

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0567883

גרנות הגליל הרחבה

צפון

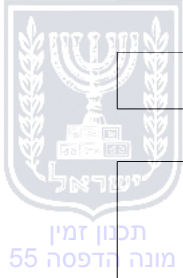
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הישוב גרנות הגליל הינו ישוב קהילתי הנמצא במוא"ז מעלה יוסף וממוקם על כביש 899 סמוך לאזור תעשייה קיים של הישוב גורן ממערב ושמורת ער אציל ממזרח.

התכנית מציעה הרחבה לישוב הקיים ממערב בשטח של כ- 275 ד'. בתכנית מוצע 231 יח"ד בבניה צמודת קרקע במגרשים בגודל של כ-450 מ"ר, 350 מ"ר 250 מ"ר וכן מבנים מדורגים עם 4 או 3 יח"ד. המגורים בצפיפות ממוצעת של 2.3 יח"ד לדונם. כיום מאושרות בתחום הישוב 161 יח"ד בתכנית ג/10516, ועם תוספת היחידות של תכנית זו יהיו כ- 392 יח"ד מאושרות לישוב.

השכונה תוכננה ב-3 אונות משני צידי ערוץ נחל שרך המשולב בשצ"פ מרכזי בתחום התכנון. התכנית כוללת שטח למוסדות ציבור הגובל בשצ"פ המרכזי וכן הוראות להסדרת חניה ותשתיות, מגרש לתעסוקה ותחנת סניקה לביוב ובריכת מים מצפון לכביש 899.

בתכנית בקשה להקלה מקו בנין לציר דרך 899, למרחק של 40 מ' מציר הדרך. וכן בקשה לשינוי מגבלת קו הבנין הדרומי בכביש הכניסה לישוב בתכנית מאושרת 255-0270090, מקו בנין של 15 מ' לקו בנין 4 מ'. תחום התכנון נמצא על פי שינוי לתמ"מ 2/9/9 ביעוד ישוב כפרי/קהילתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

גרנות הגליל הרחבה מספר התכנית

255-0567883

276.345 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

מעלה הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
223970	קואורדינאטה X	
774103	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
מזרחית לשוב הקיים גרנות הגליל. שטח התכנית כולו נמצא התחום שיפוט מוא"ז מעלה יוסף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: גרנות הגליל

נפה

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
18679	מוסדר	חלק	7-8, 17, 19, 24-99	5-6, 9-10, 14-15, 21, 23
18680	מוסדר	חלק		1-3, 5-6
18681	מוסדר	חלק		2-5, 7, 9

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
19/12/1995	980	4363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 22
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
29/04/2002	2144	5070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10516 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10516
15/05/2002	2368	5075		כפיפות	תממ/ 2 / 23
26/08/1976	2362	2247	הוראות התמ"א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
02/10/2017	217	7597		ללא שינוי	תממ/ 2 / 9 / 9
30/03/1995	2659	4293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4908 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4908
30/01/1994	1986	4188	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6681 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6681
24/01/2007	1267	5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13710 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13710

הערה לטבלה:

* תכנית גרנות הגליל הרחבה אינה משנה את תכנית "התווית דרך המקשרת את ישוב גרנות הגליל לדרך מס' 899" (מספר 255-0270090). סטטוס תוכנית זו הוא פרסום הודעה בדבר אישור תכנית בתאריך: 30/04/2018.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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				דניאל לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל לזר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		08/07/2020	ברני גטניו	10: 16 15/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		14/07/2020	דניאל לזר	10: 20 15/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	2	30/04/2020	דני פוכס	10: 22 15/07/2020	נספח תנוחה- כבישים וגבהים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	13/07/2020	דני פוכס	10: 24 15/07/2020	נספח תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	3	30/04/2020	דני פוכס	10: 26 15/07/2020	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	13/07/2020	דני פוכס	10: 28 15/07/2020	תחבורה ציבורית	לא
מים	מנחה		16	24/11/2019	ענבל אברהם	14: 54 26/11/2019	נספח מילולי- מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		29	20/08/2019	ענבל אברהם	14: 57 26/11/2019	נספח מילולי - ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	23/01/2020	ענבל אברהם	10: 42 15/07/2020		לא
מים	מנחה	1: 1250	2	23/01/2020	ענבל אברהם	10: 44 15/07/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	23/01/2020	ענבל אברהם	10: 45 15/07/2020		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		123	26/02/2018	שמואל עין יהב	13: 38 21/06/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		12/07/2020	איתן עדן	11: 08 15/07/2020	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	21/11/2019	יורם וגשל	16: 07 08/01/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	08/07/2020	יורם וגשל	11: 10 15/07/2020		לא
חשמל	מנחה	1: 1250		13/07/2020	אמיר טיקטין	11: 13 15/07/2020		לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		3	06/02/2018	איתן עדן	15: 04 24/11/2019		לא
אקוסטיקה	מנחה		9	29/12/2019	אלכס צוקרמן	12: 22 27/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	073-2548294	02-5456054	idith@land. gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105522	04-9807496	sigi@myose f.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בכניסה לגרנות הגליל.

1.8.2 יזם

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	0	רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il

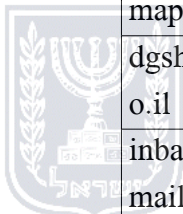
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל לזר	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	52602984	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		giladl@data map.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מים, ביוב, נ יקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	0	מסד	(1)	1	04-6778733		inbaleng@g mail.com
	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב			אבירים	(1)				shmueley@g mail.com
	יועץ נופי	איתן עדן	75672	0	תל אביב- יפו	למרטין (1)	33	03-6836712		eden@actco m.co.il
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשוניים) (1	3	04-6366037		yoram.vagsha l@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39943	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן			אריאל	השקמה	1			Zuckerman.al ex@gmail.co m

(1) כתובת : 0.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 55



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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**

יצירת מתווה תכנוני לתוספת של 231 יח"ד במסגרת תכנון הרחבת הישוב גרנות הגליל, תוספת שטחי ציבור, אזור תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מערכת כבישים שכונתית המתחברת אל מערך התנועה הקיים בחלקו המערבי, הסדרת הכניסה לישוב וכן הסדרת נחל שרף החוצה את שטח התכנית מדרום לצפון במסגרת שצ"פ מרכזי.
2. בקשה להקלה מקו בנין לציר דרך 899, למרחק של 40 מ' מציר הדרך, עבור השימושים הבאים: מגורים א', מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך, דרך משולבת.
3. בקשה להקלה מתמ"א 22 לגריעת שטח המיועד ליער טבעי לטיפוח ומיער טבעי לשימור לשימושי התכנית.
4. קביעת זכויות והוראות בניה, תכסית, קווי בנין, תנאי להיתר ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים, השטחים למבני ציבור והדרכים.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים ושמירה על הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 149,200 - 223,300 - 336,400 - 405
מתקנים הנדסיים	7000
מבנים ומוסדות ציבור	900
שטחים פתוחים	3005 - 3000
קרקע חקלאית	629
שטח ציבורי פתוח	1010 - 1000
נחל/תעלת נחל	2002 - 2000
דרך מאושרת	5003 - 5000
דרך מוצעת	704 - 700
דרך משולבת	758 - 750
דרך ו/או טיפול נופי	628
שביל	630,627,625 - 600
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6000
מסחר ותעסוקה	4001,4000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	704,702
גבול מגבלות בניה	שביל	627
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1009 - 1007
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	3001
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	5000
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	17,16
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	4000
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	3003
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	628
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	405 - 400
זיקת הנאה	דרך מאושרת	5000
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	629
שטח לניהול מי נגר	דרך מאושרת	5000
שטח לניהול מי נגר	נחל/תעלת נחל	2000
שטח לניהול מי נגר	שביל	627
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	1009,1004,1001
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים	3000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	5002 - 5000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	704 - 700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	758 - 753,750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	4 - 28, 47 - 51, 69 - 72, 75 - 149, 200 - 223, 300 - 318, 324 - 336
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	4001, 4000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	7000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	2001, 2000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	629
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	600 - 603, 612, 613, 616 - 625, 627, 630
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1000 - 1002, 1004, 1005, 1007 - 1010, 1010
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	3000 - 3003
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	628
תחום השפעה	דרך מאושרת	5000
תחום השפעה	דרך מוצעת	701 - 703
תחום השפעה	דרך משולבת	756, 757
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	900
תחום השפעה	מגורים א'	60 - 64, 69, 70, 73, 76 - 79, 88 - 90, 101, 110 - 113, 319 - 328, 400
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	7000
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	2000 - 2002
תחום השפעה	שביל	606, 616, 617, 624, 625, 627
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1000 - 1007
תחום השפעה	שטחים פתוחים	3000, 3001, 3005

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

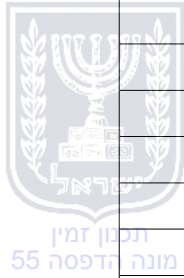
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך יער	272	0.10
דרך מאושרת	32,551	11.78
דרך מוצעת	1,523	0.55
יער	26,113	9.45
יער טבעי לטיפוח	16,128	5.84
מגורים	261	0.09
מרכז אזורי	1,359	0.49
קרקע חקלאית	162,259	58.72
שטח פרטי פתוח	2,855	1.03
שטח ציבורי פתוח	33,024	11.95
סה"כ	276,345	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	3,602.83	0.79
דרך מאושרת	36,079.1	7.89

מצב מוצע

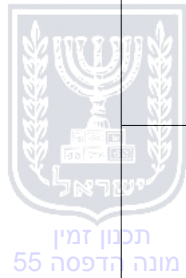
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.55	39,115.35	דרך מוצעת
1.92	8,775.97	דרך משולבת
39.60	181,162.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.55	2,501.49	מבנים ומוסדות ציבור
22.55	103,179.78	מגורים א'
0.59	2,697.8	מסחר ותעסוקה
0.14	625.61	מתקנים הנדסיים
1.09	4,978.45	נחל/תעלת נחל
0.29	1,304.09	קרקע חקלאית
3.59	16,404.5	שביל
5.97	27,309.06	שטח ציבורי פתוח
6.51	29,768.65	שטחים פתוחים
100	457,504.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. חניה מקורה. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים כגון: פעוטונים או משרד לבעל מקצוע חופשי, סטודיו, קליניקה רפואית. שימושים אלו יותרו בתנאי שלא יהוו מטריד לסביבתם וישמרו את בעלי הבית בלבד. שטח שירות עבור מגורים לרבות: מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן, מרפסות מקורות ושטחי חוץ מקורים כהגדרתם בחוק, חדר מכוונות לבריכה. מרתפים. בתאי שטח: 1-149 תותר בריכת שחיה לשימוש פרטי.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל תוספת עתידית של יח"ד למגורים בישוב, תעשה בתחום תכנית זו. לשימושים נוספים תותר כניסה נוספת. השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 סעיף 3 יכללו בתוך מבנה המגורים, למעט חניה מקורה. חומרי גמר של בניינים יהיו חומרים עמידים כגון: חיפוי טיח, גמר אבן וכד'. כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון: מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכיו" יוסתרו ע"י מסתורים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. קירות תומכים וקירות הגדר יבוצעו בחיפוי אבן מקומית או אבן גוויל או טיח אקרילי או שילוב ביניהם. פתרונות האשפה יינתנו בתחומי המגרש תוך הקפדה על הסתרת גומחת האשפה מחזית הרחוב בהתאם להנחיות המועצה/ אישור מהנדס המועצה לכל מגרש תתוכנן כניסה אחת בלבד לכלי רכב ברוחב שלא יעלה על 5 מ' נטו בהתאם להנחיות המועצה/אישור מהנדס המועצה קומת המרתף תהיה לפחות מחצית מנפחה מתחת לקרקע. <p>מגרשים בגודל 250 מ"ר בתאי שטח 200-223 :</p> <ol style="list-style-type: none"> קו בנין אפס לשני מגרשים צמודים בקבלת הסכמת השכן איתו יש למבקש גבול מגרש משותף בחזית ניצבת לרחוב בהתאם לנספח בינוי. לא יותרו פתחים בקיר המשותף, ולא בחזיתות הפונות למגרש השכן ונמצאות במרחק קטן מ-2 מ' מגבול המגרש. <p>הנחיות להקמת בריכת שחיה במגרשים 1-149 :</p> <ol style="list-style-type: none"> הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שיימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. קווי בנין לבריכת שחיה יהיו 1 מ' מגבול המגרש. <p>הנחיות מיוחדות :</p>

4.1	מגורים א'
	<p>במגרשים 400-402 יותרו 4 יח"ד למגרש , במגרשים 403-405 יותרו 3 יח"ד למגרש, במבנה מדורג המתיחס לטופוגרפיה. יש לאפשר מעבר משותף לכלל יחידות הדיור במגרש. ניתן להצמיד חצרות ליחידות דיור .</p>
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עליה לגג ושימוש בגג. 2. השטח הבנוי לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה. 3. תותר בניית פרגולות על גגות שטחים, על פי חוק התכנון והבניה.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה. גודל החניה לא יעלה על 36 מ"ר. 3. תקרת חניה מקורה מעבר לקו בניין צידי וקדמי לא תשמש כמרפסת. 4. יותר קו בניין צדדי אפס עבור חניה, בתנאי שפתרון ניקוז גג מבנה החניה יהיה לכיוון שטח בעל החניה. 5. תותר חניה פתוחה, מקורה חלקית ותת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש.
ד	<p>תנועה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר גישה ישירה למגרשים ביעוד מגורים מדרך מס' 899.



4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח 7000 יותר שימוש למתקן הנדסי. השטח ישמש לתחנת סניקה לביוב ומתקנים המשרתים את תחנת הסניקה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מספר 7000 ניתן יהיה להקים תחנת סניקה לביוב בלבד. 2. בניית תחנת הסניקה ותיחומה תעשה במסגרת פיתוח נופי. 3. התחנה תתוכנן ע"פ הנוהל הבין משרדי לתחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות, מרץ 2016 או כל מסמך עדכני שיחליף מסמך זה. 4. הקמת תחנת הסניקה וחיבור למערכת הביוב האזורית הינם תנאי להקמת המגרשים. 5. הנגישות למתקן התשתית בתא שטח 7000 תהיה בשביל גישה. 6. רום תא השטח 7000 יהיה לכל הפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת. 7. המתקן ההנדסי יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970. 8. מיקום המתקן ההנדסי והפיתוח הנופי של המגרש ייעשו מתוך שיקול של השתלבותו בנוף ובטופוגרפיה ככל הניתן. ב"תדריך בינוי ופיתוח" יקבעו החומרים בהם ניתן לחפות את המתקן בדגש על צמצום נראותו.

<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>4.2</p> <p>9. תחנת הסניקה תהיה אטומה לחלוטין וממוגנת בכל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום ו/או דליפה.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.3</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, בריאות, רווחה, פנאי ונופש, שירותי מנהל חירום לרבות מתקני תפעול, מבנה ספורט, משרדי יישוב/מזכירות. 2. גינון, נטיעות, רחבות, תאורה ומתקני רחוב, פינות ישיבה, מצללות וכדומה. 3. מתקני משחקים ושעשועים, מתקני ספורט. 4. דרכי גישה פנימיות, שבילים, מגרשי חניה, כניסה לרכב חירום ואחזקה. 5. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים. 6. מסחר עבור באי המוסד הציבורי כגון: קיוסק, מזנון, חנות נוחות. 7. מעבר עבור תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קוי בנין, זכויות ומספר קומות בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. המתחם יפותח כך שהמבנים למוסדות ציבור ישולבו בתוך שטחים מגוונים ונטיעות הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להלכי רגל ולרוכבי אופניים, הבטחת נגישות והתקנת סידורים למוגבלי נידות על פי חוק. 3. יותר שילוב מספר שימושים ביעוד קרקע. במקרים אלו פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים.</p>	
<p>גגות</p> <p>ב</p> <p>1. תותר חדר יציאה לגג בתנאים הבאים: א. השטח הבנוי לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצוין בטבלה בסעיף 5. ג. הגישה אל חדר היציאה לגג תהיה מתוך הקומה שמתחתיה.</p>	
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. יותר קו בניין צדדי אפס עבור חניה.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>ד</p> <p>1. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים: א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליה לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע הצמודה. ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש.</p>	
<p>שטחים פתוחים</p> <p>4.4</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p>	
<p>1. פיתוח, גינון וייעור באחזקה נמוכה 2. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים.</p>	



4.4	שטחים פתוחים
	3. קירות תומכים. 4. פרגולות, שבילים, דרך מעבר /שביל מעבר, דרך ביטחון
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר בניה בתחום השטח הפתוח אלא עבור חדר טרפו, תשתיות תת קרקעיות והמתקנים הנלווים להם.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	זיקת מעבר לציבור, וכן לרכב תפעול וחירום
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	1. גינון, נטיעות, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש, רחבות ושטחים להתכנסות, ריהוט רחוב 2. פינות ישיבה, מצללות. 3. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים 4. מחסני מועצה לצרכי תחזוקת השצ"פ. 5. חניה לבאי השצ"פ. 6. שירותים ציבוריים לבאי השצ"פ. 7. מתקנים הנדסיים, מתקני מיחזור, אצירת אשפה.
4.6.2	הוראות
א	חניה 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. יש לתכנן חניית אופניים בהתאם לתקן. 3. פיתוח אזור החניה יהיה מגוון עם נטיעות עצים בוגרים.
ב	הוראות פיתוח 1. תישמר זכות מעבר חופשית לציבור בכל שטחי השצ"פ, למעט גידור קל כגון: מעקות/מגבילי רכבים, עמודי הגנה וכד'. 2. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח. 3. שטחי חניה בתחום השצ"פ לא יעלו על 20% משטח השצ"פ. הוראות הפיתוח בתאי שטח המשמשים כשצ"פ מרכזי (תאי שטח 1001-1007) א. השצ"פ המרכזי יתוכנן כמרחב תכנון אחד - יפותח כרצף המשכי, רצף שבילי אופניים והולכי רגל.
4.7	נחל/תעלת נחל
4.7.1	שימושים
	תוואי ערוץ נחל קיים, הסדרה של הנחל ושטח ציבורי פתוח.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4.7	נחל/תעלת נחל
א	הוראות פיתוח 1. תשמר רצועת נחל פתוחה בשטח התוכנית. 2. רום המגרשים הסמוכים לנחל יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת. 3. הסדרת הנחל בשטח התכנית הינה תנאי להקמת המגרשים הגובלים בשצ"פ הגובל בנחל. 4. השצ"פים המקיפים את הנחל יתוכננו בראיה משמרת נגר. 5. הגישה אל הנחל תהיה פתוחה לציבור בכל שעות היום. יש להציב שערים בקצה הצפוני והדרומי של הנחל, אשר סגירתו תותר רק בשעות הלילה. 6. תוואי הנחל וגדות הנחל בשצ"פ הסמוכים (תאי שטח 1001-1006) יתוכנן ויאופיין כנחל טבעי כולל שימוש בצמחייה טבעית ומקומית, ללא מתקני משחק, תוואי זה יתפקד כמסדרון אקולוגי.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, עצים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מיחזור
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, עצים.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים 1. דרך לצרכי תנועה של כלי רכב, אופניים והולכי רגל. 2. הדרך הנופית תשמש גם לצרכי בטחון.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח תוואי הדרך יעשה תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף.



תכנון זמין
הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4.11	דרך ו/או טיפול נופי
	2. שילוב חזותי של הדרך עם סביבתה.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים. 2. מעבר לרכב תחזוקה חירום ואחזקה, דרך בטחון. 3. גינון ונטיעות. 4. ריהוט רחוב. 5. מעבר תשתיות קווי מים.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח שבילים לא יגודרו ויהיו פתוחים לציבור בכל עת.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכניות מאושרות תקפות.
4.13.2	הוראות
4.14	מסחר ותעסוקה
4.14.1	שימושים
	1. מסחר קמעונאי 2. משרדים 3. מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר 4. הסעדה, בתי קפה 5. שירותים פיננסיים
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מסחר ימוקם בחזית הפונה אל הרחוב 2. ציפוי חוץ של מבנים יהיה מחומרים עמידים. הנחיות נוספות יקבעו בתדריך בינוי ופיתוח. 3. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה הגשת נספח בינוי המראה דרכי גישה קובעת, הוראות בינוי, נספח חניה אשר יוכן על ידי יועץ תחבורה. 4. לא תותר גישה ישירה למגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה מדרך מס' 899. 5. פתרונות חניה יינתנו בתוך המגרש, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

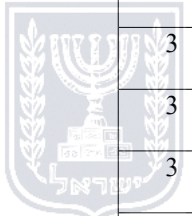


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	3	3	1	2	9	1	40	360	80		60	220	400	1 - 149		מגורים א'
3	4	0	3	1	2	9	1	45	250	50		60	140	250	200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222		מגורים א'
3	4	3	0	1	2	9	1	45	250	50		60	140	250	201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223		מגורים א'
3	4	3	3	1	2	9	1	40	320	80		60	180	350	300 - 336		מגורים א'
3	3	3	3	1	2	9	4	45	840	200		160	480	900	400 - 402		מגורים א'
3	3	3	3	1	2	9	3	45	680	200		120	360	700	403 - 405		מגורים א'
3	3	3	3	2	3	20		50	3030	1300		430	1300	1300	4000, 4001	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
3	3	3	3		1			50	575			145	430	1300	4000, 4001	מסחר	מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	1	3	12		50	4100	800		800	2500	2500	900		מבנים ומוסדות ציבור
									100				100	626	7000		מתקנים הנדסיים
									50				50	116	1000 - 1010		שטח ציבורי פתוח



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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:

א. במגרשים 200-223: קו בנין צידי ימני או שמאלי "אפס" בהתאם לטבלת זכויות הבניה ובהתאם לנספח הבינוי.

ב. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת ימדד מנקודת ה-0.00 שתקבע בתכנית הבינוי ופיתוח לביצוע.

ג. גובה המרתף, מרצפה עד תקרה, לא יעלה על 2.20 מ'.

ד. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שימוש מסחרי ימוקם בקומת הקרקע שטחו לא יעלה על 5% משהשטח הכולל שיאושר לבניה.

ה. ביעוד מגורים א' יותרו שימושים נוספים כגון: פעוטונים או משרד לבעל מקצוע חופשי, סטודיו, קליניקה רפואית, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך שימושים אלו לא יעלה על 50 מ"ר מסך

השטח הכולל המותר לבניה במגרש כמצוין בטבלה להלן.

ו. בכל מבנה מגורים תותר הקמת מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר בצמוד ליח"ד, שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.

ז. ביעוד שצ"פ, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה

ח. במגרשים 400-405 ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס כניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55






תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או חלק רלוונטי ממנה.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מסחר ותעסוקה יהיה: אישור רשות כבאות, אישור משרד הבריאות וחוות דעת אקוסטית.
3. בתשריט בקשה להיתר בתאי שטח 200-223 להם קיר משותף עם מגרש סמוך, יש להראות את החזית הראשית של הבניין הצמוד.
4. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.
5. לא יינתן היתר בניה אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים על פי התשריט ונספח התנועה.
6. תנאי למתן היתרי בניה באזור צומת הכניסה לכביש 899, הינו תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
7. תנאי לפיתוח כביש הכניסה לשוב יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.
8. לא יינתנו היתרי בנייה למבנים מיוחדים למסחר / מגורים / אירוח מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר ששפכי ישוב גרנות הגליל יחווירו בפועל למתקן טיפול בשפכים מאושר ועומד בכל דרישות החוק.
9. בחזית המגרשים הנושקים לרצועת נחל שרף תוקם גדר מחופה אבן ליצירת נתק בין האזור הבנוי לרצועת הנחל ואבטחת תפקודו. חובת הגדר תחול על מגרשים 319-328 ו-900. גישה לנחל תתבצע דרך רצועות השצ"פ הסמוכות, רצועת השצ"פ ההיקפית ומערכת הדרכים הפנימית.
10. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 324-328 יהיה הסטת והסדרת נחל שרף ממגרשים אלה בהתאם לנספח הניקוז.
11. בעת מתן היתר בניה (לרבות לשצפ"ים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה בהתאם להנחיית פקיד היערות.
12. במגרשים 319, 314-311, 88-84, 76, 64, 56-55, 46-36 תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קווי מקורות, כמסומן בנספח המים והביוב.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנית בינוי ופיתוח מאושרת על ידי ועדה מקומית. נספח הפיתוח למגרש יוגש בקני"מ 1: 250, יכלול תיאום בין פיתוח המגרשים לפיתוח שטחי הציבור, מיקום מבנים מוצעים במגרש/מיקום מבנים עתידיים בהתאם לרשימת התכליות, סימון מערך התשתיות בהתאם לתכנית הבינוי הכוללת של ההרחבה, סימון עצים הקיימים בשטח בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
14. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית לטיפול נופי ולשיקום שילווה על ידי אדריכל נוף.
15. תנאי לקבלת היתר בניה לסלילה ואיכלוס יהיה הקמת מתקן ויסות בשטחי החלחול/ויסות (פוליוגונים המסומנים בתחום מגרשים 3000, 2000, 1004, 1001, 1009, 627).
16. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום רדיוס מגן של קידוח גורן 1 יהיה אישור משרד הבריאות.
17. תנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה של התכנית זו יהיה אישור בקשה להיתר לביצוע תשתיות מים וביוב. הבקשה להיתר לתשתיות כנ"ל תכלול תחנת שאיבה לביוב חדשה וצינור סניקה ממנה עד לנקודת התחברות מוצעת למאסף הביוב האזורי.
- בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב תועבר לאישור של משרד הבריאות. איכלוס הבתים החדשים יותנה בהשלמת עבודות תשתית בתחום מים וביוב בהתאם לבקשה להיתר מאושרת ע"י משרד הבריאות כנ"ל.
18. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי בתי המגורים ולכיתות/חדרים מבני הציבור הסמוכים

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לכבישים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה נגד רעש תחבורה יהיה DBA 25 או יותר לא יהיה נמוך מ- 25dB בשלוש חזיתות הפונות אל הכבישים בכל הקומות בבתיים הקרובים ביותר לכבישים מס' 899 ולכביש הגישה המקומי בשורה הראשונה, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה תכן הבנייה אקוסטיקה, התש"ף - 2019 .</p> <p>19. מתן פתרונות אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים שאושרו.</p> <p>20. לכל מבני המגורים והציבור בפרויקט אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממד"ם (בהקשר לסוג החלון).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בעלי נוף גדול, לפי הנחיות משרד החקלאות במרווחי שתילה של 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי שתילה קבועים, בשטחים הציבוריים יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה מקומית, או בצמחייה הדומה לאופי המקומי, חסכונית במים ומתאמת לאזור.</p> <p>2. גופי התאורה בישוב בכלל ובאזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים בפרט, יהיו בעלי פיזור אור מוגבל- "cut off". גוף התאורה יותקן ככל הניתן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור כלפי השמיים ומניעה של תאורה כלפי השטחים מחוץ לתכנית.</p> <p>3. תאורת הרחובות תהיה ממוקדת למפלס הרחוב ובגובה נמוך ככל הניתן.</p> <p>4. במידה ותכנון הבניין מאפשר שתי כניסות משתי דרכים גובלות, הכניסה הקובעת תהיה מהרחוב הנמוך מבניהם.</p> <p>5. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ', בקו בנין צידי ואחורי. בקו בנין קדמי, תותר בניית קירות תמך בגובה של עד 2 מטר. במקרה של הפרשי טופוגרפיה גדולים יותר יבוצע דרוג שרוחבו לא יקטן מ- 40 ס"מ לפחות ובה שטח אדמה לגינון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה ולמחלקת התברואה של מוא"ז מעלה יוסף והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. מתקני אצירת פסולת יהיו במבנים/מתקנים סגורים. תכנית הפיתוח תכלול מיקום מתקני מיון ומיחזור ברמת הרחוב והשכונה שישולבו במרכז מיחזור כולל של הישוב.</p> <p>2. חל איסור על הקמת שטחי התארגנות וערום זמני בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>3. תכנית הבינוי תשמור על רצועת נחל ושצ"פ של לפחות 35 מ' לשמירה על ערוץ ניקוז הנחל.</p> <p>4. לפני תחילת עבודות עפר יתבצע איסוף ושימור פקעות במקומות המיועדים ובהתאם לסקר האקולוגי. לאחר האיסוף יתבצע חישוב הקרקע לעומק של 30 ס"מ (TOP SOIL). חומר החישוב יערם בגבולות הפרויקט בשיפוע מקסימלי של 1: 2.5 ויעשה בו שימוש חוזר לשיקום נופי.</p>
	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול הגדרה של איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי</p> <p>3. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. במגרשים נמוכים יותר- תבוצע אבן שפה.</p>

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>4. רום המגרשים הסמוכים לנחל יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p> <p>5. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור תאגיד המים והביוב ו/או מהנדס המועצה.</p> <p>6. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל).</p> <p>7. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>8. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>9. תנאי העתקת קו מקורות יהיה בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחרונה הדפסה 55 תכנון זמין</p> <p>10. נדרשת הסדרת נחל שרץ בתחום התכנית. הנחל יוסדר כנחל פתוח כולל פיתוח נופי, ברוחב 15 מטר+ שתי דרכי שירות. הנחל יוסדר להולכת ספיקת השיא בהסתברות 1%.</p> <p>11. לאורך הנחל תותר העברת תשתיות ובתנאי שלא יפגעו ערכים אקולוגיים.</p> <p>12. כל בניה התחום רדיוס המגן של קידוח גורן 1 מחויבת באישור משרד הבריאות.</p> <p>13. במעבר של כביש החוצה את הנחל, תכנון המעבר יהיה במידות שיאפשרו מעבר בעלי חיים ויאושר על ידי רט"ג</p>	

6.5	ניהול מי נגר
<p>1. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, להשיהיה וחלחול מי גשם ונגר עילי.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלא כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנית בנינו ופיתוח (קני"מ 500:1) ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום. כל זאת בהתאם למדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, משרד הבינוי 2004, או מסמך מעודכן אחר המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. במידת הצורך יש להעביר את מי הנגר משטח תחנת הסניקה לביוב טיפול קדם טרם העברתם אל מערכת הניקוז.</p> <p>6. מי נגר משטח התכנית יועברו למתקן טיפול קדם טרם העברתם למערכת הניקוז ו/או אזורי גינון.</p> <p>7. בשטח המוצע לויסות (המסומן בתחום מגרשים 627,1009,1001,1004,2000,3000) לא יותרו כל שימושים העלולים להפגע מהצפת השטח.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. עצים המיועדים לשימור כריתה או העתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	

6.7	תשתיות	
	<p>1. תותר העברת תשתיות בכל תחומי בתכנית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>	
6.8	הפקעות ו/או רישום	
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965- ובכפוף לכל דין.</p>	
6.9	תכנית בינוי	
	<p>1. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע הינו קבלת אישור הגורמים הרלוונטיים לרבות רשות הניקוז לעניין תשתיות, רשות המים, ועדת התמרור המקומית, קק"ל (פקיד היערות), רט"ג, משרד הבריאות וחוו"ד מקורות.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח לביצוע תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון לביצוע של מערכת הכבישים כולל הסדרי תנועה וחניה על פי התקן התקף.</p> <p>ב. תכנון לביצוע של מערכות מים, ניקוז וביוב, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ג. פיתוח השצ"פים ובכלל זה הנחיות לעיצובם, קביעת מפלסים, החזיתות הפונות אליהם, שמירה והגנה על עצים קיימים, תוספת שתילה, הצללות ואמצעים לשימור נגר עילי.</p> <p>ד. ביעודים שאינם ציבוריים יהיה הגדרת תדריך בינוי ופיתוח בנושאים הבאים:</p> <p>ד.1. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגדרות, לקירות תומכים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.</p> <p>ד.2. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.</p> <p>ד.3. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>ד.4. הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.</p> <p>ד.5. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחיסכון במשאבי קרקע ומים וכ"ו.</p> <p>ה. תכנון לביצוע של מערכת החשמל והתאורה.</p> <p>ו. תכנון מיקום כניסות וחניות עבור הבניה הפרטית והציבורית, כולל חניות תפעוליות.</p> <p>ז. מפלסי פני הקרקע הסופים לכל מגרש.</p> <p>ח. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ט. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>י. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים הציבוריים.</p> <p>יא. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי חזיתות בחיצוניות של מבנים ציבוריים.</p> <p>יב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p>	
6.10	עתיקות	
	<p>א. השטח המסומן בתשריט בסימון פוליון שטח עתיקות הינם שטחי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>	



6.10	עתיקות
	בקרקע.

6.11	חשמל
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום ייעודי הבניה השונים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה בתיאום עם חברת החשמל ומהנדס המועצה. תותר בניית שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>2. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושאים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 6 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו עילי - מציר הקו- 30 מ'.</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון תת"ק - מהכבל/מהמתקן - 20 מ'.</p> <p>ט. ארון קשת - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ'.</p> <p>י. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 6 מ'.</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים במסדרון תשתית כבלי מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעיים ו/או עיליים יותרו בהתאם לאישור חברת החשמל.</p> <p>7. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני.</p>

6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם, וכן על פי ת"י 1918.</p> <p>ב. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, לשטחים ציבוריים פתוחים, ולכל הייעודים הציבוריים בתחומי התכנית.</p>

6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15	זיקת הנאה
	1. תותר מעבר לציבור וכן לרכב תפעול וחירום.
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.17	בטחון ובטיחות
	א. ביעודי קרקע שטחים פתוחים ושביל, יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, גדר, שער, תאורה. ב. מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף. ג. יובטח כי מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב הראשון יפותח האזור צמוד הדופן אל הישוב. חיבור כביש 11 אל כביש הישוב, פיתוח כביש 11 עד החיבור אל כביש 2A. פיתוח כביש 2A וחיבורו לכביש אזורי 899 וכן חיבורו אל הדרך הנופית מדרום. פיתוח כבישים 30-32, 12, 15, 34, 3 מגרשי המגורים: 1-72, 319-328, 400-405	1. תנאי לפיתוח תשתיות מכוח תכנית זו יהיה סיום שיווק יחידות דיור שאושרו בתכנית הקודמת ג/10516 לתכנית זו. שיווק יהיה חתימת חוזים לכלל המגרשים. 2. פיתוח מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יבוצעו בד ובד עם איכלוס מגרשי במגורים
2	בשלב השני יפותח האזור הסמוך לכביש האזורי 899. יפותחו כביש מספר 1 עד לחיבורו אל כביש מס' 3 לכיוון צפון, וכן כבישים 13, 14. יפתחו מגרשי מגורים 98-149, 200-223, 300-310, 329-336	1. פיתוח מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יבוצעו בד ובד עם איכלוס מגרשי במגורים 2. שיווק של לפחות 80% מיחידות הדיור בשלב הקודם
3	יפותחו כבישים המשך כביש 3 לכיוון דרום וחיבורו עם כביש 2 מהאזור שפותח בשלב הראשון, פיתוח כביש מספר 20. יפותחו מגרשי מגורים 73-97, 311-318	1. פיתוח מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יבוצעו בד ובד עם איכלוס מגרשי במגורים 2. שיווק של לפחות 80% מיחידות הדיור בשלב הקודם



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55