59 17/08/2020	גליון 3 - חתכי אורך כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 50	4	13/08/2020	בשיר עבד אל ראזק	08: 00 17/08/2020	גליון 4 - חתכים טיפוסיים, תיאום מערכות	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גליון 5 - נספח ניקוז כבישים	08:01 17/08/2020	בשיר עבד אל ראזק	17/08/2020	5	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	09:55 26/02/2020	נילי בר און	26/02/2020	1	1:1000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630680	04-8630728	hooda@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה-בניין א'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630680	04-8630728	hooda@moch.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה-בניין א'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-8558211	04-8558213	tzafontichnun@rmi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף קיימים בעלים פרטיים שונים

(1) כתובת: מלון פלאזה, נוף הגליל

ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נילי בר און	36086	נילי בר-און, עידית שלומי אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	ליטאניס	8	04-8345581	04-8345581	baron- shlomi@013. net
אדר' נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650		office@be- landscape.co m
מהנדס	יועץ תחבורה	בשיר עבד אל ראזק	26178	בשיר עבד אל ראזק-שירין אבו רביע	נצרת	(1)		04-6570968	04-6462029	shirin@bashe er.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	שי נהרי	00121154	סלע-נהרי	חיפה	האשג	2	04-8402073	04-8402073	office@selan ahari.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	צור נעמן	12665	הוד השרון	הסדן		19	09-7447715		desk@tzur- naaman.net
הידרולוג	יועץ תשתיות	אייל שלו	69550		בית חנניה	בזלת				Eyal1963@be zeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	19			Yoram.vagsh al@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	טוביא אשראף	1414	נביל אבו קרשיין-טוביא- ברהום	שפרעם	(2)		04-9866773	04-9866773	office@kirsh ein.com

(1) כתובת: רחוב דרך עפולה מס' 34/711.

(2) כתובת: ת.ד. 6883.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הקמת שכונת מגורים בת כ-204 יחידות דיור.
הקצאת שטח לבית ספר תיכון ולכנסיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים למגורים, למוסדות, לשצ"פים, לדרכים.
- ב. ביטול דרכים.
- ג. שינוי ייעודי קרקע מאושרים לייעודים המוצעים בתכנית.
- ד. קביעת זכויות בנייה בתחום התכנית.
- ה. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2002, 2001
מגורים ג'	1001
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	408 - 401
דרך מאושרת	503 - 501
דרך מוצעת	605 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	503 - 501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2002, 2001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407, 405, 404
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	605, 604, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2002, 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	406 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מיוחד	55,300	74.36
דרך מאושרת	17,835	23.98
שטח ציבורי פתוח	1,231	1.66
סה"כ	74,366	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,998.92	18.82
דרך מוצעת	9,268.88	12.46
מבנים ומוסדות ציבור	11,746.67	15.80
מגורים ב'	24,325.48	32.71
מגורים ג'	7,874.65	10.59
שטח ציבורי פתוח	7,150.57	9.62
סה"כ	74,365.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניות לרכב פרטי, מחסנים דירתיים ומרתפים דירתיים. לכל יח"ד יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצוע חפשי הגר בדירה, ובתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או אחר לסביבה. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. גגות תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים. ב. חניה מעל החניות שאינן בתחום קווי הבניין יותר קרוי קל בלבד ללא קירות. ג. מחסן 1. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח לפי טבלה 5 להלן. 2. המחסן יהיה בתוך קווי הבניין. ד. מרתפים יותר מרתפים ששטחם הכולל יהיה לפי טבלה 5 להלן. המרתפים יוכלו להיות פרטיים או משותפים ויחשבו כשטח שירות, ובכפוף לתנאים להלן: 1. לאורך היקף קירות המרתף גובה תחתית התקרה לא יעלה על 120 ס"מ מפני קרקע סופית. 2. גובהם נטו לא יעלה על 2.4 מ'. 3. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו. ה. פרגולות 1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או בגינות ששטחן לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. 2. תותר פרגולה על גג המבנה שתהווה חלק מהעישוב האדריכלי בשטח של עד 30% משטח הגג. ו. פילרים תותר הקמת פילרים הן בגבול המגרש והן בתחום קומת החנייה בתוך קווי הבניין. ז. תותר בתחום המגרשים העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים, חניה לרכב פרטי, מחסן דירתי, מחסן כללי, לובי. לכל יח"ד יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצוע חופשי הגר בדירה, ובתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או אחר לסביבה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. גגות תותר בניית גגות שטוחים בלבד. ב. חנייה לא יותר כל סוג של קרוי מעל החניות שנמצאות מחוץ לקווי הבניין.



מגורים ג'	4.2
<p>ג. מחסן</p> <p>1. תותר בניית מחסן לכל יחיד בשטח עפ"י טבלה 5 להלן.</p> <p>2. המחסן יהיה בתוך קווי הבניין.</p> <p>ד. פרגולות</p> <p>1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או בגינות ששטחן לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>2. תותר פרגולה על גג המבנה שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי בשטח של עד 30% משטח הגג.</p> <p>ה. תותר בתחום המגרשים העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מבני הציבור לשימושים ברמה כלל עירונית: בית ספר תיכון ומבנה לכנסייה.</p> <p>ב. מבני ציבור לשימוש שכונתי כגון גנים, מעונות יום, מרפאת טיפת חלב.</p> <p>ג. תינתן העדפה לעירוב שימושים במבנים.</p> <p>ד. הקמת מבנה תחנת שנאים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא יותר פיתוח בית הספר והכנסייה עד שתוגש תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תא השטח בשלמותו, אשר הוכנה ע"י אדריכל ואדריכל נוף שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>2. התכנית תכלול:</p> <p>פירוט חלוקה משנית לשימושים השונים, גישה מדרך ציבורית לכל הייעודים, העמדת המבנים חתכים עקרוניים, פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים כולל גבהים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון בהתאם להנחיות הידרולוג.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. שבילים, רחבות נטיעות וגינון, שבילי אופניים, מצללות (פרגולות) כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה), ריהוט גן, מתקני משחקים, מערכות ניקוז ומערכות תשתית עיליות ו/או תת קרקעיות כולל פילרים, לא כולל מבנה תחנת שנאים. ככל ויתברר במסגרת הכנת תכנית האיחוד והחלוקה, כי קיים קבר לחלל צה"ל כנטען, מיקומו ייקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח, אשר יותר בו שימוש לקבר בודד.</p> <p>2. בתא שטח 403 יותרו בנוסף לאמור בסעיף 1:</p> <p>קיוסק/מזנון.</p> <p>3. בתאי שטח 404 ו 406 יותר בנוסף לאמור בסעיף 1:</p> <p>מבנה תחנת שנאים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לא יותר פיתוח שצ"פ עד שתוגש תכנית פיתוח כוללת לכל תא שטח בשלמותו, אשר הוכנה ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. התכנית תכלול: פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים כולל גבהים, קירות וגדר הפרדה, שבילים נגישים, מדרגות ורחבות. עבודות חפירה ומילוי נדרשות לצורך הקמת השצ"פ ולשיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מיקום מערכות ומתקני תשתיות תת קרקעיים ועיליים, ומיקום אשפה ומיחזור כולל התייחסות לאופן הסרתם ושילובם בתכנון הנופי, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, פירוט חמרי גמר וסוגי ריצוף, פילרים, מעקות וגדרות, גינון ונטיעות ניהול מי נגר ובמקרה הצורך אופן השהייתם בשטחי גינון. 3. בתא שטח 403 יוגדר בתכנית הפיתוח מיקום עקרוני לקיוסק/מזנון.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים. נטיעות עצי רחוב וצל וגינון. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן, כולל פילרים. סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות הסעה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. 2. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים. נטיעות עצי רחוב וצל וגינון. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן כולל פילרים. סככות צל תחנות אוטובוס, ותחנות הסעה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. 2. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מינימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	5	4	4	(3) 7	24.5	11	88	40	260	(2) 100	(1) 160	800	7875	1001	מגורים ג'
5	4	3	3	(3) 4	(6) 13.5	4	56	45	140	(5) 60	(4) 80	400	11690	2001	מגורים ב'
5	4	3	3	(3) 4	(6) 13.5	4	60	45	140	(5) 60	(4) 80	400	12635	2002	מגורים ב'
5	5	5	5	(3) 6	26			40	200	40	160	1000	11747	301	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	(3) 1	4.5			2	13	(8) 5	(7) 8		592	403	שטח ציבורי מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה הקובעת לבניין הוא מפלס 0.00 כפי שיקבע לכל מגרש בתכנית המפורטת לאיחוד ולחלוקה. מפלס המרתף לא יהיה נמוך ממפלס ה 0.00.
- בגג משופע ימדד הגובה ממפלס ה 0.00 עד הקצה העליון החיצוני של גג הרעפים.
- בגג שטוח ימדד הגובה מה 0.00 עד מפלס פני הגג העליון.
- מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר בגגות שטוחים תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ', ועבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש מזגנים וכדומה. כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'.
- כל האחוזים המצויינים בטבלה כתכנית, הינם אחוז תכנית מקסימלי.
- תותר מרפסת זיזית בשטח של 12 מ"ר ליח"ד בממוצע/או עד 14 מ"ר ליח"ד. שטח זה נכלל בטבלה כשטח שירות.
- שטח מרפסות גג אינו נכלל בטבלה ואינו מהווה שטח כלל בין עיקרי ובין שירות.
- שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסות זיזיות לא יחושב כשטח כלל בין עיקרי בין שירות.
- מספר יח"ד המצויין בטבלה הינו מספר יח"ד מקסימלי לתא שטח.
- בייעוד שצ"פ (במגרשים 404 ו-406) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- ביעוד שצ"פ ודרכים (קיימות ומוצעות) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נילוים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.14 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקסימלי למשרד/סטודיו לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור ויהווה חלק משטח הבנייה העיקרי.

(2) 15% משטח המגרש מיועדים לחנייה מקורה בלבד. 30% מיועדים למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת לכל יחיד לא יעלה על 30 מ"ר. יתרת שטחי השירות, 55% משטח המגרש מיועדת לממ"דים, חדרי מדרגות, מבואות, מחסנים וכדומה. שטח מחסן לכל יחיד לא יעלה על 15 מ"ר. (כ-18% משטח המגרש).

(3) מספר הקומות כולל את קומת הכניסה.

(4) שטח מקסימלי למשרד/סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר ליחידת דיור ויהווה חלק משטח הבנייה העיקרי.

(5) שטחי השירות: 18% משטח המגרש מיועדים לחניה מקורה בלבד. 15% משטח המגרש מיועדים למרתפים בלבד. יתרת שטחי השירות, 27% משטח המגרש, מיועדת לממ"דים, חדרי מדרגות, מבואות, מחסנים וכדומה. שטח מחסן לכל יחיד לא יעלה על 15 מ"ר.

(6) בגג שטח 13.5 מ"ר, בגג משופע 15 מ"ר.

(7) השטח העיקרי מיועד להקמת קיוסק/מזנון.

(8) שטח השירות מיועד להקמת קיוסק/מזנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

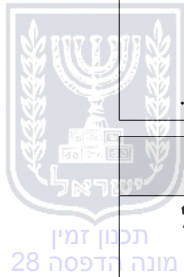
בינוי ו/או פיתוח

בינוי:

1. כל המבנים במגרש בנייה אחד ייבנו בעיצוב אדריכלי דומה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' לאישור ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.
3. חומרי גמר: החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים יהיו מחומרים עמידים ובעלי קיים גבוה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.
4. מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות, אנטנות, צלחות לוויין, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות המבנה.
- כל המתקנים הנ"ל יופיעו בשרטוטי ההיתר ויאושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.
5. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, מיזוג אוויר וכו' על קירות המבנים.
6. גגות:
 - א. הגגות יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית.
 - ב. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות, חצץ או ריצוף..
 - ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

פיתוח:

7. אופי הצמחייה בשצ"פ ובכבישים יותאם לאקלים המקומי, לאמצעים ויכולת האחזקה לאורך זמן.
8. בשצ"פ, מדרכות ורחבות ינתנו פתרונות הצללה באופן שרצף ההליכה יהיה מוצל ומוגן.
9. תכנון השטחים הציבוריים, שבילים להולכי רגל, וסלילת ופיתוח סביבת הכבישים והמדרכות יתבסס על תוכנית עיצוב אחידה שתגדיר חומרי גמר ופרטי פיתוח אחידים.
10. תכנית הפיתוח לשצ"פים תהיה בקנה מידה של 1:250 לפחות ותכלול: העמדת המבנים בשצ"פ, מפלסי מגרש ביחס לדרכים וביחס למגרשים אחרים, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך.
- פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתית, פילרים, מתקני אשפה, עמדות מיחזור וחצרות שירות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, קירות תומכים במגרש, קירות בחזית ובהיקף המגרש, מעקות, גדרות ושערים, פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות.
11. חזיתות קירות תמך בתוך חצרות או חזיתות הפונות לשטחים גובלים בין אם כלפי מגרשי בנייה או שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים, יצופו בחומרים קשיחים ועמידים ויעמדו בהוראות העיצוב המרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית או בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הרשות.
12. התכנון הנופי יתחשב בעצים לשימור וישלב אותם ככל הניתן בשטחי הגינון בשילוב עם נטיעות חדשות.
13. מבני תחנות השנאים בתאי שטח 404 ו 406, ימוקמו בהתאם להנחיות חח"י מבלי לגרוע



6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מהאיכות התיפקודית והחזותית של כל תאי השטח בהם ימוקמו ומבלי לפגוע בהשפעה ובמיוחד של השצ"פים על חזית הרחוב. מבני תחנת השנאים יקבלו טיפול נופי וישולבו בחזית הנופית של השטח הפתוח ובחזית מבני הציבור ע"י גינון ונטיעות. בהיקף חדרי השנאים, למעט החזית הפנוייה לתחזוקה, ינטעו עצים למיסוך והסתרה.</p> <p>14. פילרים בשצ"פים או בדרכים יקבלו טיפול נופי מתאים על מנת לא לגרוע מהאיכות התיפקודית והחזותית של תא השטח בו ימוקמו.</p> <p>15. בחזית לרחוב ובקירות אחוריים וצידיים גובה קיר תומך/גדר בנויה לא יעלה על 3.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>מעל גובה זה יותר מעקה "שקוף" ואורירי בלבד.</p> <p>לא יותר מעקה בנוי ואטום.</p> <p>16. לא יותר להתקיין צנרת גלויה בחזית קירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>17. מתקני אשפה וחצרות שירות ימוקמו בתחום המגרש לפי פרט המשלב אותו בחזית הכללית של הקיר ומבלי לפגוע בחזות הרחוב והמרחב הציבורי הפתוח.</p> <p>מסתור מתקן אשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות, ויעמוד בהוראות העיצוב המרחביות שיקבעו ע"י הרשות המקומית או בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>18. מתקני גז תת קרקעיים ישולבו בתחום המגרשים. כל מיקום אחר טעון אישור הוועדה המקומית ובלבד שלא יגרע מאיכויות השטח הפתוח ולא יהווה מטרד תיפקודי וחזותי.</p> <p>19. ניהול מי נגר, השהייתם ו/או סילוקם מהשטח יהיו עפ"י הנחיות הידרולוג ומתכנן ניקוז.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. והיה 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 מקוי הבניין העולה על 10%.</p>
6.3	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>3. תותר כניסה אחת לחנייה לכל מגרש, שתהווה גם יציאה.</p> <p>4. במגורים ג' יותר למקם מקסימום 45% משטחי החנייה הנדרשים מחוץ לקונטור המבנה. שאר שטחי החנייה יהיו מתחת לקונטור המבנה.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים:</p> <p>א. שיקום נופי חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים גובלים למגרש המבקש שיפגעו במהלך עבודות הבנייה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית טרם מתן היתר לביצוע השיקום.</p> <p>השלמת השיקום תהייה תנאי למתן היתר איכלוס.</p> <p>ב. פסולת בנייה לא ינתן היתר בנייה או הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה בהתאם</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) טיפול בפסולת בנין התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת הכמות של הפסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה או הריסה ממבקש ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר, לדוגמה אבליים או כל אתר אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ג. פינוי פסולת</p> <p>1. פינוי פסולת יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ויאושר ע"י מחלקת התברואה של הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום בתחום המגרש למתקנים לאצירת אשפה והרחקתה.</p> <p>בבקשה להיתר הבניה יש לסמן מקום זה.</p>	
חשמל	6.5
<p>קווי חשמל בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף א'2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p style="text-align: right;">תקשורת</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>כל החיבורים לבניינים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים או בתוך המבנים.</p> <p>הכל על פי דרישת חברת החשמל וחברת בזק.</p>	
<p style="text-align: right;">איחוד וחלוקה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה כחוק לחלק מחלקה 29 הכלול בתכנית זו, לרבות הכנת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שיידרשו.</p> <p>שווי הקרקע הנכנסת לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית העתידית יהיה שוויון ערב הפקדתה של תכנית זו, הואיל והמדובר בהליך תכנוני אחד המבוצע במסגרת שתי תכניות.</p> <p>היקף השטחים לצרכי ציבור מחייב ומיקומם יקבע במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה, ובלבד שתפקודם יישמר כפי שהוא בתכנית זו. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.</p>	
<p style="text-align: right;">הפקעות ו/או רישום</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור או להעתקה או לעקירה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח עצים בוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. במגרשים בהם סומנו עצים לשימור או העתקה תלווה הבקשה להיתר בנייה בחוות דעת אגרונום לגבי אופן שימור העץ או העתקת העץ בעת עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>5. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לעקירה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>6. תנאי לכל בניה ופיתוח שבו סומן עץ להעתקה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>7. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>8. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>9. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ לשימור.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא בוצעו דרכים ציבוריות על פי תכנית הנדסית מפורטת התואמת הוראות תכנית זו ואושרה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. פיתוח המגרש: על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בנין ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית זו תהייה בקנה מידה 1:100 ותכלול תכנון קירות תומכים כולל גבהים, גדרות ומעקים, הסדרי חניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/ עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מיקום בלוני גז, אשפה, מוני מים, חשמל, הידרנטים וכדו', סימון מערכת הביוב במגרש, כמו כן תכלול התכנית ניקוז השטח ושימור מי נגר עילי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רציפות והגעה בפועל של מערכת התיעול מהשכונה לנחל שפרעם.</p> <p>4. בקשה להתקנת מערכות סולריות על גג המבנה תעמוד בהוראות תמ"א 10/ד/10 ועפ"י כל דין ובכל מקרה תציג פתרונות להסתרה ויזואלית של הקונסטרוקציה עליה מותקנת המערכת.</p> <p>5. נגישות לנכים: קבלת היתר למבנה ציבורי תהייה מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.12</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מערכת הביוב במגרש תסומן בתכנית הפיתוח ותהייה חלק מהיתר הבנייה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור מהתאגיד לתחילת עבודות לתחנת השאיבה החדשה</p>	



6.12	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>של מערך הביוב המתוכנן. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>הדרכים יתוכננו במפלסים מתאימים ובשיפועים אורכיים רציפים, כולל קולטנים, תעלות וצנרת ניקוז מתאימה לניקוז יעיל, כך שגם בסופות גשם נדירות לא ייגרמו הצפות ברצפות מבנים.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת היתר להקמת בריכה מתוכננת באתר 157.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבני מגורים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר השלמת עבודות שדרוג של המאסף הראשי בשפרעם (מסומן בנספח הביוב כמאסף בין נקודה 30 לנקודה 40).</p>



6.13	ניהול מי נגר
	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p>



6.14	קווי תשתית
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>א. מתקנים נילוויים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נילוויים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>

6.15	תשתיות
	<p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p> <p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28