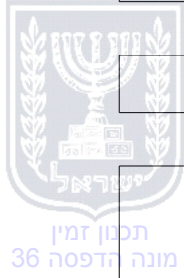


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0463547

קציר - תב"ע מפורטת שכונה מזרחית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2017

להפקיד את התכנית

29/11/2018

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

התכנית מסתמכת על תכנית מאושרת לישוב קציר, תכנית מס' מ/338.

מיקום התכנית מתבסס על גבעה מזרחית ביישוב קציר, אחת משלושת הגבעות עליהן נפרש הישוב.

אופי הבניה בתכנית הינו מגרשים בגודל של 350-700 מ"ר עבור מבני מגורים, במשולב עם שטחים למבנים ולמוסדות ציבור, שרותים קהילתיים ושטחים פתוחים, תוך השתלבות מיטבית בסביבה ובנוף.

היקפי הבניה והפיתוח בתכנית 553 יח"ד, המיועדות לקליטת אוכלוסייה של משפחות וזוגות צעירים, בהיקף כולל של כ- 1,500 עד 2,000 נפש.

בחלקה הצפון מערבי של התכנית מתחם ציבורי הכולל מבני ציבור, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים. מתחם ציבורי זה ישמש את כלל הישוב (גבעה מערבית וגבעה מרכזית/דרומית) ואף שאר יישובי האזור.

התכנית מתחשבת ב-37 מגרשים ששווקו מכח תכנית מ/338, במגרשים אלו לא יהיה כל שינוי ביחס לזכויות שאושרו מתוקף תכנית מ/338.



תכנון זמין
הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קציר - תב"ע מפורטת שכונה מזרחית
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	351-0463547
1.2	שטח התכנית	609.048 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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	מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	211322
	קואורדינאטה Y	709983

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: קציר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12176	מוסדר	חלק		47
12792	מוסדר	חלק		133, 136, 150-151
20363	מוסדר	חלק		45
20376	מוסדר	חלק	11	6
20381	מוסדר	חלק		2
20382	מוסדר	חלק		1, 3-5, 8-9, 11, 14, 16
20389	מוסדר	חלק	3	1, 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/1981	1165	2696		ללא שינוי	ג/ 990
24/09/2015	95	7118		ללא שינוי	351-0085456
08/06/2015	6382	7055	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1287 / מ/ 341. הוראות תכנית חפאג/ 1287 / מ/ 341 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ 1287 / מ/ 341
18/11/2008	370	5866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 338 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 338
13/04/1994	2937	4207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 196 / א/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 196 / א/ במ
24/06/2003		5236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 1247 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 1247 / 1



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/04/2018	ערן מבל	15/04/2018	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/10/2018	ערן מבל	14/10/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	24/05/2018	אברי קדמי	23/07/2018	נספח תנועה - חתכי אורך	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	14/08/2017	ערן מבל	16/08/2017	טבלת סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	15/10/2018	ערן מבל	15/10/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		2	14/11/2016	צביקה מינץ	11/12/2016	פרוגרמה כלכלית - לגבעה מזרחית - קציר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/08/2018	אברי קדמי	12/08/2018	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה		24	07/01/2018	ענבל אברהם	07/01/2018	נספח ניקוז - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	17/09/2018	ענבל אברהם	17/09/2018	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה		14	07/01/2018	ענבל אברהם	07/01/2018	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	17/09/2018	ענבל אברהם	17/09/2018	נספח מים - חלופה מס'1	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	17/09/2018	ענבל אברהם	17/09/2018	נספח מים - חלופה מס'2	לא
ביוב	מנחה	1: 1500	1	17/09/2018	ענבל אברהם	17/09/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1500	1	02/12/2016	ענבל אברהם	19/12/2016	נספח ביוב - מפת אגנים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	09/08/2018	דוד אלחנתי	14/10/2018	תשריט נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	23/07/2018	דוד אלחנתי	14/10/2018	נספח נופי - נצפות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	14/10/2018	דוד אלחנתי	14/10/2018	גיליון חתכים נופיים	לא
סביבה ונוף	מנחה		31	17/07/2018	דוד אלחנתי	12/08/2018	פרשה טכנית לנספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	09/08/2018	דוד אלחנתי	14/10/2018	נספח נופי - גיליון הגדלות	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נחום דיחנו		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-6177301		nahumd@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות פל ים 15 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נחום דיחנו		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-6177301		nahumd@moch.gov.il

(1) כתובת: שדרות פל ים 15 חיפה.

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	נצרת עילית	(1)		073-2548202		gabiwiz@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת מים ביוב ניקוז	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסת מים יעוץ ותכנון	מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(3)		04-9895705	04-9895707	daljanati@gmail.com
פרוגרמטור	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	(4)	10	09-7668379	09-7667477	z.mintz@gmail.com
מודד	מודד	משה מרין	640	אופק צילומי אוויר	עפולה	(5)	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(6)	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar-ni-eng.com

(1) כתובת: קק"ל 4 קרית טבעון.

(2) כתובת: מסד ד.ג. גליל תחתון 1499000.

(3) כתובת: קיבוץ רמות מנשה ד.ג. מגידו.

(4) כתובת: הרקפת 10 כפר סבא 44280.

(5) כתובת: ת.ד. 792.

(6) כתובת: רח' בנימין דישראל 46 א' חיפה.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 36



תכנון זמין
מנהל הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

תכנית שינוי לתכנית מאושרת מ/338 ביישוב הקהילתי קציר

2.2 עיקרי הוראות התכנית



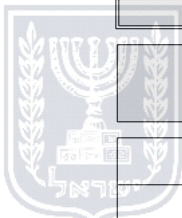
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית בחלק מתחום התכנית לשטחים פתוחים.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה: מרווחי בניה, גובה בנינים, הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי וכו'.
- ד. התוויית מערכת הדרכים בתחום התכנית ותשתיות הנדסיות (מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו').
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.
- ז. הוראות בדבר תוספת יחידות דיור.
- ח. שינוי חלק מיעוד מבני ציבור ליעודים של מגורים ותעסוקה.
- ט. יצירת נגישות נוספת אל השכונה.
- י. קביעת דרך בטחון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	971, 970
דרך מאושרת	902 - 900
דרך מוצעת	940 - 930
יער טבעי לשימור	661, 660
מבנים ומוסדות ציבור	774 - 770



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תאי שטח	יעוד
178A, 177 - 151, 149 - 141, 139 - 130, 128 - 83, 80 - 58, 54 - 27, 24 - 7, 5 - 1 178B, 179A, 179B, 180, 181, 182A, 182B, 183, 184, 185A, 185B, 186, 187A, 187B, 188A, 188B, 189A, 189B, 190A, 190B, 191A, 191B, 192A, 192B, 193A, 193B, 199A, 199B, 200A, 200B, 201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 214A, 214B, 215A, 215B, 216, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 221 - 224, 225A, 225B, 226A, 226B, 227A, 227B, 228 - 234, 237A, 237B, 238A, 238B, 239A, 239B, 240A, 240B, 241A, 241B, 242A, 242B, 243A, 243B, 245A, 245B, 246A, 246B, 247A, 247B, 248A, 248B, 249A, 249B, 250A, 250B, 251A, 251B, 252A, 252B, 256, 257A, 257B, 258A, 258B, 259A, 259B, 260A, 260B, 261A, 261B, 265A, 265B, 266A, 266B, 267A, 267B, 268A, 268B, 270A, 270B, 271A, 271B, 275A, 275B, 276A, 276B, 277A, 277B, 278A, 278B, 279A, 279B, 280A, 280B, 281A, 281B, 282A, 282B, 287A, 287B, 288A, 288B, 289A, 289B, 290A, 290B, 291A, 291B, 294A, 294B, 295A, 295B, 296A, 296B, 297A, 297B, 300A, 300B, 301A, 301B, 302A, 302B, 322A, 322B, 323A, 323B, 326A, 326B, 327	מגורים א'
405 - 400	מגורים ב'
752 - 750	פארק / גן ציבורי
980	שביל
727 - 722, 718, 717, 715, 713 - 708, 706, 705	שטח ציבורי פתוח
720, 719, 716, 714, 707, 703 - 700	שטחים פתוחים
650	שמורת טבע
620	תעסוקה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
770	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
723, 713, 705	שטח ציבורי פתוח	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
902, 901	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
203A, 252A, 252B, 277B, 278A, 278B, 322A, 323B, 326A, 326B	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
402, 401	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
751	פארק / גן ציבורי	דרך / מסילה לביטול
710, 708	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
971, 970	דרך /או טיפול נופי	חורשה לעקירה
902 - 900	דרך מאושרת	חורשה לעקירה
937 - 935, 933, 932, 930	דרך מוצעת	חורשה לעקירה
774, 773	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לעקירה

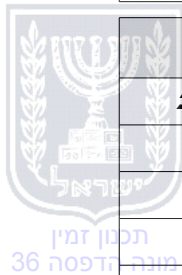
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	מגורים א'	178A, 178B, 179A, 187A, 187B, 188A, 199A, 199B, 200A, 200B, 201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 214B, 220A, 220B, 230, 234, 237A, 237B, 238A, 238B, 239A, 239B, 240A, 240B, 241A, 245A, 245B, 246A, 246B, 247A, 247B, 248A, 248B, 256, 257A, 257B, 258A, 258B, 259A, 259B, 260A, 275A, 275B, 276A, 276B, 277A, 277B, 278A, 281A, 281B, 282A, 282B, 287A, 287B, 288A, 288B, 289A, 289B, 290A, 290B, 291A, 291B, 294A, 294B, 295A, 295B, 296A, 296B, 297A, 297B, 300A, 300B, 301A, 301B, 302A, 302B, 322A, 322B, 323A, 323B, 326A, 326B, 327
חורשה לעקירה	מגורים ב'	405 - 400
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	752
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	718, 711, 709, 708, 706, 705
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	720, 719, 707, 703 - 700
חורשה לעקירה	תעסוקה	620
ציר	דרך מאושרת	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
9.10	55,418	אזור מגורים א'
16.13	98,256	אזור מגורים ב'
12.94	78,786	דרך מאושרת
4.89	29,774	דרך משולבת
7.02	42,745	יער טבעי לשימור
0.25	1,509	מתקנים הנדסיים
0.74	4,500	קרקע חקלאית
1.52	9,248	שטח ללא יעוד
10.59	64,510	שטח למבני ציבור
18.16	110,593	שטח ציבורי פתוח
0.91	5,512	שטח ציבורי פתוח + ציבורי
0.13	802	שטח שאינו שיכון ציבורי
17.63	107,347	שטח שמורת טבע לפי תמ"א 8

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	609,000	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.85	5,287.78	דרך ו/או טיפול נופי
17.22	106,979.23	דרך מאושרת
4.07	25,311.82	דרך מוצעת
9.67	60,104.11	יער טבעי לשימור
2.86	17,738.01	מבנים ומוסדות ציבור
24.37	151,377.68	מגורים א'
5.64	35,055.51	מגורים ב'
1.78	11,077.97	פארק / גן ציבורי
0.03	175.45	שביל
3.34	20,747.49	שטח ציבורי פתוח
10.98	68,241.77	שטחים פתוחים
17.28	107,373.78	שמורת טבע
1.89	11,763.24	תעסוקה
100	621,233.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו 2 קומות + מרתף וחצרות אנגליות בתאום עם מחלקת תכנון ועדה מקומית.</p> <p>סוג 1 - במגרשים - 178A, 178B, 179A, 179B, 182A, 182B, 185A, 185B, 187A, 187B, 188A, 188B, 189A, 189B, 190A, 190B, 191A, 191B, 192A, 192B, 193A, 193B, 199A, 199B, 200A, 200B, 201A, 201B, 202A, 202B, 203A, 203B, 204A, 204B, 205A, 205B, 209A, 209B, 210A, 210B, 211A, 211B, 214A, 214B, 215A, 215B, 217A, 217B, 218A, 218B, 219A, 219B, 220A, 220B, 225A, 225B, 226A, 226B, 227A, 227B, 237A, 237B, 238A, 238B, 239A, 239B, 240A, 240B, 241A, 241B, 242A, 242B, 243A, 243B, 245A, 245B, 246A, 246B, 247A, 247B, 248A, 248B, 249A, 249B, 250A, 250B, 251A, 251B, 252A, 252B, 257A, 257B, 258A, 258B, 259A, 259B, 260A, 260B, 261A, 261B, 265A, 265B, 266A, 266B, 267A, 267B, 268A, 268B, 270A, 270B, 271A, 271B, 275A, 275B, 276A, 276B, 277A, 277B, 278A, 278B, 279A, 279B, 280A, 280B, 281A, 281B, 282A, 282B, 287A, 287B, 288A, 288B, 289A, 289B, 290A, 290B, 291A, 291B, 294A, 294B, 295A, 295B, 296A, 296B, 297A, 297B, 300A, 300B, 301A, 301B, 302A, 302B, 322A, 322B, 323A, 323B, 326A, 326B - מיועד לבתי מגורים בעלי קיר משותף אחד בשני מגרשי מגורים (דו משפחתי) יח"ד אחת בכל מגרש, מחסנים דירתיים, חניות פרטיות, בריכת שחיה (158 יח"ד)</p> <p>סוג 2 - במגרשים - 1 - 5, 7 - 24, 27 - 55, 58 - 80, 83 - 128, 130 - 139, 141 - 149, 151 - 177, 183, 184, 214, 222, 224, 229, 232, 233, 256, 310, 327 - מיועד לבתי מגורים (חד משפחתי) יח"ד אחת (חד משפחתי) בכל מגרש, מחסנים דירתיים, חניות פרטיות ובריכת שחיה (176 יח"ד)</p> <p>סוג 3 - במגרשים - 180, 181, 186, 187, 221, 223, 228, 230, 231, 234 - מיועד לבתי מגורים (חד משפחתי), יח"ד אחת ועד 2 חדרי ארוח או סדנת אומנים בכל מגרש, מחסנים דירתיים, חניות פרטיות ובריכת שחייה (9 יח"ד)</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>סוג 1 - תאום חזיתות וחמרי גמר - בין יחידות שכנות בהתאם להנחיות המרחביות של מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>שטח יחידת המגורים לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו- 62 מ"ר שרות.</p> <p>סוג 2 - שטח יחידת המגורים לא יעלה על 180 מ"ר עיקרי ו- 62 מ"ר שרות.</p> <p>סוג 3 - חדרי אירוח-בכל מגרש תותר יח"ד אחת בלבד ובנוסף לה יותרו עד 2 יחידות אירוח וזאת בהנחה שלא מומשה סדנת אמנים.</p> <p>סדנאות אמנים - בכל מגרש תותר יח"ד אחת בלבד ובנוסף לה סדנת אמנים שלא מהווה מטרד סביבתי וזאת בהנחה שלא מומשו יחידות האירוח.</p> <p>חישוב שטחי חדרי האירוח והסדנאות יהיה בשטח עיקרי ועד 80 מ"ר</p> <p>שטח יחידת המגורים לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו- 62 מ"ר שרות.</p>
ב	<p>חניה</p>



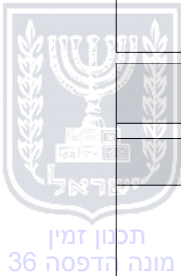
4.1	מגורים א'
	<p>סוג 1 - סוג 2 - סוג 3</p> <p>הנחיות לחניית במגרשים עולים ויורדים התאום עם מח' תכנון בועדה מקומית.</p> <p>החניות יהיו בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה - מיקומי החניה על פי תכנית בינוי שתאושר בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>שטח החניה המותר לקירוי לא יעלה על 35 מ"ר עם קיר היקפי שאיננו עולה על גובה 2.45 מ' פנים נטו, 3.0 מטר חוץ ברוטו על פי תכנית פיתוח אחידה.</p> <p>סימון משטח החניה יהווה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>קיר חניה הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.</p> <p>ניקוז החניה וקירוי החניה יהיה לכיוון מגרש מבקש בקשת ההיתר.</p> <p>סוג 3 -</p> <p>חניה עבור יחידות הארוח - בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סוג 1 - סוג 2 - סוג 3</p> <p>1. מיקום מבנה במגרש - יקבע על-פי קוי הבנין כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משתי קומות + קומת מרתף. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על 8.5 המטרים המותרים. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה. יציאה לגג לא תיחשב קומה.</p> <p>3. בקשה להיתר למבנה מגורים תכלול פתרונות להסתרה למתקני מיזוג אויר, חימום ומערכות טכניות אחרות בחזית המבנה או על גג המבנה, מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי.</p> <p>לגג שטוח תותר יציאה שגובהה לא יחרוג מ- 8.5 מטר למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, על פי תקנות התכנון והבניה. יציאה לגג תיכלל כחלק ממניין זכויות הבניה.</p> <p>4. במבני המגורים - הגובה המירבי הכולל ימדד מגובה קרקע שנקבע בתכנית הבינוי ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. בגגות שטוחים- עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. בגגות שטוחים אלמנט ההסתרה עד גובה 8.5 מטר.</p> <p>5. במבני המגורים - תותר בנית מחסנים במגרשים עולים ויורדים בתאום עם מחלקת התכנון של הועדה המקומית בתנאים הבאים:</p> <p>א. מיקום מחסן דירתי יותר - תוך ניצול מיטבי של הקרקע, לרבות תת הקרקע בשל הטופוגרפיה במקום ובהתייחס למגרשים עולים ויורדים - פרוט בפרק 6 - הוראות נוספות - תת פרק מחסנים.</p> <p>ב. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.</p> <p>ג. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ד. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - יותרו בתכנית זו בתוך קווי הבנין.</p> <p>6. גמר חזיתות בתי המגורים, חומרי גמר, תאום חזיתות במגרשים מסוג 1 וכל זה על פי הנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>סוג 1 - סוג 2 - סוג 3</p>

4.1	מגורים א'
	<p>תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מטר. שטחי עליות הגג שגבהן יעלה על גובה 1.80 מטר יחשבו בחלק משטח עיקרי מותר. בגגות שטוחים גובה מקסימלי 7.5 מטר + עד 8.5 מטר לגובה אלמנטי הסתרה.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג סוג 1 - סוג 2 - סוג 3 קולטי שמש ותאים פוטו וולטאים ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג ויורחקו ממעקה הגג באופן שלט יראו בחזית המבנה או שיוסתרו באמצעות אלמנט מחומרים קשיחים. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג ועד 8.5 מטר גובה כולל לכל המבנה כולל אלמנט ההסתרה.</p>
ו	<p>איכות הסביבה סוג 3: אישורים - תנאי להיתר בניה לסדנאות יהיה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. רעש - מפלסי הרעש המותרים - יהיו בהתאם לתקן למבני מגורים. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על: שעות היום - 07:00-19:00 עד 45DBA שעות הלילה - 19:00-07:00 לא יעלה על רעש הרקע, אלא על פי אישור תקן תקן. שעות פעילות - שעות פעילות יהיו 07:00 עד 19:00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף הרעש לעיל.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית חלוקה ותכנית בינוי למתחם הכלוא בין דרכים וש"צ"פים (סעיף 6.2 א' הוראות נוספות) שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. לתכנית הבינוי יוספו הנחיות והוראות. ג. תכנית הבינוי תכלול מפלסי המגרשים, קירות תומכים וביצוע שלבי הבניה אשר יתואמו עם מהנדסת הועדה המקומית ועורך התכנית. בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא אחר הדרישות המשלימות כלהלן: סוג 1 - סוג 2 - סוג 3 א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית חלוקה ותכנית בינוי למתחם הכלוא בין דרכים וש"צ"פים (סעיף 6.2 א' הוראות נוספות) שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה למבנה בקיר משותף במגרשים מסוג 1 - יהיה עריכת תאום עם המגרש השכן, כולל תאום כל המערכות וחזיתות המבנה. כמו כן תכנית מבנה דו משפחתי תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בקני"מ 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה, קווי בנין, נקודות התחברות למערכות תשתיות עירוניות. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגשו ישירות לועדה המקומית. ב. חזית ראשית של גדר הבית כולל פרוט החומרים, מיקום פחי אשפה, שעון מים, שערי כניסה, תיבת דואר, מספור בית, שלט וכו', בקני"מ 1:50.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ג. תכנית המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בקני"מ 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה, קווי בנין, נקודות התחברות למערכות תשתיות עירוניות. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגשו ישירות לוועדה המקומית.</p> <p>ד. לתכנית הבינוי יוספו הנחיות והוראות. הכנת תכנית הבינוי תכלול מפלסי המגרשים, קירות תומכים וביצוע שלבי הבניה אשר יתואמו עם מהנדסת הועדה המקומית ועורך התכנית.</p> <p>סוג 2 -</p> <p>1. חזית ראשית של גדר הבית תכלול פרוט החומרים, מיקום פחי אשפה, שעון מים, שערי כניסה, תיבת דואר, מספור בית, שלט וכו', בקני"מ 1:50.</p> <p>2. תכנית פיתוח בבקשה להיתר תתייחס לגובה 0.00 על פי תכנית הבינוי ובהתייחס למגרשים הסמוכים כולל קירות וגדרות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לבתי מגורים בבניה חצי רוויה - בצפיפות של כ-6 יח"ד לדונם במבנים מדורגים מותאמים לטופוגרפיה בשטח.</p> <p>בקשה להיתר למבנה מגורים תכלול פתרונות להסתרה למתקני מיזוג אויר, חימום ומערכות טכניות אחרות בחזית המבנה או על גג המבנה, מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או בחזית הפונה למרחב ציבורי.</p> <p>לגג שטוח תותר יציאה שגובהה לא יחרוג מ-8.5 מטר למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, על פי תקנות התכנון והבניה. יציאה לגג תכלול כחלק ממניין זכויות הבניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>שטח יחידת המגורים לא יעלה על 200 מ"ר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית בינוי למתחם בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>1. מיקום מבנה במגרש - יקבע על-פי קווי הבנין כמופיע בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משתי קומות + מרתף. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על 8.5 המטרים המותרים. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. במבני המגורים - הגובה המירבי הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. בגגות שטוחים - עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</p> <p>4. במבני המגורים - תותר בנית מחסנים במגרשים עולים ויורדים בתאום עם מחלקת התכנון של הועדה המקומית בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>ב. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'. ג. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה (כהוראת סעיף זה) - לא יותרו בתכנית זו.</p>
ג	<p>דרכים וחניות הנחיות לחניות במגרשים עולים ויורדים התאום עם מח' תכנון בועדה מקומית. החניות יהיו במקבצי חניה בתחום המתחם לבינוי בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניות יהיו בתחום המתחם לבינוי בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. סימון משטח החניה יהווה חלק מהיתר הבניה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג קולטי שמש ותאים פוטו וולטאים ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג ויורחקו ממעקה הגג באופן שלט יראו בחזית המבנה או שיוסתרו באמצעות אלמנט מחומרים קשיחים. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא את הדרישות המשלימות כלהלן: א. תכנית המגרש תוגש על רקע תכנית טופוגרפיה בקני"מ 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה, קווי בנין, נקודות התחברות למערכות תשתיות עירוניות. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגשו ישירות לוועדה המקומית. ב. חזית ראשית של גדר הבית כולל פרוט החומרים, מיקום פחי אשפה, שעון מים, שערי כניסה, תיבת דואר, מספור בית, שלט וכו', בקני"מ 1:50. ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית חלוקה ותכנית בינוי למתחם הכלוא בין דרכים וש"צ"פים (סעיף 6.2 א' הוראות נוספות) שתאושר ע"י הועדה המקומית. ד. לתכנית הבינוי יוספו הנחיות והוראות. תכנית הבינוי תכלול מפלסי המגרשים, קירות תומכים וביצוע שלבי הבניה אשר יתואמו עם מהנדסת הועדה המקומית ועורך התכנית.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח המיועד לפיתוח אזור תעסוקה ומלאכה יישובי בעל אופי מקומי. -תותר הקמת סדנאות. בתי מלאכה. נגריות. נפחיה. גלריות' משרדים, חנויות מפעל. -לא תתאפשר פעילות מכל סוג שהיא המייצרת חמרי הדברה, זיהומי דלק ו/או שמנים. -לא יותרו שימושים ו/או פעילויות שעלולים לזהם את מי התהום. -לא יותרו פעילויות הפולטות רעש רב ומזהמים לאוויר, כגון ריחות ועשן או כל מטרד סביבתי בריאותי אחר. על כל העסקים והיוזמות הנ"ל - תחול חובת עמידה בכל ההוראות והתקנים הרלבנטיים של</p>



		<p>4.3 תעסוקה</p> <p>המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. היתר בניה באזור זה יותנה בחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.</p>	4.3
		<p>4.3.2 הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>ההשפעות משימושי התעסוקה יוגבלו לתחומי המגרש.</p>	4.3.2
		<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח :</p> <p>-תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>-עבודות הפיתוח והעפר - יהיו מזעריות ככל הניתן ויתחשבו בטופוגרפיה ובמצב הקיים.</p> <p>-המבנים יוקמו כמבנים קשיחים בחיפוי טיח, אבן טבעית או בניה מתועשת בחיפוי אבן טבעית.</p> <p>-גגות המבנים יתוכננו כגגות משופעים, מחופי רעפים ו/או גג שטוח מחופה באגרגט בהיר.</p> <p>-לכל המתקנים הנלווים למבנה - מערכות סולאריות, מנועי המזגנים, מדחסים, מפוחים וכו' יתוכננו יבוצעו מסתורים אינטגרליים המשולבים במבנה.</p> <p>-לא תותר העברת כל צנרת ו/או מתקן עזר על קירות או גג המבנה.</p> <p>-ביצוע שיקום צמחיה ונוף - בליווי אדר' נוף באתר בו בוצעו עבודות עפר.</p> <p>-תשתית החשמל תהיה תת קרקעית.</p>	ב
		<p>ג</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>הכניסה לתא שטח 620 תהיה מדרך פנימית מס' 10 בלבד ולא תותר כניסה ישירה מהדרך האזורית.</p>	ג
		<p>ד</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.</p> <p>תנאי להיתר בניה לשימושי התעסוקה יהיה עריכת תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה.</p>	ד
		<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.4
		<p>4.4.1 שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבני שירות, חינוך בריאות וכד', מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מוסד ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק, שימש את תושבי ובאי הישוב. השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה, פינות מחזור וגזם ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>יותר ככרות, גנים, חורשות, שדרות, מתקני גן, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מגרשי משחקים ושעשועים, מצללות, שבילים להולכי רגל וחניות.</p>	4.4.1
		<p>4.4.2 הוראות</p>	4.4.2
		<p>א</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>בקשה להיתר בניה בשטח זה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר ועל פי הנחיות נספח תנועה, כולל פירוט הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הכניסה לתא שטח 774 תהיה מדרך פנימית מס' 10 בלבד ולא תותר כניסה ישירה מהדרך האזורית.</p>	א

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. יאסר השימוש בטיח שפריץ.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנית בנייה ופיתוח למתחם בשלמותו, ואישורה בועדה מקומית (מתחם בשלמותו - מוקף תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> <p>בדרכים או יעודי קרקע שונים שתכלול את מבני הציבור). יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מצללות, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב (בחישוב שטחי הבניה לא יחשבו הצללות לסוגיהן למתקני ספורט ומשחק).</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>מתקני טרנספורמציה ימוקמו בסמיכות לדרכים וישמרו ככל הניתן על מרחקים מהמגורים. היתר בניה למתקני טרנספורמציה ילווה בסקר קרינה.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>בשטחים אלו ישמר הנוף הטבעי. יותרו פעולות נדרשות לשיקומו, שימורו ומעבר תשתיות בתחומו, יותר ביצוע כל העבודות הדרושות להבטחת שימור נופי של האזור במצבו הטבעי, יותר ביצוע גידור, התווית דרכי עפר או מצעים בלבד לרכב בטחון ותחזוקה להולכי רגל. תותר הקמת מכשול גבול ומרכיבי בטחון באישור הועדה למתקנים בטחוניים. יותר מתקני משחק, ספורט והצללות, מתקנים למחזור וגזם.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל השימושים של שיקום, שימור, מעבר תשתיות, גידור, התווית דרכי עפר ומצעים, יתואמו מראש עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>גנים ונטיעות, פינות ישיבה, ספסלים ומתקני גן. מגרשי משחקים וספורט, מתקני נופש פעיל. פרגולות/מצללות. שבילים להולכי רגל. אמצעי הכוונה ושילוט המשתלבים בנוף ובסובב. תשתיות תת קרקעיות. דרכי ניקוז ופיתוח נופי (טופוגרפיה, תכנית וצמחיה המאיצים השהייה ואיגום מי נגר) מתקנים למחזור וגזם</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>תחנות טרנספורמציה - בתאי שטח 723, 713, 705 - על פי תשריט מסומנים כסימבולים.</p> <p>שטח זה ישמש להפרדה בין שורות המבנים והאזורים הבנויים וליצירת מופע "ירוק" ו"טבעי" לישוב. ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, כמקום מנוחה, גן ציבורי ו/או פארק בילוי ומשחק לרווחת התושבים.</p> <p>בשטחים אלה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, פינות מחזור וגזם, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. תתאפשר פעולות לשיקום וטיפול נופי. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת השקיה חסכונית במים. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.</p> <p>בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>מתקני טרנספורמציה בתאי שטח - 723, 713, 705 - ימוקמו בסמיכות לדרכים וישמרו ככל הניתן על מרחקים מהמגורים. תנתן גמישות למיקום חדרי הטרנספורמציה במרחק שלא יעלה על 15 מטר מהמיקום המסומן בסימבול. גובה חדרי הטרנספורמציה לא יעלה על 4 מטר וישמור על מרחק של לפחות 5 מטר מגבולות מגרשי המגורים.</p> <p>היתר בניה למתקני טרנספורמציה ילווה בסקר קרינה.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 6.11 בהוראות התכנית - ניהול מי נגר עילי</p>
4.7	פארק / גן ציבורי
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לשימור ולפיתוח אקסטנסיבי. ישמש לצורך הפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים "הטבעיים". בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי והנופי של המקום לרבות פני הקרקע, החורש והצומח הקיים.</p> <p>תבוצע עבודת שיקום של עבודות חפירה ומילוי. תבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת וטיפול תכסית הצומח הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.</p> <p>ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה ושהייה, טיול, בילוי ומשחק לא פורמלי, לרווחת התושבים. בשולי שטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי.</p> <p>לא תותר כל בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, אזורי ישיבה, מתקני צל,</p>

4.7	פארק / גן ציבורי
	ניקוז עילי, גדרות, תאורה ומערכות השקיה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין להתיר הנחת צוברי גז, מיכלי דלק, וסולר
4.8	שמורת טבע
4.8.1	שימושים
	כהגדרת בחוק הגנים הלאומיים, שמורת טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. פיקוח התשתיות בסמוך לשמורת הטבע, עשה על ידי רשות הטבע והגנים במטרה להבטיח את אופיו וצביונו הטבעי של השטח על ידי שמירת הנוף, ערכי הטבע, המורשת, החי הצומח והדומם להנאת הציבור כיום ובדורות הבאים. שימור ומחקר של אוכלוסיות החי והצומח. שימור המשאב החזותי. יותר פיתוח שבילים, מצפורים וחניונים לנופש פעיל ללא בינוי, מתקני ספורט ונופש באישור רשות הטבע והגנים ובכפוף לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. כל פעולה בשטח זה כפופה לאישור רשות הטבע והגנים. רעיה בשמורה תותר בתאום עם מתכנן המרעה האזורי של משרד החקלאות.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם. מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינות.
4.9.2	הוראות
א	דרכים וחניות ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
ב	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אפניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

4.10	דרך מוצעת
	מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינון.
4.10.2	הוראות
א	דרכים וחניות ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
ב	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק מיועד לדרך ו/או לטיפול נופי, שיקום ופיתוח נופי, ערום עודפי עפר, ומתקני ויסות והשהייה לנגר, לשימוש לצורך תשתיות ביוב ומרכיבי בטחון. השטח יכלול גדר, קו תאורה דרך היקפית בהתאם למופיע בתשריט, לצורך התווית דרך לרכב בטחון.
4.11.2	הוראות
א	פיתוח תשתית בשטח לדרך ו/או לטיפול נופי יותרו עבודות לצורך הקמת דרך, פיתוח נופי, שיקום נופי והסדרת אמצעים למיזעור מפגעים סביבתיים וכלל העבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לשם כך, לרבות גדר, נטיעות, קירות ומסלעות, קו תאורה, ומתקני ויסות והשהייה לנגר, ערום עודפי עפר, קווי תשתית כגון קו ביוב ודרך בטחון. הקמת הדרך תהיה בסדר הבא: הקמת גדר, קו תאורה במרחק 1.5 מ' (כלפי פנים הישוב) ובמרחק של 1.5 מ' נוספים דרך בטחון סלולה אספלט ברוחב 5 מ'. בתחום הדרך ניתן יהיה להעביר תשתיות מים לכיבוי אש וביוב.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים מעבר להולכי רגל בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות בתנועת כלי רכב, למעט אופניים וקלנועיות. כמו כן יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.12.2	הוראות
4.13	יער טבעי לשימור
4.13.1	שימושים על פי תמ"א 22 - שטח ובו חורש יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה המורכבים ממניי הצומח של א"י, כמוגדר ומותחם בתשריט. יותר תשתיות.
4.13.2	הוראות
א	הוראות בזמן בניה

יער טבעי לשימור	4.13
הנחיות למניעת פגיעה ביער במהלך העבודות וחובת תיאום הביצוע עם קק"ל.	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה ניקוי ופינוי עודפי העפר וחומרי הבנין מגבול היער.</p>	ב
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>על פי סעיף 6.18 ד'</p>	ג
<p>ביוב</p> <p>העברת קו ביוב בתחומי היער, תעשה בתאום עם קק"ל.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	4 (8)	3 (7)	3 (7)	1	2 (6)	8.5 (5)	2.5	1 (4)	40	(3)	(2)	(1) 62	200	400	1	מגורים	מגורים א'		
5	4 (13)	3	3	1	(12)	8.5 (11)	2.86	1 (10)	40	(3)	(2)	(9) 62	180	326	2	מגורים	מגורים א'		
5 (20)	5 (19)	4 (18)	4 (17)	1	2 (6)	8.5 (11)	1.5	1 (16)	40	(3)	(2)	(15) 62	(14) 280	640	3	מגורים	מגורים א'		
5	4	3 (27)	3 (27)	3 (26)	4 (25)	14	6 (24)	210	40			(23) 65	(22) 90	(21) 405 - 400	מגורים ב'	מגורים ב'			
5	4	4	4	2 (33)	3	12 (32)			50	(31) 200		(30) 20	(29) 100	500	774 - 770	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4	4	2 (35)	3	12 (32)			50	(31) 200		(30) 20	100%	(34) 500	620	תעסוקה	תעסוקה		
5	5	5	5		1	4			10				(36) 6	900	,713 ,705 723		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מגורים	מגורים א'
	2	מגורים	מגורים א'
	3	מגורים	מגורים א'
12 (28)	405 - 400	מגורים ב'	מגורים ב'
	774 - 770	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	620		תעסוקה
	723, 713, 705		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. ביעוד מגורים א' - עמודת תאי שטח - מספרים 1,2,3, הינם סוג מגורים ולא מס' תא שטח - ראה פרק 4 יעודי קרקע ושימושים סעיף 4.1.1.
- ב. באזור מגורים א' סוג 1-3 - תותר בניית בריכת שחייה כאשר שטח פני המים לא יעלה על 5% או 30 מ"ר משטח המגרש, ועומק הבריכה לא יעלה על 1.80 מטר עומק.
- ג. באזור מגורים א' סוג 3 - תותר בניית חדרי ארוח ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה ניתן להקים עד 2 חדרי ארוח - כלומר 80 מ"ר סה"כ בנוסף ליחידת המגורים או לחילופין תותר בניית סדנאות אמנים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי של הבניין הראשי ובקומת מרתף בלבד והשטח לא יעלה על 80 מ"ר.
- ד. באזור מגורים א' סוג 3 - תותר חניה במרווח קדמי וצידעל על פי תכנית בינוי - חניה מקבילה בלבד בגבול קדמי (לא תותר חניה בטור).
- ה. ביעוד מגורים א' יקבעו הוראות למחסנים במגרשים עולים ובמגרשים יורדים בתאום עם מחלקת תכנון ועדה מקומית.
- ו. קווי בנין עבור מחסנים ביעוד מגורים א' ובי':
 - במגרש יורד - בקו בנין קדמי - מתחת לחניה - על פי קו בנין קדמי בטבלה
 - בקו בנין אחורי 1 מטר מגבול מגרש (על מנת להשאיר רצועת גינון)
 - בקו בנין צידי 0 מטר בצמוד למחסן מגרש צמוד, מיקום על פי תכנית בינוי.
 - במגרש עולה - בקו בנין אחורי 0 מטר (צמוד לקיר תומך), בקו בנין צידי, 0 מטר בצמוד למחסן מגרש צמוד, מיקום על פי תכנית בינוי.
 - ז. במגרש עולה - חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 מטר, קו בנין צידי 0 מטר או 2 מטר במידה ושביל הכניסה בקו צידי 0 מטר.
 - ח. ביעוד שטח ציבורי פתוח - זכויות בניה עבור חדרי טרנספורמציה בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד (על פי הוראות פיקוד העורף, ובמידה וישתנו ההוראות לא יחושבו מטרים נוספים מעל 12 מטר המחושבים, משטחי השרות), 5 מ"ר חדר הסקה. החניה תותר במרווח קידמי וצידי אפס על פי תכנית בינוי (חניה מקבילה בלבד).
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה - שטחי שרות - ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. שטח מרתף לא יעלה על 90 מ"ר..
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה - שטחי שרות (עבור ממ"ד, מחסן וחדר הסקה) - ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. שטח מרתף לא יעלה על 90 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(4) סה"כ 158 יח"ד.

(5) 8.5 מטר בגגות רעפים נמדד ממפלס 0.00

7.5 מטר בגגות שטחים נמדד ממפלס 0.00

לא כולל אלמנטי הסתרה.

(6) + מרתף

יותר מרתף אחד בגבולות קומת קרקע לצרכי שירות בלבד ולא יותר מ- 90 מ"ר.

(7) או קו בנין אפס באזור הצמדה של 2 יח"ד בעלות קיר משותף אחד בשני מגרשי מגורים.

(8) קו בנין אחורי 3 מטר במגרשים 162, 163, 164, 165.

(9) 35 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד(על פי הוראות פיקוד העורף, ובמידה וישתנו ההוראות לא יחושבו מטרים נוספים מעל 12 מטר המחושבים, משטחי השרות), 5 מ"ר חדר הסקה. החניה תותר

במרווח אפס קידמי וצידי בלבד על פי תכנית בינוי (חניה מקבילה בלבד).

(10) סה"כ 176 יח"ד.

(11) 8.5 מטר בגגות רעפים נמדד ממפלס 0.00 7.5 מטר בגגות שטחים נמדד ממפלס 0.00

לא כולל אלמנטי הסתרה.

(12) + מרתף

יותר מרתף אחד בגבולות קומת קרקע לצרכי שירות בלבד ולא יותר מ- 90 מ"ר.

(13) קו בנין אחורי 3 מטר עבור מגרשים 266A, 266B, 267A, 267B, 268A, 268B.

(14) 200 מ"ר ליחידת הדיור + 80 מ"ר ליחידות ארוח או סדנא.

(15) 35 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד(על פי הוראות פיקוד העורף, ובמידה וישתנו ההוראות לא יחושבו מטרים נוספים מעל 12 מטר המחושבים, משטחי השרות), 5 מ"ר חדר הסקה. החניה

תותר במרווח אפס קידמי וצידי בלבד על פי תכנית בינוי (חניה מקבילה בלבד).

(16) סה"כ 9 יח"ד (עם אפשרות לסדנא 80 מ"ר או 2 יח"א 40 מ"ר כל אחת).

(17) עבור חניה - קו בנין צידי ימני 0

עבור בריכה - קו בנין צידי ימני 2.0 מטר.

(18) עבור חניה - קו בנין צידי שמאלי 0

עבור בריכה - קו בנין צידי שמאלי 2.0 מטר.

(19) עבור חניה - קו בנין אחורי 5.0 מטר

עבור בריכה - קו בנין אחורי 2.0 מטר.

(20) עבור חניה - קו בנין קדמי 1.0 מטר

עבור בריכה - קו בנין צידי ימני 2.0 מטר.

(21) יקבע בתכנון המפורט למתחם זה - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

(22) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 150 מ"ר בממוצע ליח"ד אחת.

(23) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ליח"ד אחת - 17.5 מ"ר חניה מקורה (חניה אחת), 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד(על פי הוראות פיקוד העורף, ובמידה וישתנו ההוראות לא יחושבו מטרים נוספים

מעל 12 מטר המחושבים, משטחי השרות), שאר השטחים עבור שטחים כדוגמאת - לובי כניסה, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי אשפה ומעברים. החניה תותר במקבלי חניה על פי תכנית בינוי (חניה מקבילה

בלבד).

(24) בניה חצי רוויה.

(25) + קומת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(26) בהתאם לטופוגרפיה.

(27) בין מבנה למבנה מינימום 6 מטר מרחק.

(28) לערך ליחיד - למרפסת קונזולית.

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח 770 יותר מבנה טרנספורמציה על פי תשריט עד 50 מ"ר..

(30) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לא כולל חניות.

(31) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו חניונים בקומות מרתף עד 2.30 מטר גובה נטו, בתחום קווי הבנין המותרים..

(32) גג שטוח.

(33) עד 2.3 מטר נטו גובה קומה.

(34) על פי תכנית בינוי שתוכן למתחם זה.

(35) עד 2.4 מטר נטו גובה קומה.

(36) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חדרי טרנספורמציה בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות



6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה :</p> <p>יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית :</p> <p>מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי גמר :</p> <p>גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים לתנאי הסביבה (קרנה, לחות ועוד). יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>ד. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים :</p> <p>ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>ה. קולטי שמש על הגג :</p> <p>ישולבו באופן מיטבי בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון ובעיצוב הגג. דוד המים בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. שימוש באנרגיה חלופית :</p> <p>תתאפשר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות מבני המגורים, מבני הציבור ומבני התעסוקה.</p>	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. תכנית בינוי ופיתוח - תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית למתחם הכלוא בין דרכים ושצ"פים. תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. עבור מגרשים שכבר שוקו מכח תכנית מ/338 יש צורך בתכנית בינוי פרטנית בלבד עבור המגרשים.</p> <p>ב. במגרשים דו משפחתיים - היתר בניה מחייב תיאום אדריכלי בין שני בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. תכנית הפיתוח תציג את שני המגרשים ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין יחידות הדיור במבנה.</p> <p>ג. גדרות וקירות בנויים - התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, בקטעים חלקיים באורך. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הנופי ויהיו חלק מהתכנית להיתר. הקירות ייבנו במשותף ע"י השכנים הגובלים משני צידי המגרש.</p> <p>ד. קירות תומכים במגרשים חיצוניים הפונים לשטחים הפתוחים - יפותחו במרוכז ע"י הגורם</p>	

המפתח ויתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם אדרי' הנוף. פיתוח הקירות יבוצע לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.

ה. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש, שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ו. תאורה לאורך דרך היקפית לגבעה - תופנה ככל הניתן כלפי תחום הישוב.

ז. חובת ביצוע ותעודת גמר במתחמי מגורים מיוחד - בניה חצי רוויה :

ז 1. סיום עבודות נוף ופיתוח - לפני איכלוס המבנים, חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח בחזית המגרש הפונה לרחוב. עבודות אלה יכללו הנחת אדמה גננית (בכל שטח המגרש), שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ו/או עודפי בניה.

ז 2. תעודת גמר - תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

ח. הוראות הבינוי למחסנים וחניות במרווחים -

המטרה לשלב את המחסן והחניה במגרש, תוך ניצול מיטבי של הקרקע, לרבות תת הקרקע בשל הטופוגרפיה במקום ובהתייחס למגרשים עולים ויורדים.

מיקומו של המחסן יוצנע במגרש מבחינת הנראות שלו ממגרשים שכנים ומשטחים ציבוריים וניקוז הגגות לא יהיה לחצרות שכנים גובלים.

מחסנים מבניה קשיחה - חומרי הגמר יהיו כדוגמת המבנה ו/או הקירות התומכים.

שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' וגובהו הכולל לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע הסופיים.

מחסנים מחומרים קלים - המחסן יהיה בנוי מחומרים קלים, בצבעים בהירים, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 7.0 מ"ר.

מגרשים יורדים

חניה :

חניה בבניה קלה או בניה קשיחה ללא סגירת קירות. ניקוז הגג לא יהיה לחצרות השכנים הגובלים.

מחסן קו בנין קידמי :

במידה ומתחת למשטח החנייה נוצר חלל אשר גובהו עולה על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים של המגרש, ניתן יהיה לסגור חלל זה כמחסן - על פי תכנית בינוי.

חומרי הגמר יהיו על פי המבנה ו/או הקירות התומכים. יש להתרחק 2 מ' מקיר תומך כביש.

מחסן קו בנין אחורי :

ניתן להקים מחסן קל במרווח האחורי בצמוד לקיר תומך של המגרש השכן הגבוה יותר, קו בנין צידי 0 מ' אחורי 0 מ' בצמוד למחסן שכן ועל פי תכנית בינוי.

מגרשים עולים

חניה :

במגרשים שמפלס 0.00 מעל 2.5 מ' ממפלס הכביש ישתלב מבנה החניה בקיר הפיתוח הקדמי.

גובה החניה לא יעלה על 2.70 מ' וידרש לסגור את פתח החניה בדלת מתרוממת חשמלית כמתואר בנספח הבינוי, החניה לא תשמש כמחסן.

מחסן קו בנין קידמי :

במגרשים שמפלס 0.00 מעל 2.5 מ', ניתן יהיה למקם מחסן בסמוך כהמשך למשטח חנייה במרווח קידמי, ובמרחק של 2.00 מ' מקיר תומך מגרש, דלת הכניסה לא תהיה מחזית המגרש.

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>
<p>מחסן קו בנין אחורי: ניתן למקמם מחסן קל במרווח אחורי ובצמוד לקיר תומך של המגרש השכן הגבוה מעל 3 מ' - על פי נספח בינוי. תהיה גמישות במיקום מחסן במרווח אחורי לאורך קיר תומך אחורי. חצרות אנגליות - רוחב חצר אנגלית יהי עד 1.20 מ' וגובה מפלסו יוכל להיות עד רצפת המרתף.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.3 עתיקות</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.4 דרכים וחניות</p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים או במגרשי החניה - בהתאם לנספח החניה המוצע, על פי תקנות התכנון והבניה - משנת 2016, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת היתרי הבניה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.5 איכות הסביבה</p>
<p>א. קירות, מסלעות וגדרות (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים) חזית מגרש-בחזיתות בגבול מגרש, עם רחוב או עם שצ"פ יבוצעו קירות תומכים וקירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו תתוכנן בתחום המגרש, בצד הפונה אל הרחוב. -אופי הקיר והגדר-קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן, או בחיפוי אבן טבעית פוליגונית שטוחה. בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר, מעל הקיר הבנוי. הגדר תהיה אוורירית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות. -קירות בגבול בין מגרש ורחוב-קיר התומך מגרש "גבוה" (הנמצא מעל לרחוב) יהיה בגובה של עד 1.6 מ'. כלומר, ראש הקיר יהיה בגובה של עד 1.6 מ' מעל פני המדרכה. -הפרשי גובה משמעותיים בגבול בין מגרש לרחוב-במקרים בהם ייווצרו הפרשי גובה גדולים בין מפלס המגרש "הגבוה" לרחוב, ניתן לבצע קירות מדורגים. במקרה כזה, הקיר בגבול עם הרחוב יהיה כאמור בגובה עד 1.6 מ'. בין הקיר הזה לבין הקיר שמעליו תהיה ערוגת גינון ברוחב נטו (רוחב פני האדמה) של 1.2 מ'. בערוגה זו תישתל צמחייה שתתחזק ותטופח כחלק מחצר המגרש לבנייה. ב. טיפול בחמרי חפירה ומילוי - עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים ובמגרשים הציבוריים)</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>איסור שפיכה-אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p> <p>ג. תכנית נוף ופיתוח למגרש לבנייה</p> <p>-היקף התכנית-תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים.</p> <p>-תכולה-תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.</p> <p>-כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים הבוגרים שיישמרו, שיועתקו ושייכרתו). כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.</p> <p>-שיקום נופי - כל העבודות ו/או הפעולות הקשורות בפיתוח מתקנים ותשתיות מחייבות שיקום נופי והחזרת המצב ככל האפשר לקדמותו. באופן זה, מתחייב שיקום נופי לפעולות הפיתוח של תשתית קוי הביוב היורדים מהגבעה, ומתחברים אל קו המאסף הראשי העובר בנחל נרבתא.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>ד. צמחיה</p> <p>הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו. סוגי צמחיה-יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי. באזורים הפתוחים בהיקף השטחים לבינוי, הגובלים בשטח טבעי ייעשה שימוש בצמחיה מקומית בלבד. לא ינטעו עצים אלרגניים לסוגיהם-בתחום השטחים הציבוריים ביישוב.</p> <p>-אדמת חיפוי-כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה, בעובי 30 ס"מ לפחות.</p> <p>-שמירה והעתקת עצים בוגרים-יש לפעול בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה-שמירה על עצים בוגרים. בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה לקבלת היתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שישומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.</p> <p>-תיאום עם יועצי דרכים ותשתיות, בתכנון כבישים ורחובות? בצמתים וביציאה מחניות, בעת תכנון הצמחייה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.</p> <p>ה. שיקום נופי של עבודות הפיתוח להנחת קוי תשתית - בתחום שטחים פתוחים ו/או חקלאיים-שיקום קוי הביוב שבין היישוב לבין המאסף הראשי בנחל-לאחר ביצוע החיבור בין הקוים המאספים של היישוב לבין המאסף הראשי בנחל, יבוצע שיקום נופי וצמחי של עבודות הפיתוח</p>	





איכות הסביבה	6.6
<p>בהתאם להנחיות הנספח הנופי, במטרה להחזיר השטח לקדמותו ולמצבו הטבעי. שיקום דרך לביטול-לאחר ביטול הדרך יבוצע שיקום נופי וצמחי של תוואי הדרך וכל השטח המופר בסביבתה בהתאם להנחיות הנספח הנופי, במטרה להחזיר השטח לקדמותו ולמצבו הטבעי. בשטח זה יתאפשר שיקום הדרך על ידי חקלאות, בהתאם ליעוד החדש של השטח. גבול רצועת העבודה-גבול רצועת העבודה יהיה גבול החפירה. אין להניח עודפי חפירה מעבר לתעלה החפורה. גבול רצועת העבודה יוצג ויאושר לפני תחילת העבודה.</p> <p>-שיקום נופי-עודפי עפר יאוכסנו בתחום רצועת העבודה בלבד. עם סיום העבודה יפוזרו עודפי העפר בשכבה מיושרת על כל רצועת העבודה בשטח המופר. הפיזור ייעשה ללא פגיעה בשטחים שמעבר לרצועת העבודה. כשכבה עליונה בעובי 40 ס"מ תפוזר "אדמת חישוף" פורייה משכבה עליונה. עם סיום הפיזור יבוצע שיקום צמחי ע"י שתילה ונטיעה של צמחים מקומיים. לצורך קליטת הצמחייה תבוצע מערכת השקיה עזר זמנית ל-3 שנים.</p> <p>-תכנון-תכנון הנוף של קווי התשתית כולל התייחסות לכל הסעיפים הנ"ל, יהוה חלק ומרכיב של התכנון ההנדסי.</p> <p>ו. חובת ביצוע ותעודת גמר</p> <p>-היתר בניה-לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>-סיום עבודות נוף ופיתוח במגרשים לבניה-לפני איכלוס המבנים, חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים הפרטיים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח בחזית המגרש הפונה לרחוב (הנחת אדמה גננית בכל שטח המגרש, שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ו/או עודפי בניה).</p> <p>-תעודת גמר-תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.</p> <p>ז. פתרונות אקוסטיים ככל שידרשו במגרשים הסמוכים לדרך אזורית מס' 6513 - יהיו תנאי להיתר בניה - כמו כן ביצועם לא יחול על חשבון סוללי דרך אזורית מס' 6513.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית - על פי סעיף 143 לחוק'.</p>	

חשמל	6.8												
<p>6.6.1 אספקת חשמל: תתבצע על ידי חברת חשמל ותהיה ברשת מתח נמוך וגבוה תת קרקעי. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="159 1859 1117 2105"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td>3.0</td> <td>מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים</td> <td>2.0</td> <td>מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0</td> <td>מ' - מציר</td> </tr> </table> <p>הקו</p>	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0	מ'	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0	מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0		בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0	מ' - מציר	
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0	מ'											
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	2.0	מ'											
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0												
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0	מ' - מציר											

6.8	חשמל	
<p>35.0 מ' - מציר</p> <p>1.0 מ'</p> <p>3.0 מ'</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <ul style="list-style-type: none"> מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>6.6.2 חדרי טרנספורמציה: תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p> <p>חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות.</p> <p>בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.</p>	

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>תברואה:</p> <p>פינוי אשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה בשטח השכונה יוצבו בתאום עם המועצה האזורית.</p> <p>מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי תשתית המים יהיו תת קרקעיים 2. אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. <p>ניקוז (בנוסף - פרק מי נגר בהמשך):</p> <p>כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים מי גשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשצי"פים ושטחי נוי וצמחייה טבעיים.</p> <p>יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>בשטחים המצויים בתחום החלחול והניקוז לא תותר השקיה בקולחין</p> <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית הביוב - אשר תציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>הידרנטים (בנוסף - פרק שרותי כבאות):</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. העברת קו הביוב בתחומי היער, תעשה בתאום עם קק"ל.</p> <p>שלביות ביצוע בנושא הביוב:</p> <p>א. תנאי לאכלוס מגרשים אשר שווקו - 84-83, 93-86, 96, 103-99, 110-107, 112, 120-114, 169, 180-181, 186, 221, 223, 230-231, 234, יהיה הפעלת תחנת שאיבה זמנית, כפי שאושרה בתכנית מ/338. התחנה תשען על קו הסניקה הקבוע.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לשאר המגרשים, יהיה תחילת ביצוע תחנת השאיבה הקבועה, כולל חיבורה למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>ג. תנאי למתן אישור איכלוס למגרשים (להוציא המגרשים ששווקו), יהיה הפעלת תחנת השאיבה הקבועה.</p> <p>ד. עם הפעלת התחנה הקבועה, תבוטל התחנה הזמנית.</p> <p>ה. עם חיבורה של השכונה המרכזית לתחנת השאיבה הקבועה, יפורק קו הביוב הקיים ביער.</p> <p>ו. עד לביטול התחנה הזמנית לא יתאפשרו שימושי מגורים וציבור במרחק של 50 מטר ממנה למעט מגרש 230 ששווק בשלב א'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.10 תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת תהיה תת - קרקעית בלבד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>1. לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי-ניקטו האמצעים הבאים:</p> <p>- במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים, מבני ציבור ותעסוקה - לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע.</p> <p>- באיזור מבני ציבור ותעסוקה - תקבע תכסית פנויה של 15% לפחות.</p> <p>- בהתאם להוראות תמ"א 4/ב'34 ס' 23.3.2 - אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>- השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').</p> <p>- שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004).</p> <p>- מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>- פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.</p> <p>- תכנון דרכים וחניות - ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>2. יוסדר ערוץ מס' 1 ויבוצעו סיכרונים לאורך הערוץ לצורך ויסות הזרימות בתעלה.</p> <p>3. יקוימו מתקני ויסות ושבירת אנרגיה בכל מוצאי הניקוז בדומה לפרט המוצע בנספח הניקוז.</p>
	<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. יש לפעול בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה - שמירה על עצים בוגרים. בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם</p>

וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>שטחים ציבוריים יהיו נגישים לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאמו לכל הפחות אזורי הפעילות המרכזיים לשימוש כלל האוכלוסיה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>סילוק פסולת עפר בניה:</p> <p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת הבניין, התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת בנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה - יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בנייה ופיתוח של מבנים חדשים בשטח התכנית, רק</p>	



תנאים למתן היתרי בניה

לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית לגבי כל שטח התכנית בשלמותה. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנהים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

עודפי חפירה: בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

ב. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.

התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

תכנית הפיתוח תלווה במסמך למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים. המסמך יתייחס לכלל הנושאים המנויים בסעיף 6.1 "מניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה" של הנספח הנופי סביבתי ויועבר לאישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון-כרמל.

ג. מדידה אנליטית:

תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

ד. בנייני ציבור ותעסוקה.

פיתוח אזור למוסדות ציבור ותעסוקה, יחוייב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם.

תכנית הבינוי תכלול הפירוט של זכויות ומגבלות הבניה ותציג את הבינוי, הפיתוח הנופי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 620, 773, 774 - יהיה העתקת קו המים העובר בתחומם בתאום עם רשות המים - ככל שקיים.

ו. תנאי להיתר בניה בגבול יער ושמורת טבע יהיה תיאום עם קק"ל או רט"ג לפי העניין.

ז. תנאי להיתר ליעוד מגורים א' - סוג 1 - יהיה תאום עם המגרש השכן, לנושא בניה בקיר משותף.

ח. תנאי להיתר בניה לתאי השטח הסמוכים לדרך אזורית 5613 יהיה בחינת מטרדים ופתרונות

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>אקוסטיים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה למגרשים שעדיים לא שווקו יהיה הסדרת צומת דרכים 11/5613</p> <p>י. תנאי מחייב להיתר בניה - מילוי תנאים לממשק בין שטחי הפיתוח לשטחים הפתוחים - על פי סעיף 6.0 ו- 6.2 בנספח הנופי - פרשה טכנית.</p> <p>י"א. תנאי להיתר עבור עבודות פיתוח השטח יהיה הצגת האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>י"ב תנאי להיתר ראשון לכל עבודה בשטח יהיה הקמת קיר ניקיון או פתרון אחר למניעת דרדרת לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>י"ג תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית לשיקום השטח בתום העבודות, בהתאם לעקרונות המסמך למניעת מפגעים. תכנית השיקום תהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.18</p>
<p>כל קוויי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים (בנוסף פרק נפרד לכל סוגי התשתיות)</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך לו כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה - בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, על פי סעיפים 188, 189, 190 התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.21</p>
<p>תנאי למתן היתר איכלוס למגרשים ששווקו - 83-84, 86-93, 96, 99-103, 107-110, 112, 114-120, 169, 180-181, 186, 221, 223, 230-231, 234.</p> <p>יהיה הפעלת תחנת שאיבה זמנית, כפי שאושרה בתכנית מ/338. התחנה תישען על קו הסניקה הקבוע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	החלק הצפוני של התכנית - מגרשים מצפון לדרך מס' 11 - בעדיפות למגרשים ששווקו - 83-84, 86-93, 96, 99-103, 107-110, 112, 114-120, 169, 180-181, 186, 221, 223, 230-231, 234.	פיתוח תשתיות הכבישים ותשתיות הנדסיות כולל שצ"פים שכונתיים.
2	החלק הדרומי של התכנית - מגרשים מדרום לדרך מס' 11	השלמת שלב מס' 1 כולל השלמת דרכים גובלות ושצפ"ים גובלים, דרך מס' 2 (חיבור שכונה מזרחית למרכזית) וכן דרך הבטחון.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : עד 10 שנים מיום אישורה לתוקף.

