

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0782060

כעביה - רה תכנון שכונה צפון מזרחית



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/08/2021

להפקיד את התכנית

20/09/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לשכונה הצפון מזרחית בישוב כעביה, שהינו חלק מהרשות המקומית הבדואית כעביה-טבאש-חגי'אג'רה. הישוב נמצא סמוך לכביש 77, ממערב למחלף המוביל. התכנית המפורטת מסתמכת על תכנית המתאר המאושרת לישוב ומטרתה לחלק את השטח למגרשי מגורים, בין היתר לטובת צעירים ובני משפחות חסרות קרקע המתגוררות בכפר. סה"כ בתכנית 294 יח"ד בבנייה בגובה עד 5 קומות. במרבית תאי השטח למגורים מותרות 4 יח"ד כששתיים מהן קטנות עד 80 מ"ר. סה"כ 108 יחידות דיור קטנות ו-186 יחידות דיור רגילות בצפיפות נטו ממוצעת של המגורים 8.9 יח"ד לדונם. מתוך יח"ד אלה 114 הינן בתחום חלקה 17 גוש 10341.

התכנית מתחברת לרצף שטחי הציבור הקיימים ומתוכננים בישוב, יוצרת איכות חיים ופיתוח גבוהים, הכוללים הפרשות לשטחי ציבור לטובת מוסדות ציבור וחיבור לטבע הסובב, תוך התחשבות בשיפועים.

התכנית היא תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. היא כוללת שטחים בבעלות מדינה ושטחים בבעלות פרטית, וחלק בבעלות מעורבת. התכנית בין היתר עושה שינויים קלים בלבד בחלוקה של חלקה 17 שחולקה לפי קביעת בית המשפט וזאת במטרה להבטיח נגישות ותשתיות ביוב וניקוז לכל המגרשים. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטח חלקה זו (תאי שטח מס. 116, 117, 118, 119, 156, 159 בתכנית זו), הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה, או תשריט חלוקה בהסכמת כל הבעלים, של החלקה כולה.

התכנון הוכן ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, בשיתוף פעולה עם נציגי המועצה המקומית. התכנית הוכנה על ידי חברה מתכננת "עמוס ברנדייס- אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ" בהשתתפות צוות יועצים רב תחומי.



תכנון זמין
מונה 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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כעביה - רה תכנון שכונה צפון מזרחית

מספר התכנית 254-0782060

1.2 שטח התכנית 56.489 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	217779
קואורדינאטה Y	740555

1.5.2 תיאור מקום

החלק המזרחי של כעביה צפון בישוב כעבה-טבאש-חגי'אג'רה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כעביה טבאש-חגי'אג' - חלק מתחום הרשות: כעביה טבאש-חגי'אג'

נפה יזרעאל - נצרת

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
10341	מוסדר	חלק		14, 17
10344	מוסדר	חלק		1-2, 42

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
19/11/2013		1539	6698	תכנית זו חליפה את תכנית ג/ 13164 רק במפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13164 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 13164
21/06/2010		3441	6098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13449 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13449



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף וחתכים	08: 17 13/09/2022	עמוס ברנדייס	12/09/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	13: 48 19/05/2022	עמוס ברנדייס	16/11/2021		1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	10: 41 30/05/2022	אלבר אנדריא	09/05/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית ולמים וביוב	12: 34 13/06/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022	5		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	14: 29 09/06/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב גיליון 2 - תכנון מערכת ביוב על רקע מערכת ביוב של הישוב	10: 28 30/08/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022	2	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	14: 29 09/06/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022		1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית לניקוז	08: 20 13/06/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022	10		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 30 09/06/2022	ניב סוטובסקי	09/06/2022		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	09: 14 18/05/2022	רן חקלאי	31/10/2021	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת מילולית - נספח עצים בוגרים	10: 01 09/06/2022	ניר מעוז	09/06/2022	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תמונות	11: 06 27/05/2021	ניר מעוז	16/12/2020	25		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט	10: 02 09/06/2022	ניר מעוז	09/06/2022		1: 800	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 (1)		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	073-3427095		idith@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה ובעלות מעורבת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	כפר סבא	אנגל	56	054-4648956		amos- br@inter.net.i
אינג'	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא		אנדריא תשתיות תחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il
	שמאי	דוד בריל	490	דוד בריל	כפר יונה	גולני	97	09-8988693		david@d- brill.co.il
	מודד	כמאל זועבי	879	משרד מדידות כמאל זועבי	נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680		k0522840602 @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי		סוטובסקי מערכות אזרחיות	הוד השרון	החרש	29	077-5447501		niv@civil- systems.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
קומה מפולשת	קומת קרקע על עמודים.

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 מפורטת מעודכנת לשכונת מגורים בצפון מזרח כעביה, ברשות מקומית כעביה-טבאש- חגי'אג'רה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תאי שטח, שינוי ייעודים ממגורים, שצ"פ, דרך מאושרת ודרך גישה לייעודים מגורים ב', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים להיתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	112 - 119, 125 - 137, 142 - 156, 159 - 161 - 174
מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח ציבורי פתוח	200 - 204, 206 - 217
יער נטע אדם	700
דרך מאושרת	300 - 307
דרך מוצעת	350 - 374
שביל	600
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	302, 303, 305 - 307
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	118, 119, 125, 126, 131 - 133, 135
דרך / מסילה לביטול	שביל	144, 149, 150, 152 - 154, 163 - 167
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200, 204, 210, 211, 215
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מאושרת	301, 302, 305, 306
להריסה	דרך מוצעת	351, 353, 358, 360, 361, 367
להריסה	מגורים ב'	117, 119, 125, 142 - 144, 146, 152, 153
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 209, 210, 217
מבנה להריסה	דרך מאושרת	302, 306
מבנה להריסה	דרך מוצעת	351, 358, 364
מבנה להריסה	מגורים ב'	116, 117, 119, 146, 154, 155, 161
מבנה להריסה	שביל	162
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 202, 207

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	533	0.94
דרך מאושרת	1,302	2.30
דרך מוצעת	7,733	13.67
יער נטע אדם מוצע	1,364	2.41
מגורים א'	37,173	65.71

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.15	84	שטח בניני ציבור
14.82	8,384	שטח ציבורי פתוח
100	56,573	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.60	8,237.28	דרך מאושרת
8.17	4,610.02	דרך מוצעת
2.47	1,395.75	יער נטע אדם
9.10	5,136.63	מבנים ומוסדות ציבור
58.79	33,167.23	מגורים ב'
0.23	127.18	שביל
4.93	2,781.68	שטח ציבורי פתוח
1.71	964.53	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	56,420.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מחסן ביתי. ג. חניה מקורה. ד. מועדונים פרטיים וחברתיים. ה. גני ילדים, מעונות יום ופעוטונים. ו. תעסוקה. ז. חנויות מזון וקיוסקים. ח. יחידות אירוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בכל מגרש מגורים שתי יחידות דיור לפחות יהיו קטנות, כרשום בהגדרות התכנית, מלבד בתאי שטח 116, 117, 118, 119, 156, 159 שבו בכל מגרש תהיה יחידת דיור קטנה אחת לפחות. 2. חדר מדרגות בבניין יהיה פנימי או חיצוני, יותרו מעליות. 3. בחזית של בניין מגורים שתיבנה במרחק של פחות מ-3 מטר מגבול המגרש יותרו פתחים רק בגובה 180 ס"מ ומעלה כדי לשמור על פרטיות השכנים. 4. שימושים ד'-ז' מחייבים התאמה לסביבת מגורים, עמידה בתקן חניה (ככל שנדרש לשם כך, לפי קביעת מהנדס הוועדה) והיעדר השפעות סביבתיות מזיקות וישולבו במבנה המגורים כחלק מסה"כ זכויות הבנייה במגרש. 5. במגרשים שגודלם עד דונם יותרו 2 יחידות אירוח, ובמגרשים שמעל לדונם יותרו עד 4 יחידות אירוח לדונם. גודל יחידת אירוח יהיה לפי תקני משרד התיירות ושטחי הבנייה יהיו במסגרת זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, לרבות לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מנהל וספורט וכדומה. ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם מתקני תשתית. ג. מערכות תשתית תת קרקעיות. ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. ה. מקלט ציבורי. ו. מתקני מחזור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. ככל שהמגרש ישמש לשימושים ציבוריים מגוונים, הגידור יאפשר ככל הניתן שבילים ומעברים פתוחים ביניהם, בין היתר לשם חציה דרך המגרש לגן הציבורי ממערב. 2. יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים בגודל מינימאלי של 15 מ"ר. התכנון יאפשר מיקום פאנלים סולאריים על הגגות.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	3. התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, נופי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, מבני הצללה ומצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה. ב. מתקני מחזור ג. מערכות תשתית תת קרקעיות. ד. דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד. ה. שטחי חיץ - בהתאם לתקנות התקפות.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. שיפוע - שיפוע מקסימאלי של שטח פעיל בשטח ציבורי פתוח יהיה 10%, בהתאם לכך השטח יחולק על ידי טרסות ככל שיש צורך בכך.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות: 1. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 2. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית.
ד	תשתיות 1. תותר הקמת מבנה שנאים. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המדויק בתחום השצ"פ. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך, יקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר.
ה	ניקוז 1. השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם.
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, נופי, שבילים, מסלולים לאופניים, מבני הצללה ומצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה. ב. דרכי שירות. ג. קווי תשתית. ד. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, לרבות לצרכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות,

4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	מנהל וספורט וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שימוש ד' מותר כהשלמה לתאי שטח סמוכים (גם מחוץ לשטח התכנית) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4.5	יער נטע אדם
4.5.1	שימושים א. הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו ושימורו של יער נטע אדם מוצע על פי הגדרתו בתמ"א 1. ב. פיתוח שבילים ודרכי שירות. ג. תשתיות ביוב וניקוז ומים.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. ממשק היער יעשה באופן שיאפשר טיפוח המינים המקומיים, על פי הנחיות אקולוג, לרבות טיפול לסילוק מינים זרים, פולשים ומתפרצים. 2. כל השימושים והפעולות ביער יעשו בתיאום עם קק"ל. 3. יותרו עבודות טיפול ביער הכוללות פעולות ממשק יערניות, דילול, גיזום והרמת הנוף.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים א. מעבר הולכי רגל משולב בצמחיה. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. תשתיות ניקוז.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר בנייה בשטח זה.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל. ב. מבני דרך. ג. תשתיות. ד. גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצ"ב. ה. מתקני מחזור. ו. חניה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט. 2. קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה בהתחשב בגובה המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס הועדה. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס הועדה כי קיימת

4.7	דרך מוצעת
	אפשרות לפתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחית הרחוב, או לשטחים פתוחים סמוכים. 2. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p> <p>1. חריגות של מבנים קיימים לדרכים יהרסו.</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כמוגדר לגבי דרך מוצעת.
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>כמוגדר לגבי דרך מוצעת.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כמוגדר לגבי דרך מוצעת.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p> <p>כמוגדר לגבי דרך מוצעת.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
2	5	4	60	620	60	112	448	426	112	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	389	113	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	405	114	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	400	115	מגורים ב'
2	5	31	60	5401	300	1020	4081	3405	116	מגורים ב'
2	5	26	60	4685	240	889	3556	2967	117	מגורים ב'
2	5	24	60	4358	240	824	3294	2749	118	מגורים ב'
2	5	18	60	3309	180	626	2503	2088	119	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	645	125	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	645	126	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	384	127	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	396	128	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	406	129	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	411	130	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	471	131	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	541	132	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	427	133	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	390	134	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	444	135	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	424	136	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	421	137	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	484	142	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	489	143	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	579	144	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	423	145	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	409	146	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	390	147	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	416	148	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	414	149	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	480	150	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	452	151	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	457	152	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	457	153	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	449	154	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	454	155	מגורים ב'
2	5	6	60	1122	60	212	850	708	156	מגורים ב'

מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			
2	5	9	60	1626	120	301	1205	1004	159	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	451	161	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	449	162	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	517	163	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	510	164	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	496	165	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	489	166	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	513	167	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	477	168	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	410	169	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	380	170	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	390	171	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	351	172	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	493	173	מגורים ב'
2	5	4	60	620	60	112	448	379	174	מגורים ב'
2	4		60	1449		434	1015	966	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2	4		60	7744		2323	5421	5156	500	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- יחידות דיור - בכל מגרש מגורים שתי יחידות דיור לפחות יהיו יחידות קטנות, כרשום בהגדרות התכנית, מלבד בתאי שטח 116, 117, 118, 119, 156, 159, בהם בכל מגרש (אחרי החלוקה) תהיה יחידת דיור קטנה אחת לפחות.
- קווי בניין ? לפי המסומן בתשריט מצב מוצע. יחד עם זאת תותר בנייה בקו בניין צדי אפס בתנאי הסכמת השכנים, ללא פתחים לכיוון מגרש השכן (הצמדת הבניינים על הגבול המשותף) והכוונת ניקוז למגרש המבקש. יותר צמצום קו בניין צידי של 3 מטר ל-1.5 מטר לטובת חדר מדרגות מעלית ומדרגות חימוניות גם ללא הסכמת השכן.
- לצורך חנייה במגרשים בהם הדבר נדרש ובהתאם לטופוגרפיה, תותר קומה מפולשת חלקית לטובת החנייה. תותר הבנייה שלה בקו בניין צידי אפס ללא הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז איננו עובר למגרש השכן. החנייה המקורה תהיה בנוסף לתכנית המותרת.
- בתאי השטח 116, 117, 118, 119, 156, 159, מסומנים כעת בתשריט קווי הבניין לאורך הגבול עם תאי השטח הגובלים. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, או תשריט החלוקה, שיוכן לחלקה 17, יהיו קווי הבניין בין המגרשים החדשים למגורים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה, 1.5 מטר מגבול המגרש. יותר גם קו בניין צידי אפס בהסכמת השכנים, ללא פתחים לכיוון מגרש השכן (הצמדת הבניינים על הגבול המשותף).
- זכויות הבניה - תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ו. מרפסות - השטחים העיקריים הרשומים בטבלה כוללים 15 מ"ר ליחידת דיור למרפסות מקורות (עד 2 קירות) וישמשו אך ורק לתכלית זו.

ז. יחידות אירוח - זכויות הבנייה ליחידות האירוח כלולות בזכויות הבנייה למגורים כרשום בטבלה.

ח. חניות מקורות - שטחי השירות הרשומים בטבלה ישמשו בין היתר עבור קירווי חניה בקומת הקרקע, חניה בקומה מפולשת, או חניה תת קרקעית.

ט. בנוסף לזכויות הבנייה, תתאפשר בניית חניה תת-קרקית בהיקף של עד 35 מ"ר לכל יחיד.

י. מפלסים, גובה וניוד זכויות - מפלס 0.00 יקבע בתכנית פיתוח שתוכן למגרש, בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש, לטופוגרפיה ולמגרשים השכנים. במגרשים משופעים תותר בנייה מדורגת וניתן יהיה

לנייד זכויות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך ובתנאי שגובה הבניה הכולל מעל הדרך הצמודה לא יעלה על 17 מטר.

י"א. שטחי המגרשים - שטחי המגרשים כרשומים בטבלה, הינם לצורך אינדיקציה. גבולותיהם ושטחם הסופי יקבע בתכנית לצורכי רישום שתאושר כחוק.

י"ב. הגובה מירבי מעל לכניסה הקובעת הינו 15 מטר בגג שטוח ו-17 מטר בגג רעפים.

י"ג. גודל מגרש מינימלי בתכנית האיחוד וחלוקה, או בתשריט החלוקה, שיוכן בתאי שטח 116, 117, 118, 119, 156, 159, הינו 375 מ"ר.

י"ד. מגורים ? שימושים נלווים למגורים יהיו בהיקף של עד 15% מזכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה (למעט תשתיות תת קרקעיות) הנו הכנת תכנית בינוי, תשתיות ופיתוח ואישורה על ידי הועדה המקומית:
 - א. התכנית תהיה בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 לחלק משמעותי משטח כל תכנית זו (לפי קביעת מהנדס הועדה) או לכמה מגרשים סמוכים ומעלה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
 - ב. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניית במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס הועדה. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס הועדה כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 116, 117, 118, 119, 156, 159, 203, 209, 216, 302, 306, 308, 366 ו-600 יהיה אישור פקיד היערות.
 - ד. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
2. תנאי למתן היתרי הבניה למגורים:
 - א. הוצאת היתר בנייה לכל יחידות דיור המותרות במגרש. סטייה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת.
 - ב. פינוי גדרות, אשפה וכל מטרה אחר הקיים בשטח המגרש וכן הריסת מבנים בשטחו, אשר אינם תואמים תכנית זו ואשר לא מותרת השארתם על פי הוראותיה באחריות הרשות המקומית. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ופתרון לסילוקם לאתר מוסדר.
 - ד. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 116, 117, 118, 119, 156 ו-159 הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה (בהסכמת כל הבעלים או עפ"י פסק דין) בהתאם להוראות בסעיף רישום ו/או הפקעה.
 - ה. הגשת תכנית לאספקת מים לשכונה החדשה וקבלת אישור משרד הבריאות המעיד שקיימות תשתיות מים מספקות לשכונה.
 - ו. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו בחלקה 17 גוש 10341 וממזרח אליה העתקה בפועל של קווי מי שתייה של חברת "מקורות" בהתאם לתכנון מפורט לביצוע שתאושר ע"י משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר הבניה למבנים ומוסדות ציבור:
 - א. הכנת תכנית בינוי המציגה את מימוש מלוא זכויות הבנייה בתא השטח.



6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. השלמת עבודות תשתיות מים וביוב, בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>טיפול תקני העומד בדרישות החוק.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. בתכנון הבינוי יינתן דגש על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, גובה וציפוי קירות גבול בין מגרשי מגורים ויתר המגרשים, וכן על התייחסות לסוגיות כגון עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרת, מיקום דודי וקולטי שמש, פתחי חלונות וניצול מרבי של תאורת יום, הצנעת מתלי כביסה, הצנעת צנרת מכל סוג וכד'.</p> <p>2. גדרות המגרשים - כל החזיתות במגרשי המגורים יוקפו בגדר מצופה אבן טבעית או מלאכותית. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס הועדה. גובה מרבי של קיר - 180 ס"מ וגובה מזערי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות ברזל מגולוון וצבוע, אלומיניום או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור בין 50 ל-150 ס"מ מגבול תא השטח). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא, או בפח או פלסטיק, לגידור בחזיתות המגרש. קירות גבול בין מגרשי מגורים יהיו בגובה מרבי של 2 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>3. קירות תומכים - גובה מרבי של קיר תומך 2.5 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>4. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>5. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. דוד השמש יחויב להיות מאחורי מסתור בגג שטוח, בגג רעפים דוד בתוך חלל הגג וקולט עם שיפוע רעפים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6. יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים בגודל מינימאלי של 15 מ"ר. התכנון יאפשר מיקום פאנלים סולאריים על הגגות.</p> <p>7. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. גומחות לתשתיות (פילרים) - גומחות התשתיות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. העיצוב יהיה אחיד לכל השכונה באישור מהנדס הועדה. ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים בהתאם לתכנית בינוי, תשתיות ופיתוח שתאושר.</p> <p>9. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית בהתאם לתכנית בינוי, תשתיות ופיתוח שתאושר.</p> <p>10. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. מעברי חציה להולכי רגל יתוכננו עם אמצעי האטה ובטיחות מקסימאלית לילדים.</p> <p>2. חניה - כל החניה בתאי השטח ביעודים השונים תהיה עילית או תת קרקעית ובתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע הציבוריים. בתחום מגרשי מגורים תותר העברה אך ורק במקרים מיוחדים בהם השתכנע מהנדס הועדה שאין פתרון ישים אחר</p>	<p align="center">6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>והקווים יונחו אך ורק בין גבול המגרש לקו הבניין. לא תותר בנייה עליהם ותובטח נגישות במקרה של תקלה או לצורך תחזוקה.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>ב. ביוב - הוראות כלליות:</p> <p>1. מערכת הביוב תבוצע בהתאם לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו.</p> <p>2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם.</p> <p>3. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז - הוראות כלליות:</p> <p>1. ניקוז כבישים - שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>2. ניקוז במגרשים המיועדים לבנייה - 15% משטח המגרש, יכלול שטח חדיר למי נגר עילי. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. יפותחו ככל האפשר אמצעים לריסון או החדרה של נגר לשם צמצום כמות הנגר היוצאת מתחום התכנית.</p> <p>3. ניקוז בשטחים הציבוריים הפתוחים - יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. התקנת אמצעים להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, שלא באמצעות חלחול טבעי תותר.</p> <p>4. יינקטו האמצעים לקליטת עודפי מי נגר עיליים, כך שלא יזרמו אל שטחי היער הגובלים ויגרמו לסחף ופגיעה בפני השטח.</p> <p>ד. מים</p> <p>1. "אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ד. פינוי אשפה:</p> <p>1. תותר הקמת מתקנים על ותת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור, לרבות בכל המגרשים המיועדים לבנייה.</p>	<p>6.6</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - כל הפסולת הקיימת במגרשים (אם קיימת) תפונה לאתר מוסדר טרם תחילת העבודות באתר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה והיחידה הסביבתית.</p> <p>3. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

	איכות הסביבה	6.6
4. תאורה תיאסר הצבת תאורה לכיוון שטחים פתוחים מחוץ לשטח שמיועד לפיתוח בתכנית זו.		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של עץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה והתאם 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> <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>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש 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. 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 מטר.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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 וועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב של פקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
	חשמל	6.8
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. הוראות כלליות:</p> <p>1. קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו</p>	

6.8

חשמל

עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית.

2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הצפון.

4. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

5. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכול בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.

7. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באזור העבודה.

ג. תחנות טרנספורמציה:

1. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.

2. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בשצ"פים, שטחים פתוחים או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

3. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.

4. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

5. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

ד. תאורת רחוב:



חשמל	6.8
<p>1. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>ה. תקשורת:</p> <p>1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בוק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>2. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית.</p> <p>3. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתשתית תת-קרקעית.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.9
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005 חציבה ומילוי היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p> <p>2. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.10
<p>1. מקרקעין המיועדים לשטחי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקע ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>2. יש לערוך תכנית איחוד וחלוקה בכל שטח חלקה 17 גוש 10341 (אשר במסגרתה המצב הנכנס יהיה המצב שהיה לפני אישורה של תכנית זו). לחילופין אישור תשריט חלוקה. תנאי לאישור תשריט חלוקה הינו הסכמת כל הבעלים, או בהתאם לפסק דין של בית המשפט.</p>	



סטיה ניכרת	6.11
<p>1. תוספת יחידות דיור בתא שטח למעט תאי שטח 116, 117, 118, 119, 156, 159 או תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והתשתיות הפיזיות.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער להתחלת הבנייה: 7 שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36