

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0668426

משהד - רובע מגורים צפוני



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, נוף הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/04/2022

להפקיד את התכנית

31/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה במשהד, בצפון הישוב בהתאמה לתכנית הכוללנית לישוב. מוצעת הקמה של 562 יח"ד חדשות במגוון סוגי בינוי וכן עירוב שימושים של מגורים ומסחר בצפיפות ממוצעת של כ-8 יח"ד לדונם, שטחים ציבוריים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור לשירות תושבי השכונה החדשה ותושבי היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

משהד - רובע מגורים צפוני

257-0668426

מספר התכנית

158.607 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים, נוף הגליל

קואורדינאטה X

229868

קואורדינאטה Y

739431

1.5.2 תיאור מקום

גבעה מצפון לשוב משהד ומדרום מערב לאזה"ת ציפורית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות: משהד

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | | | משהד |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17466 | מוסדר | חלק | | 26 |
| 17467 | מוסדר | חלק | 19 | 3-4 |
| 17468 | מוסדר | חלק | | 1, 8, 83 |

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

נוף הגליל

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 24/01/2007 | | 1271 | 5619 | התכנית מחליפה את תכנית גנ/ 15724 בתחום הקו הכחול של תכנית זו. | החלפה | גנ/ 15724 |
| 18/03/1993 | | 1960 | 4092 | התכנית מחליפה את תכנית ג/בת/125 בתחום הקו הכחול של תכנית זו. | החלפה | ג/ בת/ 125 |
| 17/04/1997 | | 3008 | 4512 | התכנית מחליפה את תכנית ג/בת/235 בתחום הקו הכחול של תכנית זו. | החלפה | ג/ בת/ 235 |

הערה לטבלה:

בכפיפות לתממ/ 2 /9 /22 המופקדת ולתכנית כוללנית משהד ג/25158 המופקדת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | ערן מבל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ערן מבל | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | בינוי - מחייב למפלסי כניסה | 16: 06 24/07/2022 | ערן מבל | 24/07/2022 | | 1: 1250 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | מצב מאושר | 15: 17 18/07/2022 | ערן מבל | 18/07/2022 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | פרוגרמה לשטחי ציבור | 14: 22 22/12/2021 | טובי אלפנדרי | 22/12/2021 | 16 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | פרשה טכנית מים וביוב | 15: 51 24/07/2022 | גיל ארוב | 21/07/2022 | 6 | | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח מים וביוב | 15: 50 24/07/2022 | גיל ארוב | 21/07/2022 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח ניהול מי נגר | 11: 41 07/07/2021 | מיכאל דינקין | 05/07/2021 | 10 | | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | נספח ניקוז מוצע | 11: 34 07/07/2021 | מיכאל דינקין | 06/07/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז מצב קיים | 11: 42 07/07/2021 | מיכאל דינקין | 06/07/2021 | 1 | 1: 1250 | רקע | ניקוז |
| לא | נספח נופי | 15: 54 24/07/2022 | גיל הר גיל | 21/07/2022 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים | 13: 47 22/12/2021 | גיל הר גיל | 20/12/2021 | 1 | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח עצים בוגרים - מלל | 13: 52 22/12/2021 | דורון לנג | 17/11/2021 | 6 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה | 15: 52 24/07/2022 | יגאל פצירסקי | 20/07/2022 | | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח דרכים | 15: 53 24/07/2022 | פטר ליבוביץ' | 21/07/2022 | 1 | 1: 1250 | מנחה | דרכים |
| לא | נספח דרכים - חתכי אורך 1 | 11: 46 07/07/2021 | פטר ליבוביץ' | 29/06/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | דרכים |
| לא | נספח דרכים - חתכי אורך 2 | 11: 46 07/07/2021 | פטר ליבוביץ' | 29/06/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | דרכים |
| לא | חשמל ותקשורת - גליון 1 | 14: 52 06/02/2022 | שמעון אלבז | 04/02/2021 | 1 | 1: 1000 | רקע | חשמל |
| לא | חשמל ותקשורת - גליון 2 | 14: 51 06/02/2022 | שמעון אלבז | 04/02/2021 | 1 | 1: 1000 | רקע | חשמל |

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 | 1 | משרד הבינוי והשיכון | נוף הגליל | המלאכה | 3 | 04-6088275 | | adamkolman@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------|--------|-----|------------|-----|----------------------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | 1 | משרד הבינוי והשיכון | נוף הגליל | המלאכה | 3 | 04-6088275 | | adamkolman@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|-------------------|-----------|-----------------|-----|-------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | נוף הגליל | דרך קרית הממשלה | | 073-2548273 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----|-------------|-----|------------------------|
| יועץ חשמל | יועץ | שמעון אלבו | | זיו שמעון אלבו | קרית שמונה | דן דיין | 12 | 04-6944904 | | elbazz1@bezeqint.net |
| אדריכל | יועץ | טובי אלפנדרי | | פתרונים תכנון אסטרטגי | רמת ישי | רמת ישי | | 054-5216188 | | toviafandari@gmail.com |
| | יועץ תשתיות | גיל ארוב | | ארוב מהנדסים יועצים | נוף הגליל | חרוד | 39 | | | gxa@zahav.net.il |
| תואר שני בהידרולוגיה | יועץ תשתיות | מיכאל דינקין | 13605233 | מיאר 2013 | אשדוד | הבנאים | 7 | 08-6705858 | | Office@meyar2013.com |
| | יועץ נופי | גיל הרגיל | 34643 | גרינשטיין הרגיל | חיפה | כלניות | 7 | 04-8382536 | | gil@landscape.org.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | פטר ליבוביץ' | | פטר ליבוביץ' מהנדסים בע"מ | תל אביב- יפו | הרכב | 1 | 03-5624882 | | office@ple.co.il |
| | אגרונום | דורון לנג | | דורון לנג | אשדות יעקב (אחוד) | אשדות יעקב (איחוד) | | 050-6906465 | | lang.doron@gmail.com |
| מודדת | מודד | עירית פינקס | 780 | טריג מידע מרחבי בע"מ | פתח תקוה | אימבר | 24 | 073-2692222 | | trig@trig-geo.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | יגאל פצ'רסקי | 57390 | טליסמן הנדסה בע"מ | נוף הגליל | אגמון | 17 | 04-9121746 | | IgalP@tsn-eng.co.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת רובע מגורים ל- 562 יחידות דיור, בצפון הישוב בצפיפויות שונות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי הקרקע ושימושים וקביעת זכויות בניה בתחום התכנית:

1. מגורים בבניה רוויה, בבניה רוויה חלקית, מבני ציבור ומסחר ושטחים פתוחים.
2. הסדרת מערך התחבורה כולל התייחסות לתחבורה ציבורית.
3. הסדרת מערך התשתיות בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי, זיקות הנאה, פיתוח, סביבה ותנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|--------------------------|
| מגורים א' | 112 - 101 |
| מגורים ב' | 263 - 201 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 650, 605 - 603, 601, 600 |
| שטח ציבורי פתוח | 720 - 700, 660 |
| דרך מאושרת | 901, 900 |
| דרך מוצעת | 928 - 920 |
| מגורים ומסחר | 680 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | שטח ציבורי פתוח | 717 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 717, 713, 709, 702 |
| דרך / מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 650 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ומסחר | 680 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 720 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 928 - 926 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 650 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 112 - 109, 107 - 104, 102, 101 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ב' | 213 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 660 |
| חניה | דרך מוצעת | 925 |
| חניה | שטח ציבורי פתוח | 717 |
| תחום השפעה | מגורים ב' | 201 |
| תחום השפעה | שטח ציבורי פתוח | 719, 660 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|---------|--------|
| אזור חקלאי | 152,287 | 96.02 |
| דרך מאושרת | 6,320 | 3.99 |
| סה"כ | 158,607 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 4,449.37 | 2.81 |
| דרך מוצעת | 30,659.68 | 19.33 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 16,128.87 | 10.17 |
| מגורים א' | 4,485.6 | 2.83 |
| מגורים ב' | 58,538.77 | 36.91 |
| מגורים ומסחר | 4,648.01 | 2.93 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------|-----------------|
| 25.03 | 39,696.78 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 158,607.06 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים מיועד למגורים. יותר מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן ביתי, מתקני משחק, מתקני חצר, מתקנים הנדסיים לשרות המבנה בלבד. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח מגרשים הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים, מחוייבים בהקמת גדר בנויה קיר אבן ומעקה ברזל עד גובה 110 ס"מ (למעט התגברות על הפרשי קרקע). |
| ב | הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שטח מעבר לחניה משותפת בין המגרשים. |
| 4.2 | מגורים ב' |
| 4.2.1 | שימושים מיועד למגורים. יותר מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן ביתי, מתקני משחק, מתקני חצר, מתקנים הנדסיים לשרות המבנה בלבד. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח מגרשים הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים, מחוייבים בהקמת גדר בנויה קיר אבן ומעקה ברזל עד גובה 110 ס"מ (למעט התגברות על הפרשי קרקע). |
| 4.3 | מגורים ומסחר |
| 4.3.1 | שימושים מגורים, מחסנים, חנויות, משרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים וגלריות. מתקנים הנדסיים ומבני עזר, תשתיות. רחבה עירונית, חניות, ריהוט רחוב: עמודי תאורה, ספסלים, פיתוח נופי, ברזיות, אשפתונים, מתקני משחק, נטיעות וגינון. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | אדריכלות מפלס כניסה: קומת כניסה במפלס הרחוב, תשמש למסחר ותתוכנן עם רחבה פתוחה לכיוון דרך מס' 1. כיכר עירונית: בחזית הפונה לדרך מס' 1, חובת השארת רחבה פתוחה לטובת הציבור ושטח המסחר, הכוללת ספסלי ישיבה, עצי צל ושטח מרוצף. בחזית המבנה הפונה לדרך מס' 1 יישמר שטח לכיכר עירונית שלא יפחת מ 500 מ"ר. חזית חמישית: |

| | |
|--|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים ומסחר</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p>שטחי הגג של קומת המסחר, יגוננו ויכוסו בחצץ או ריצוף. מתקנים כגון מזגנים, אנטנות, ותשתיות, יוסתרו באלמנט ייעודי להסתרה בגמר איכותי (לדוגמא: רפפות אלומיניום).</p> | |
| <p align="center">חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרש. חניות למתחם המסחר יהיו במתחם נפרד מחניות למגורים. לא תהיה כניסה למגרש לחניה מדרך מס' 1 אלא אך ורק מדרך 5.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p align="center">שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, ספורט, בריאות, מרפאות, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את התושבים. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד. פיתוח נופי, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני ספורט ושעשועים, גינות ונטיעות ומתקני השקיה.</p> <p align="right">תא שטח 650 :</p> <p>משרדי הרשות המקומית, מבני ציבור לרווחה, שירות ובריאות, חנויות, משרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים וגלריות. חניות מקורות. מתקנים הנדסיים ומבני עזר, תשתיות. רחבה עירונית, ריהוט רחוב: עמודי תאורה, ספסלים, פיתוח נופי, ברזיות, אשפתונים, מתקני משחק, נטיעות וגינות.</p> | <p align="center">4.4.1</p> |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.4.2</p> |
| <p align="center">אדריכלות</p> <p>אזור הורדה והעלאה נוסעים והכניסה הרגלית לתא שטח 605 יהיו מכביש 1. תותר חניה משותפת וכניסה מהכביש לתאי שטח 601 ו 603.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרש. לא תהיה כניסה למגרש לחניה מדרך מס' 1 אלא אך ורק מדרך מס' 9.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p align="center">שימושים</p> <p>ישמש כשטח לגינון צמחיה ונטיעות, פיתוח, תאורה, ריהוט רחוב, מצללות, מתקני ספורט, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מתקנים לאצירת אשפה ומחזור, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, חניה, מתקני משחק, חדרי טרפו ומתקן הנדסי.</p> | <p align="center">4.5.1</p> |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.5.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מיקום חדרי טרפו יהיה על פי סימון בתשריט. יותר מיקום גמיש עד 10 מ' לכל צד מהמיקום המסומן. מיקום מתקן הנדסי מיועד לבוסטר מים (מתקן הגברת לחץ למי שתייה) במידת הצורך.</p> | <p align="center">א</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.5 | שטח ציבורי פתוח |
| ב | חניה תותר חניה בשצ"פ רק בתחום על פי המופיע בתשריט. |
| ג | הנחיות מיוחדות ישמש גם לדרך מעבר לרכב שרות-ביובית, בתוואי שיקבע בהיתר בניה. גינון ונטיעה אקסטנסיביים בלבד. יותר מתקן מרכזי, לאצירת גזם ואצירת מחזור אשפה לא רטובה, לכל שטח התכנית, בניהול הרשות המקומית בלבד ובתנאי כי לא יגרום למטרד למגורים הקרובים בריח, רעש ולכלוך. |



| | |
|------------|--|
| 4.6 | דרך מאושרת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה . ישמש לתנועת כלי רכב ממונעים רוכבי אופניים והולכי רגל. יותרו מתקני תשתית ומעבר תשתיות, מתקנים לאצירת אשפה ומחזור, מיתון תנועה, חניות, שבילים, הכוונה ותאורה, גינון , פיתוח וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. |



| | |
|------------|--|
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה . ישמש לתנועת כלי רכב ממונעים רוכבי אופניים והולכי רגל. יותרו מתקני תשתית ומעבר תשתיות, מתקנים לאצירת אשפה ומחזור, מיתון תנועה, חניות, שבילים, הכוונה ותאורה, גינון , פיתוח וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בינוי ופיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי הרשויות המוסמכות. |

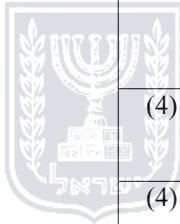


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------|---|-----------|-------|
| | קדמי | אחורי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (4) 3 | 3 | 3 | 1 | 5 | 19 | (3) 5 | 50 | (2) 800 | | | (1) 32 | (1) 128 | 345 | | - 101 112 | מגורים א' | |
| (7) 3 | 3 | 3 | 3 | (6) 5 | 20 | (3) 16 | 40 | (5) 2912 | | | (1) 47 | (1) 135 | 1800 | | - 201 203 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | 4 | (6) 4 | 16 | (3) 10 | 40 | (8) 1600 | | | (1) 40 | (1) 120 | 1000 | | - 204 211 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | (9) 1 | 4 | 16 | (3) 8 | 40 | (5) 1392 | | | (1) 44 | (1) 130 | 750 | | - 212 220 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | (9) 1 | 4 | 16 | (3) 8 | 40 |) 1264 (10 | | | (1) 38 | (1) 120 | 750 | | 221 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | (9) 1 | 4 | 16 | (3) 8 | 40 | (3) 1900 | | | (1) 50 | (1) 140 | 750 | | ,229 ,227 ,233 ,231 ,239 ,237 ,223 ,241 225 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | (9) 1 | 5 | 20 | (3) 10 | 40 | (8) 1600 | | | (1) 40 | (1) 120 | 750 | | ,246 ,244 ,250 ,248 251 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | | 5 | 20 | (3) 8 | 40 | (3) 1520 | | | (1) 50 | (1) 140 | 750 | | ,224 ,222 ,228 ,226 ,232 ,230 - 234 ,238 ,236 ,242 ,240 ,245 ,243 249 ,247 | מגורים ב' | |
| (4) 3 | 3 | 3 | 1 | 3 | 9 | (3) 2 | 40 | (3) 400 | | | (11) 40 | (11) 160 | 400 | | - 252 257 ,253 259 - | מגורים ב' | |



צידי תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------|-------|-------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|---------------------|----------------------------|------|---------------------|
| | צידדי | קדמי | אחורי | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (4) 3 | 3 | 3 | | 3 | 9 | (3) 2 | 40 | (3) 400 | | | (11) 40 | (11) 160 | 400 | | - 254 260, 256 263 - | | מגורים ב' |
| (4) 3 | 3 | 3 | 2 | 3 | 10 | | 50 | 4800 | (12) | (12) | (3) 300 | (3) 900 | 400 | | - 600 603, 601 604 - | | מבנים ומוסדות ציבור |
| (4) 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 15 | | 50 | 9000 | (12) | (12) | 1800 | 7200 | 500 | | 605 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| (4) 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 16 | | 20 | 560 | | | 100 | 460 | 2800 | מסחר | 650 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| (4) 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 16 | | 50 | 2800 | | | 400 | 2400 | 2800 | מבנים ומוסדות ציבור | 650 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| (4) 3 | 3 | 3 | | (14) 5 | (13) 23 | | 50 | 1200 | (12) | | 200 | 1000 | 4500 | מסחר | 680 | | מגורים ומסחר |
| (4) 3 | 3 | 3 | | 5 | 23 | 20 | 50 | 3040 | (12) | | (11) 50 | (11) 140 | 4500 | מגורים | 680 | | מגורים ומסחר |

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:

- יותר ניוד אחוזי בניה ממפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת באישור הוועדה המקומית לתו"ב.
- יותר מרפסות מקורות בשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אשר יחושב מסך זכויות הבניה למטרות עיקריות.
- ניתן לסטות ממפלס הכניסה הקבוע בתכנית עד 0.50 מ' באישור הוועדה המקומית ובתנאי התאמת השינויים למגרשים גובלים ובאי פגיעה בתשתיות ציבוריות.
- גובה המבנים ימדד מגובה מפלס כניסה מתוכנן ועד האלמנט הגבוה ביותר במבנה. מפלסים מתחת למפלס הכניסה, לא יחושבו בסך גובה המבנה.
- סה"כ 562 יח"ד בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- (1) ליחידה בממוצע.
- (2) לתא שטח. מתוכם 2 יח"ד בשטח של 80 מ"ר בלבד.
- (3) לתא שטח.
- (4) ..
- (5) לתא שטח. מתוכם 2 יח"ד עד 100 מ"ר בלבד.
- (6) חניה כחלק מהמבנה במפלס הכניסה.
- (7) בתא שטח 201 יותר קו בניין 0 לרצועת שטחים פתוחים.
- (8) לתא שטח. מתוכם 2 יח"ד עד 100 מ"ר בלבד ו 2 יח"ד נוספות בשטח עד 80 מ"ר בלבד.
- (9) חניה ושרות.
- (10) לתא שטח. מתוכם 4 יח"ד עד 100 מ"ר בלבד.
- (11) ליחידה.
- (12) יותר ניוד זכויות אל מתחת למפלס כניסה קובעת, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (13) עד 7.5 מטר לקומת המסחר.
- (14) תותר קומת גלריה בתוך קומת המסחר אשר תחושב מסך השטחים למטרות עיקריות.

6. הוראות נוספות

| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
|-----|---|
| | <p>1) אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ומערך התשתיות לכל שטח התכנית שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התוויית הדרכים, חתכים, מפלסי פיתוח, קירות תומכים, שטחים פתוחים נטיעות עצים חומרי גמר. ותכלול תכנון של השטחים להשייית הנגר העילי בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2) אישור תוכנית הסדרי תנועה ומיתון תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה ו / או רשות תמרון מוסמכת היא תנאי להיתר, ותנאי לאכלוס הוא ביצוע בפועל של הסדרי תנועה מאושרים בסביבת אזור אכלוס.</p> <p>3) העתקת קווי מים, במידת הצורך, תעשה על חשבון היזם ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס רשות המים המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסדר.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6) אישור תכנית סטטוטורית למערכת ההולכה לחיבור שפכי השכונה למערכת הביוב האזורית למטי"ש "שדה אילן" או פתרון קצה אחר שיאושר בידי רשות המים.</p> <p>7) אישור משרד הבריאות למערכת מים לשכונה.</p> <p>8) אישור משרד הבריאות והמשרד להגה"ס לתכנית ביוב שתאושר כדיון, ובאישור לשלבי השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>9) תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים: לא יוצאו היתרי בניה אלא אם הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהיא ללא גמר בניית כלל היחידות לדיור במגרש. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה נכרת מתכנית זו.</p> <p>10) תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>11) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>12) תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע כלל פתרונות השייית הנגר הנדרשים ע"פ הנחיות נספח הניקוז לתכנית, ביצוע הפתרונות יתואם עם רשות הניקוז.</p> |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
| | <p>חזית חמישית:</p> <p>שטחי גג שאינו מרוצף, יגוננו ויכוסו בחצף. מתקנים כגון מזגנים, אנטנות, ותשתיות, יוסתרו באלמנט ייעודי להסתרה בגמר איכותי (לדוגמא: רפפות אלומיניום).</p> <p>חזיתות:</p> <p>לא יותר מעבר תשתיות על חזית המבנים. תתוכנן הסתרה מראש למזגנים, אנטנות וכל אלמנט עזר ותשתיות.</p> <p>גובה הבנין: הגובה המותר ימדד מפני מפלס כניסה קובעת ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. (לא כולל קומות מתחת למפלס כניסה קובעת)</p> <p>פיתוח:</p> <p>קיר תומך יהיה מאבן או ציפוי אבן אחיד לכל התכנית. גובה קירות תמך יהיה עד גובה 3 מ'. מעל גובה זה, יידרשו קירות נוספים לדירוג. הוועדה המקומית רשאית לאשר קיר מעל 3 מ' במקרים מיוחדים, בהם לא יתאפשר דירוג.</p> <p>גדרות: תותר הקמת גדרות בין המגרשים, בדוגמא אחידה (קלה ולא אטומה) לכל המתחם</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
|---|---------------|
| <p>בגובה 1.2 מטר, יותרו מסלעות, קירות תומכים ומעקות בטיחות. פרטי קירות תמך הנדרשים בהפרשי גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם בדיוק בתפר. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי. גינון: בתחום שצ"פ ומבני ציבור, חובת נטיעת עצים בהתאם לתדריך הארצי לעצי צל של מנהל התכנון.</p> | |
| 6.3 | ניהול מי נגר |
| <p>במגרשים: יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. בדרכים ושטחים פתוחים: - שטח הפרויקט נמצא על קו הרכס ולא מושפע מנגר משטחים חיצוניים. על אף זאת, יש לתת פתרון מיטבי לנושא הניקוז על מנת למזער את תרומת הנגר של שטח בנוי ע"י שילוב פתרונות כגון מתקני שבירת אנרגיה, מתקני איגום, תעלות מגן מעל מגרשים, ריצופים חדירי מים וכו'. - שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר. - צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר כתעלות עיליות לאירועי קיצון. מערכות ניקוז תת קרקעיות מתוכננות להסתברויות של 20%-5% ובסופות נדירות כמויות הנגר צפויות להיות גדולות מאלו שמערכות ניקוז מסוגלות לשאת. יש לתכנן דרכי גלישת נגר חירום להסתברויות 5%-1% כך שמתקנים רגישים, בתי מגורים ומוסדות הציבור לא ייפגעו גם בסופות נדירות או במקרים של תקלות מערכת ניקוז תת קרקעית. בנספח הניקוז המנחה, הוצעו כל המערכות הנדרשות למניעת נזקי הצפות. בתנאי תחזוקה רגילים, מערכות אלה יבטיחו את מצב הניקוז לפי חוק הניקוז ודרישות תמ"א 1. - תעלות הגנה על המבנים יהיו מבטון וייקבעו לספיקת תכן בהסתברות 1%. בתחומי השטחים הציבוריים, השהיית הנגר תטופל ככל האפשר באמצעים הנדסיים "נופיים", כגון טראסות, מדרונות מגוננים ובריכות מים להשהייה.</p> | |
| 6.4 | תשתיות |
| <p>כללי כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים א. כתנאי להיתר הבניה במידת הצורך, יועתקו תשתיות קיימות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ב. ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p> | |

| תשתיות | 6.4 |
|--|-----|
| <p>מים</p> <p>ג. אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשפפיים ושטחי נוי וצמחייה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תנתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ו. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ז. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>במסגרת התכנון המפורט ייבחן הצורך במיתון תנועה באזורים שונים בתכנית. מיתון התנועה ייבחן ויתוכן על סמך הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה משנת 2002, או על פי הנחיות מעודכנות יותר.</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם לכל דין.</p> | |






| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|---|-----|
| <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> | |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.5 |
|---|-----|
| <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> | |



| איכות הסביבה | 6.6 |
|--|-----|
| <p>פינוי פסולת עפר ובניין ומרכיבי מחזור:</p> <p>א. תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס העיר אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות 'חוק המחזור') שתכלול תכנון מערך מתקדם לפינוי, אצירה, דחיסה ושינוע של פסולת ומרכיבי מחזור המתבסס על פינוי מקומי ומרחבי.</p> <p>ב. פסולת בנייה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזורו, על פי קביעת הרשות המקומית.</p> <p>ג. פסולת עפר ובניין מתפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות),</p> <p>ה. הנחיות בשלב בניה:</p> <p>1. פתרונות למניעת היווצרות אבק מתנועת ציוד מיכאני הנדסי, משאיות וכו'.</p> <p>2. פתרונות למניעת רעש: כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדירושות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) תשל"ט 1979.</p> | |



| | |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>3. שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06.00 ולא יאוחר מהשעה 19.00.</p> <p>4. גנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדים לסביבה.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.7 חניה</p> <p>כמות החניה תקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה (תיקון) התשע"ו-2016 או על פי התקנות שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת כמות החניה כנדרש בתקנות. החניות יהיו בתחומי המגרשים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>6.8 חשמל</p> <p>קווי החשמל בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים. קוים עיליים קיימים בשטח התכנית יוטמנו בתת הקרקע או יועתקו.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p> |

| | |
|--|-------------|
| 6.8 | חשמל |
| <p>קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| 6.9 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| <p>1. ינתנו היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. 2. שטחים ציבוריים יהיו נגישים לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאמו לכל הפחות אזורי הפעילות המרכזיים לשימוש כלל האוכלוסיה.</p> | |

| | |
|--|--------------------------|
| 6.10 | חלוקה ו/ או רישום |
| <p>לאחר אישור התכנית יוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית לתו"ב, תצ"ר לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p> | |

| | |
|--|---------------------------|
| 6.11 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------------|---|
| 1 | אכלוס מבנים בשכונה | <p>השלמת עבודות תשתית מים וביוב בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני (מט"ש "שדה אילן" או פתרון קצה אחר שיאושר על ידי רשות המים). לא יותר אישור אכלוס למבני מגורים בכל שלב, ללא התאמת תשתיות, כולל תחבורה, פיתוח נוף ונטיעת עצים בכבישים, ומבני חינוך תומכים.</p> |
| 3 | בעת אכלוס 30 אחוז מיח' המגורים בתכנית | חובת פיתוח השצ"פ המרכזי. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 25 שנה מעת אישורה.