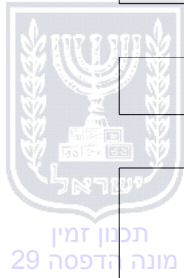


## הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0552141

שכונת נוה חן - חצור הגלילית - ג/23866



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התכנית :

בניית שכונת מגורים בחצור הגלילית, שטח התכנית כ- 50 דונם, בהיקף של 144 יח"ד.

התכנית מציעה תמהיל של 2 סוגי מגורים :

- 8 יח"ד למגרש בשטח של כ-2 דונם, ב-3 קומות.

- 14 יח"ד למגרש בשטח של כ-1 דונם, ב-7 קומות.

צפיפות הנטו הממוצעת היא כ- 5.8 יח"ד/דונם.

שטח התכנון ממוקם בקצה המרקם הבנוי של חצור הגלילית מכיוון צפון מערב, בתחום תכנית המתאר של חצור הגלילית, בסמוך לאתר חוני המעגל ובית העלמין.

תכנון השכונה התחשב בתכניות הסובבות תוך יצירת חיבורים המשרתים הן את השכונה והן את הפונקציות מסביב.

השכונה מתוכננת מהווה עיבוי והמשכיות למרקם הבנוי הגובל בה.

מבחינה פרוגרמטית ולאחר בירור צרכים עם הרשות המקומית, צורכי הציבור של השכונה המוצעת מקבלים מענה בשכונות הגובלות.

השכונה מתוכננת באופן מותאם לסביבה, לשיפועי הקרקע ולמבטי הנוף ומשלבת בנייה מרקמית של דירות גן/גג ובנייה רוויה עם הפנייה לנוף.

בשכונה שצ"פ אינטנסיבי בחלקה התחתון (המזרחי), ושצ"פ אקסטנסיבי בחלקה העליון (המערבי).

התכנית מבטלת מגרש ביעוד מסחר ותיירות שאושר בתכנית ג/19515 ומציעה עבורו מגרש חלופי, הממוקם בצמידות להסדרי התנועה והחניה של אתר חוני המעגל, בסמוך לשכונת נווה חן ובצמוד לכביש המוביל לפארק המחצה.

שילוב כוח הקניה של דיירי השכונה, קהל התיירים באתר חוני וקהל המבקרים בפארק המחצה נותן סיכוי ריאלי לשימושים כגון חנויות מזכרות, מסעדות ומרכז מבקרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית  
שכונת נוה חן - חצור הגלילית - ג/23866

מספר התכנית 259-0552141

1.2 שטח התכנית 54.820 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |            |
|------------------|------------|
| מרחב תכנון מקומי | אצבע הגליל |
| קואורדינאטה X    | 250548     |
| קואורדינאטה Y    | 765209     |

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מערב היישוב, בסמוך לאתר חוני המעגל, בית העלמין וצפונית לשכונת אשטרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונת נווה חן במערב הישוב חצור הגלילית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן           | מספרי חלקות בחלקן   |
|----------|---------|---------------|-------------------------------|---|
| 13776    | מוסדר   | חלק           |                               | 25, 39, 53, 62  |
| 13889    | מוסדר   | חלק           | 43-46, 48-56, 61-64, 111, 113 | 27-28, 34-36, 38-40, 57-60, 65-81, 88, 96-98, 108-109, 118-119, 121, 123-124, 126 |
| 13893    | מוסדר   | חלק           |                               | 67, 93  |
| 13938    | מוסדר   | חלק           |                               | 298   |

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**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4   | כפיפות  | התכנית באזור רגישות א/1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.                       | 5704               | 3916                    | 16/08/2007 |
| תמא/ 35 / 1       | כפיפות  | מרקם שימור משולב, יישוב לפיתוח מיוחד. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.                  | 7299               | 8438                    | 07/07/2016 |
| תמא/ 15           | כפיפות  | קרבה לשדה התעופה מחניים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.                                       | 4884               | 3594                    | 25/05/2000 |
| תממ/ 2 / 9        | כפיפות  | יישוב עירוני, שטח חשוף למטרדים (קרבה לשדה תעופה מחניים). תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | 5696               | 3711                    | 30/07/2007 |
| ג/ 18771          | החלפה   |  | 6929               | 1470                    | 02/12/2014 |
| ג/ 19515          | החלפה   |  | 7378               | 691                     | 15/11/2016 |
| ג/ 4056           | החלפה   |  | 3048               | 2037                    | 26/04/1984 |
| ג/ 21169          | החלפה   |  | 7581               | 9217                    | 06/09/2017 |

**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 |          |                     |             | עידית שלומי |             |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע                        | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | עידית שלומי |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה  | 1: 1     | 16                  | 12/11/2018  | ענבל אברהם  | 12/11/2018  | נספח ביוב-פרשה טכנית   | לא                  |
| ביוב                                  | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 08/11/2018  | ענבל אברהם  | 12/11/2018  | נספח ביוב-חלופה 1-גליון 1                                    | לא                  |
| ביוב                                  | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 08/11/2018  | ענבל אברהם  | 12/11/2018  | נספח ביוב-חלופה 2-גליון 1                                    | לא                  |
| מים                                   | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 08/11/2018  | ענבל אברהם  | 12/11/2018  | נספח מים-גליון 3   | לא                  |
| דרכים                                 | מנחה  | 1: 1000  | 1                   | 15/08/2018  | פאדיה זועבי | 28/10/2018  | נספח דרכים וחתכי אורך  | לא                  |
| דרכים וחניות                          | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 15/08/2018  | פאדיה זועבי | 12/11/2018  | נספח דרכים וחניות  | לא                  |
| ניהול מי נגר                          | מנחה  | 1: 1     | 25                  | 28/10/2018  | רפי הלוי    | 28/10/2018  | נספח הידרולוגיה  | לא                  |
| סביבה ונוף                            | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 23/10/2018  | רקפת סיני   | 28/10/2018  | נספח נופי  | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור                   | רקע   | 1: 1     | 4                   | 12/11/2018  | אפרת תענך   | 12/11/2018  | התייחסות פרוגרמטית לצרכי ציבור.                              | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים                  | מחייב | 1: 1     | 79                  | 24/10/2018  | דורון לנג   | 29/10/2018  | סקר עצים בוגרים-רשימת עצים                                   | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים                  | מחייב | 1: 500   | 1                   | 20/10/2018  | דורון לנג   | 29/10/2018  | סקר עצים בוגרים-תכנית כללית                                  | לא                  |
| בינוי                                 | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 24/10/2018  | עידית שלומי | 28/10/2018  | נספח בינוי-תכנית השכונה. מחייב לנושא מפלסי ה 0.00 של המבנים. | לא                  |
| בינוי                                 | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 24/10/2018  | עידית שלומי | 28/10/2018  | נספח בינוי-חתכים   | לא                  |
| מצב מאושר                             | רקע   | 1: 500   | 1                   | 24/10/2018  | רפאת שהין   | 28/10/2018  |  | לא                  |

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג                 | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|--------|-----|------------|------------|---------------------|
|             | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |            | משרד הבינוי והשיכון | נצרת עילית | המלאכה | 3   | 04-6088222 | 04-6088233 | michalo@moch.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג                 | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|---------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|--------|-----|------------|------------|---------------------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |            | משרד הבינוי והשיכון | נצרת עילית | המלאכה | 3   | 04-6088222 | 04-6088233 | michalo@moch.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|------------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון (1) | 2   | 04-8558211 | 04-8558213 |       |

(1) כתובת: מלון פלאזה, נצרת עילית

ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------|------|---------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכלית    | עורך ראשי | עידית שלומי | 38206      |          | חיפה | ליטאניס | 8   | 04-8345581 | 04-8345581 | Baron-shlomi@013.net |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

| מקצוע/<br>תואר              | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב              | רחוב        | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                     |
|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|---|-------------------|-------------|-----|------------|-------------|---------------------------|
| אדריכלית                    | אדריכל      | נילי בר און | 36086         |   | חיפה              | ליטאניס     | 8   | 04-8345581 | 04-8345581  | Baron-shlomi@013.net      |
| עורכת<br>הנספח<br>הפרוגרמטי | יועץ        | אפרת תענך   |               |   | שימשית            | גביש        | 5   | 04-6024445 | 04-6024445  | efrat.taanach@gmail.com   |
| אדר' נוף                    | יועץ נופי   | רקפת סיני   | 2821464       | ארא-<br>אדריכלות נוף<br>ועיצוב עירוני<br>בע"מ | קרית טבעון        | השקדים      | 1   | 04-6476090 |             | rakefet.ara@gmail.com     |
| מהנדס<br>מים וביוב          | יועץ תשתיות | ענבל אברהם  |               | ענבל הנדסה<br>בע"מ                            | מסד               | (1)         |     | 04-6778733 |             | inbaleng@gmail.com        |
| אינג'                       | יועץ תחבורה | פאדיה זועבי | 109292        |   | נצרת              | רח 5104 (2) |     | 04-6012782 | 04-6012782  | shareef9@netvision.net.il |
|                             | סוקר עצים   | דורון לנג   |               |   | גבעת חיים<br>אחוד | (3)         |     | 04-6369061 |             | Lang.doron@gmail.com      |
| הידרולוג                    | יועץ        | רפי הלוי    | 107155        | נהרא ופשטיה<br>בע"מ                           | יעד               | (4)         |     | 04-9909008 | 04-9909008  | rafi.halevi@gmail.com     |
| מודד<br>מוסמך               | מודד        | רפאת שהין   | 1047          |   | פסוטה             | (5)         |     | 04-9870171 | 077-7649033 | Polaris2011@013.net.net   |

(1) כתובת: רותם.

(2) כתובת: ת.ד. 8750.

(3) כתובת: קיבוץ גבעת חיים אחוד.

(4) כתובת: ד.נ. משגב.

(5) כתובת: ת.ד. 462.



**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   |
|-----------------------|--|
| קו בנין תחתי/תת קרקעי | בתשריט מצב מוצע, בייעוד מגורים ג', מסומן קו בנין תחתי/תת קרקעי בהתאם למבא"ת.<br>קו בניין זה מתייחס לתחום הבניה המותר לחניה מקורה, ומסומן בנספח הבינוי כ "ק.ב לחניה מקורה". |

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**

תכנון שכונה בקצה הצפון מערבי של חצור הגלילית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הקצאת שטחים למגורים, לשצ"פים, לדרכים.

ב. ביטול דרכים.

ג. שינוי ייעודי קרקע מאושרים לייעודים המוצעים בתכנית.

ד. קביעת זכויות בנייה בתחום התכנית.

ה. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.

ו. קביעת הנחיות אדריכליות.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד             | תאי שטח   |
|------------------|-----------|
| דרך מאושרת       | 509 - 501 |
| דרך מוצעת        | 410 - 401 |
| מגורים א'        | 110 - 101 |
| מגורים ג'        | 204 - 201 |
| מסחר             | 601       |
| פארק / גן ציבורי | 651       |
| שביל             | 706 - 701 |
| שטח ציבורי פתוח  | 304 - 301 |



| סימון בתשריט          | יעוד             | תאי שטח כפופים          |
|-----------------------|------------------|-------------------------|
| בלוק תחנת השנאה       | שטח ציבורי פתוח  | 301                     |
| דרך / מסילה לביטול    | מגורים א'        | 110, 107, 105, 103, 102 |
| דרך / מסילה לביטול    | מגורים ג'        | 203 - 201               |
| דרך / מסילה לביטול    | פארק / גן ציבורי | 651                     |
| דרך / מסילה לביטול    | שטח ציבורי פתוח  | 304, 303, 301           |
| זיקת הנאה             | שביל             | 706 - 702               |
| להריסה                | דרך מאושרת       | 509, 508                |
| להריסה                | דרך מוצעת        | 410, 408, 405, 404      |
| להריסה                | שטח ציבורי פתוח  | 304                     |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג'        | 204 - 201               |

## 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| יעוד                | מ"ר    | אחוזים |
| אזור מגורים-2 קומות | 148    | 0.27   |
| דרך מאושרת          | 13,288 | 24.24  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5,553  | 10.13  |
| מגורים ב            | 19,590 | 35.74  |
| מסחר ותיירות        | 1,009  | 1.84   |
| פארק/גן ציבורי      | 11,424 | 20.84  |
| שטח ציבורי פתוח     | 1,497  | 2.73   |
| תיירות              | 2,311  | 4.22   |
| סה"כ                | 54,820 | 100    |

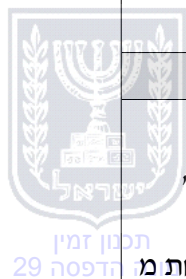
| מצב מוצע         |           |              |
|------------------|-----------|--------------|
| יעוד             | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת       | 5,169.1   | 9.43         |
| דרך מוצעת        | 9,502.4   | 17.33        |
| מגורים א'        | 20,588.75 | 37.56        |
| מגורים ג'        | 4,314.38  | 7.87         |
| מסחר             | 2,003.6   | 3.65         |
| פארק / גן ציבורי | 2,275.54  | 4.15         |
| שביל             | 1,513.24  | 2.76         |
| שטח ציבורי פתוח  | 9,453.25  | 17.24        |
| סה"כ             | 54,820.26 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>מגורים.</p> <p>חניה לרכב פרטי, מחסן דירתי.</p> <p>לכל יח"ד יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצוע חפשי הדר בדירה, ובתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או אחר לסביבה.</p> <p>תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בתאי שטח 101-108 יהיו כמפורט בהוראות בסעיף 6.11 ס"ק 2.</p>   |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בתאי שטח 101-109 יותרו עד 2 מבני מגורים נפרדים במגרש.</p> <p>בתא שטח 110 יותרו עד 4 מבני מגורים נפרדים במגרש.</p> <p>המרחק בין 2 מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. מפלסי המבנים :</p> <p>יהיו על פי מפלס 0.00 שבנספח הבינוי.</p> <p>תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה ומספר קומות :</p> <p>1. תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים.</p> <p>2. בגגות שטוחים בלבד : מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ'.</p> <p>3. בגגות שטוחים בלבד : מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון : מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש ומזגנים וכדומה.</p> <p>כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>ד. חניות במגרשים 101 - 110 :</p> <p>לצורך יצירת תשתית צל בחניה יש לטעת עצים שיספקו הצללה של לפחות 70% משטח החניה.</p> <p>בתכניות מפורטות יוצגו אמצעים להצללת שטחי החניות.</p> <p>תכנית הצללה תראה את הצל המוטל על הקרקע בשעות 10:00, 12:00, 14:00 בתאריכים 21 ביוני, 21 בדצמבר.</p> <p>ה. מחסן :</p> <p>1. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>2. המחסנים יהיו בתוך קווי הבניין, או עפ"י הוראות העיצוב המרחביות למחסנים שיקבעו ע"י הרשות המקומית.</p> |



| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| <p>ו. פרגולות:</p> <p>1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או בגינות בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לדירה.</p> <p>2. תותר פרגולה על גג המבנה, שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה והגג. שטחה לא יעלה על 30% משטח הגג.</p> <p>ז. מסדים:</p> <p>1. יותרו מסדים בגובה שלא יעלה על 1 מ' מפני קרקע סופיים במגרש. המסד יהיה סגור בקירות.</p> <p>ח. הוראות נוספות לבינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 6.1.</p> <p>ט. ככל ותתוכנן גישה לכלי רכב למגרשים דרך תאי שטח 702-706, היא תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה של מגרש המגורים, בהתאם לנאמר בסעיף 4.8.2.</p>   |       |
| מגורים ג'   | 4.2   |
| <p>שימושים</p> <p>מגורים.</p> <p>חניה לרכב פרטי, מחסן דירתי.</p> <p>לכל יח"ד יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצוע חופשי הדר בדירה, ובתנאי שהעיסוק אינו מהווה מטרד רעש או אחר לסביבה.</p> <p>תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>  | 4.2.1 |
| <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר מבנה מגורים אחד בתא שטח.</p> <p>ב. מפלסי המבנים:</p> <p>יהיו על פי מפלס 0.00 שבנספח הבינוי.</p> <p>תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה:</p> <p>1. תותר בניית גגות שטוחים בלבד.</p> <p>2. מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ',</p> <p>3. מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש ומזגנים וכדומה. כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>ד. חנייה:</p> <p>1. החניה תותר רק בתחום "קו בנין לחניה מקורה" כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>2. לא תותר חניה במרווח קדמי.</p> <p>3. יותר קירוי החניה במרווח אחורי של תא השטח, ושטחה יחשב במניין שטחי השירות המותרים</p> | 4.2.2 |



| מגורים ג'   | 4.2   |
|---|-------|
| <p>במגרש.</p> <p>ניתן לאפשר שימוש בגג החניה כשטח מגוון.</p> <p>4. לכל דירה יוקצה לפחות מקום חניה אחד שאינו חסום.</p> <p>ה. מחסן:</p> <p>1. תותר בניית מחסן לכל יחיד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>2. המחסנים יהיו בתוך קווי הבניין ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>ו. פרגולות:</p> <p>1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או בגינות בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לדירה.</p> <p>2. תותר פרגולה על גג המבנה, שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה והגג. שטחה לא יעלה על 30% משטח הגג.</p> <p>ז. מסדים:</p> <p>יותר מסדים בגובה שלא יעלה על 1 מ' מפני קרקע סופיים במגרש.</p> <p>המסד יהיה סגור בקירות.</p> <p>ח. הוראות נוספות לבינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 6.1.</p> |       |
| מסחר  | 4.3   |
| שימושים   | 4.3.1 |
| <p>שירותי הסעדה, חנויות למזכרות, מרכז מבקרים, מסחר שכונתי.</p> <p>שירותים ציבוריים, מחסנים, חצרות תיפעוליות ושטחי עזר הנדרשים להפעלת ותחזוקת המקום.</p> <p>חניה לרכב פרטי, וחנויות לפריקה וטעינה.</p> <p>פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה.</p> <p>פיתוח שטח הכולל גינות, נטיעות ורחבות מרוצפות.</p> <p>תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>   |       |
| הוראות  | 4.3.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תתייחס לכל תא השטח ותפרט את אופי הבינוי המבוקש, חומרי גמר, כניסה ויציאה לתא השטח, פריסת חניות, פרגולות ואלמנטי הפיתוח.</p> <p>הנחיות ארכיטקטוניות מפורטות יפורטו במסגרת תכנית בינוי מפורטת בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית וכתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. מפלס המבנה יהיה על פי מפלס 0.00 שבנספח הבינוי.</p> <p>תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. גובה המבנה:</p>   | א     |

## 4.3

## מסחר

1. תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים.
2. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ'.
3. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש ומזגנים וכדומה.
- כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'.
4. הבקשה להיתר בניה תתיחס לחזית חמישית (גגות המבנה).
- ד. שפכי מסעדות ובתי אוכל יוזרמו אל מערכת איסוף השפכים דרך מפריד שמנים, אשר ימוקם במקום נגיש לטיפול שוטף.
- ה. מחסנים וחצרות משק תפעוליות:
  - המחסנים והחצרות התפעוליות יותרו בעורף המבנה וישולבו כחלק אינטגרלי מתכנון המבנה.
- ו. פרגולות:
  1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או ברחבות מרוצפות.
  2. תותר פרגולה על גג המבנה, שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה והגג.
- ז. מסדים:
 

יותר מסד בגובה שלא יעלה על 1 מ' מפני קרקע סופיים במגרש. המסד יהיה סגור בקירות.
- ח. פיתוח:
 

תכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף, ותהיה בקני"מ שלא יקטן מ 1:250.

התכנית תועבר לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

  1. בעת התכנון לביצוע תינתן עדיפות לשימור עצים בוגרים בתחום תא השטח.
  2. קירות תמך יהיו עד גובה 2 מ'. במידה ויש צורך לגובה קיר מעל 2 מ' נדרש פיצול הקיר עם רצועת גינון לריכוך נופי של מראה הקיר.
  3. עצים לשימור בתחום המדרכה, במידה ופני המדרכה נמוכים ממצב קיים נדרשים לפתרון המאפשר איורור גזע העץ.
  4. שטח הגינון בקצה מזרחי יהיה עם נטיעות ואפשרות לפיזור שולחנות פיקניק.
  5. עצים במדרכה יהיו עם תת קרקע של לפחות 3 קוב, ונוף רחב לתשתית צל מיטבית.
  6. חומרי גמר של קירות תמך- מאבן מקומית, בדומה לקירות קיימים בשטח.

ט. הוראות נוספות לבינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 6.1.



## 4.4

## שטח ציבורי פתוח

## 4.4.1

## שימושים

1. פתוח שטח שבילים ונטיעות לגינון, שבילי אופניים, מערכות ניקוז, מיצוללות (פרגולות) כהגדרתן

## 4.4

## שטח ציבורי פתוח

בחוק התכנון והבנייה, ריהוט גן, מתקני משחקים, ומערכות תשתית תת קרקעיות (לא כולל טרנספורמטור).

2. בתא שטח 304 יותרו בנוסף לאמור בסעיף 1 :  
הקמת קיוסק/מזנון בשטח של עד 35 מ"ר.  
מקלט ציבורי תת קרקעי.

3. בתא שטח 301 תותר בנוסף לאמור בסעיף 1 :  
הקמת טרנספורמטור.  
הטרנספורמטור ימוקם במרחק הגדול ביותר הניתן ממגרשי המגורים.

## 4.4.2

## הוראות

א

## עיצוב פיתוח ובנייה

1. פיתוח שצ"פ יהיה בכפוף להכנת תכנית כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו, ואישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.  
תכנית הפיתוח תכלול:

פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.

2. בתא שטח 304 יוגדר בתכנית הפיתוח מיקום לקיוסק/מזנון, וכן הנחיות להשתלבותו בסביבתו.  
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה הקיוסק יהיה אישור תשריט חלוקה לתא שטח 304.  
4. בתא שטח 304 יהיו לפחות 3 כניסות המהוות חיבור מכיוונים שונים של השכונה.  
5. בתא שטח 301 : מבנה הטרנספורמטור יקבל טיפול נופי בצורת גינון מיסוד ונטיעות כדי לשלבו בשטח הפתוח.

## 4.5

## דרך מאושרת

## 4.5.1

## שימושים

כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים.  
נטיעות וגינון.

מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.

מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות לסוגיהן.

סככות צל תחנות אוטובוס, ותחנות הסעה.

## 4.5.2

## הוראות

א

## פיתוח תשתית

1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.  
2. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

## 4.6

## דרך מוצעת

## 4.6.1

## שימושים





תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

| 4.6   | דרך מוצעת  |
|-------|--|
|       | <p>כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים.<br/>נטיעות וגינון.<br/>מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.<br/>מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות לסוגיהן.<br/>סככות צל תחנות אוטובוס, ותחנות הסעה.</p>   |
| 4.6.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.<br/>2. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.<br/>3. קירות תומכים יהיו מחוץ לזכות הדרך.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

| 4.7   | פארק / גן ציבורי  |
|-------|---|
| 4.7.1 | שימושים   |
|       | <p>יותר השימושים הבאים:<br/>פארק ציבורי אקסטנסיבי בתיאום ובעצה עם הרשויות הנוגעות בדבר.<br/>הפארק ישמש לפעילויות נופש עירוניות ואזוריות.<br/>שבילים ושבילי אופניים.<br/>נטיעות וגינון.<br/>מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות לסוגיהן.</p>   |
| 4.7.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. פיתוח השטח יהיה בכפוף להכנת תכנית כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו, ואישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.<br/>2. תכנית הפיתוח תכלול:<br/>פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, ריצופים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

| 4.8   | שביל  |
|-------|---|
| 4.8.1 | שימושים   |
|       | <p>1. שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכו'.<br/>נטיעות וגינון.<br/>מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.<br/>מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>2. בתאי שטח 702-706 יותר שימוש כדרך גישה לרכב לחניות במגרשי המגורים הצמודים אליהם.</p> |
| 4.8.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>  |



| 4.8 | שביל   |
|-----|--|
|     | <p>1. פיתוח שביל יהיה בכפוף להכנת תכנית פיתוח כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו ואישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, הסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.</p> <p>3. ככל ותתוכנן גישה לכלי רכב למגרשי מגורים דרך תאי שטח 702-706, הבקשה להיתר בניה של מגרש המגורים המבקש תכלול את תכנון דרך הגישה ותא השטח של דרך הגישה במלואו, ותוגש לאישור הוועדה המקומית כחלק מהיתר הבנייה למגרשים הגובלים.</p> |
| ב   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>לתאי שטח 702-706 תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב לתאי שטח 101-110.</p>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד            | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |      |                    | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)  |      |      |      | מספר מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-----------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|----------------|------|------|------|--------------------------------------|
|                 |         |                 | גודל מגרש מזערי | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |                   |           |                                    |            | סה"כ שטחי בניה |      |      |      |                                      |
|                 |         |                 |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              |                   |           |                                    |            |                | שרות |      |      |                                      |
| מגורים א'       | 101     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 102     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 103     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 104     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 105     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 106     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 107     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 108     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 109     | 1860            | 1075 (1)        | 400 (2)           |      |                    | 1475              | 40        | 8                                  | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים א'       | 110     | 3862            | 2150 (1)        | 800 (2)           |      |                    | 2950              | 40        | 16                                 | (3)        | 3              | (4)  | (4)  | (4)  | (5)                                  |
| מגורים ג'       | 201     | 1080            | 1600 (1)        | 1200 (6)          |      |                    | 2700              | 75        | 14                                 | (7) 23     | 7              | (4)  | (4)  | (4)  | (8) 60                               |
| מגורים ג'       | 202     | 1080            | 1600 (1)        | 1200 (6)          |      |                    | 2700              | 75        | 14                                 | (7) 23     | 7              | (4)  | (4)  | (4)  | (8) 60                               |
| מגורים ג'       | 203     | 1080            | 1600 (1)        | 1200 (6)          |      |                    | 2700              | 75        | 14                                 | (7) 23     | 7              | (4)  | (4)  | (4)  | (8) 60                               |
| מגורים ג'       | 204     | 1069            | 1600 (1)        | 1200 (6)          |      |                    | 2700              | 75        | 14                                 | (7) 23     | 7              | (4)  | (4)  | (4)  | (8) 60                               |
| מסחר            | 601     | 2004            | 450             | 50                |      |                    | 500               | 25        |                                    | (9)        | 2              | (4)  | (4)  | (4)  |                                      |
| שטח ציבורי פתוח | 301     | 250             |                 | 30 (10)           |      |                    | 30                | 2         |                                    | 5          | 1              | 5    | 5    | 5    | 0                                    |
| שטח ציבורי פתוח | 304     | 250 (11)        | 35              |                   |      |                    | 35 (12)           | 1         |                                    | 5          | 1              | (13) | (13) | (13) |                                      |

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. בייעוד מגורים א' הצפיפות נטו היא כ- 4 יח"ד/דונם. בייעוד מגורים ג' הצפיפות נטו היא כ- 14 יח"ד/דונם. הצפיפות הממוצעת נטו בתכנית הינה כ- 5.8 יח"ד לדונם.

ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

- (1) שטח מקסימלי למשרד/סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק משטח הבנייה העיקרי לכל יחידת דיור.
- (2) מתוך שטחי השירות 120 מ"ר מיועדים לחנייה מקורה בלבד. כמו כן יותר מחסן לכל יחידת דיור בשטח של עד 10 מ"ר.
- (3) 11.5 מ' בגג משופע, 9.5 מ' בגג שטוח.
- בגג משופע ימדד הגובה ממפלס ה 0.00 עד הקצה העליון החיצוני של גג הרעפים. בגג שטוח ימדד הגובה מה 0.00 עד מפלס פני הגג העליון. ראה הנחיות נוספות בסעיף 4.1.2 ב' ס"ק ג'.
- (4) קו בנין למבנה כמפורט בתשריט. במגורים ג' בלבד - עפ"י 2 סוגי קווי הבניין שצוינו בתשריט. קו בניין תחת/תת קרקעי כמוגדר בסעיף 1.9.
- (5) הנחיות בנושא פרגולות. ראה בסעיף 4.1.2 ס"ק ו'.
- (6) מתוך שטחי השירות 550 מ"ר מיועדים לחנייה מקורה בלבד. כמו כן יותר מחסן לכל יחידת דיור בשטח של עד 10 מ"ר.
- (7) גובה המבנה ימדד מה 0.00 עד מפלס פני הגג העליון. ראה הנחיות נוספות בסעיף 4.2.2 א' ס"ק ג'.
- (8) בכל מבנה יותר שטח של עד 60 מ"ר למטרת מרפסות זיזיות כתוספת מעבר למותר עפ"י התקנות עבור מרפסת זיזית. ניתן לחלק זכויות אלו בין כל יחידות הדיור, או רק חלקן. הנחיות בנושא פרגולות ראה בסעיף 4.2.2 ס"ק ו'.
- (9) 10.5 מ' בגג משופע, 8.5 מ' בגג שטוח. בגג משופע ימדד הגובה ממפלס ה 0.00 עד הקצה העליון החיצוני של גג הרעפים. בגג שטוח ימדד הגובה מה 0.00 עד מפלס פני הגג העליון. ראה הנחיות נוספות בסעיף 4.3.2 א' ס"ק ג'.
- (10) השטח לבנייה מיועד למבנה טרנספורמטור.
- (11) גודל מגרש מינימלי עבור הקיוסק בתא שטח 304.
- (12) זכויות הבניה בטבלה אינן מתייחסות לשטח המקלט התת קרקעי הקיים בתא שטח 304.
- (13) הקיוסק ימוקם במרחק שלא יפחת מ 20 מ' מקו הבניין האחורי של תאי שטח 109-110, ולא יפחת מ- 3 מ' מכיוון הדרכים הגובלות.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

בינוי :

1.1 כל המבנים במגרש בנייה אחד ייבנו בעיצוב אדריכלי דומה.

1.2 הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' לאישור ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

1.3 חומרי גמר : החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים יהיו מחומרים עמידים ובעלי קיים גבוה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

1.4 מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות, אנטנות, צלחות לוויין, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות המבנה.

כל המתקנים הנ"ל יופיעו בשרטוטי ההיתר ויאושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.

1.5 לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, מיזוג אוויר וכו' על קירות המבנים.  
1.6 גגות :

א. הגגות יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית.

ב. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות, חצץ או ריצוף.

ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

ד. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .

פיתוח :

2.1 פיתוח השטח :

א. תכנון השטחים הציבוריים, שבילים להולכי רגל, וסלילת ופיתוח סביבת הכבישים והמדרכות יתבסס על תכנית עיצוב אחידה וחומרי גמר ופרטי פיתוח אחידים.

ב. תכנית הפיתוח למגרשים תהיה בקנה מידה של לפחות 1:250 ותכלול : העמדת המבנים במגרש, מפלסי מגרש ביחס לדרכים וביחס למגרשים אחרים עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, קירות תומכים במגרש, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומחזור, פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות.

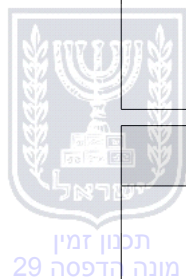
ג. חזיתות קירות תמך בתוך חצרות או הפונים לשטחים גובלים בין אם אלה מגרשי בנייה או שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים, יצופו בחומרים קשיחים ועמידים.

ד. בגבולות אחוריים וצידיים של מגרש גובה הקירות התומכים לא יעלה על 2.20 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד.

ה. לא יותקנו צינורות תשתיות גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.

ו. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש ויוסתר ויזואלית ככל הניתן מהמדרכה. מסתור מתקן אשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

2.2 פיתוח כבישים :



| 6.1 בינוי ו/או פיתוח   | 6.1 |
|--|-----|
| <p>א. הקירות התומכים את הכבישים יהיו בתוך וע"ח שטחי המגרשים, כולל ראש הקיר, ולא בתוך תחום הדרך.</p> <p>במקרה של מיקום קיר תומך בגבול שבין מגרש מגורים לשצ"פ, הקיר יבוצע ככל הניתן בתחום השצ"פ.</p> <p>ב. רצועות הגיגון לאורך כביש חוני המעגל ואשטרום (דרך מס. 1) יקבלו טיפול נופי של נטיעות וצמחייה גבוהה בשילוב עם עצים לשימור ליצירת דופן ושמירה על פרטיות מבני מגורים הסמוכים לכביש.</p> <p>ג. הטיפול הנופי לאורך כביש אשטרום (דרך מס. 1) ישמור ויחזק את החיבורים אל שכונת אשטרום.</p> <p>ד. בחזית לרחוב גובה קיר תומך/גדר בנויה לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. מעל גובה זה יותר מעקה שקוף בלבד.</p> <p>במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל 2.20 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגיגון ברוחב של 1.0 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ה. בכביש אשטרום (דרך מס. 1) וכן בכביש רקפת (דרך מס. 4) בחלק הדרומי הגובל בשכונת אשטרום ובתא שטח 301, יותרו קירות תומכים בגובה עד 3.50 מ'. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל ל 3.50 מ' יותקנו הקירות במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגיגון ברוחב של 1.0 מ' או כפי שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>2.3 גיגון והצללה:</p> <p>א. אופי הצמחייה בשצ"פים יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים ואת היכולת לתחזקם.</p> <p>ב. יש להתייחס אל אזורי הגיגון הסמוכים לכל חזיתות המבנים כאל איזורים פוטנציאליים לקירור פאסיבי של המבנה.</p> <p>יש לטעת עצים לצורך הצללה ולמניעת קרינה ישירה, במיוחד בחזיתות דרומיות.</p> <p>ג. התכנון הנופי יתחשב ככל הניתן בעצים המסומנים בנספח העצים להעסקה או לכריתה, וישלב אותם ככל הניתן בשטחי הגיגון בשילוב עם נטיעות חדשות.</p> <p>ד. בשצ"פים ובשטחי מדרכות יושם דגש על מתן פתרונות הצללה.</p> |     |
| 6.2 חניה   | 6.2 |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תקן 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>חניית אורחים תוגדר בתוך תחום הדרך בשיעור של כ- 30% ממספר יחידות הדור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |     |
| 6.3 איכות הסביבה   | 6.3 |
| <p>הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים:</p> <p>1. תכניות מפורטת לפיתוח יכללו הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים.</p> <p>אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים ואת היכולת לתחזקם.</p> <p>יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול יעיל של השטח.</p> <p>2. כל הצמחייה בתחום המגרש תתחזק ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון הרשות המקומית.</p> <p>3. פינוי פסולת יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>פתרון הקצה לטיפול בפסולת ביתית יהיה אתר תאנים או כל אתר אחר שיאושר ע"י המשרד</p>   |     |



| איכות הסביבה  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>להגנת הסביבה ובהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>4. התכניות המפורטות לפיתוח יוכנו תוך התייחסות לנספח הנופי של תכנית זו.</p> <p>תנאי לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית הפיתוח ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. שיקום נופי.</p> <p>חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים גובלים למגרש המבקש שיפגעו במהלך עבודות הבנייה.</p> <p>השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית טרם מתן היתר לביצוע השיקום.</p> <p>השלמת השיקום תהייה תנאי למתן תעודת גמר.</p>  |     |
| חשמל  | 6.4 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף א'2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' - מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p> |     |



## 6.4

## חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

## 6.5

## פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

ו. קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים.

כל החיבורים לבניינים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים או בתוך המבנים.

הכל על פי דרישת חברת החשמל וחברת בזק.

## 6.6

## חלוקה ו/או רישום

תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.

רישום החלוקה ייעשה עפ"י הוראות החוק.

## 6.7

## הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

## 6.8

## שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. עצים המיועדים לשימור או להעתקה או לעקירה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח עצים בוגרים יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. במגרשים בהם סומנו עצים לשימור או העתקה תלווה הבקשה להיתר בנייה בחוות דעת אגרונום לגבי אופן שימור העץ או העתקת העץ בעת עבודות הבנייה והפיתוח.
4. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
5. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו סומן עץ לעקירה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
6. תנאי לכל בניה ופיתוח שבו סומן עץ להעתקה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
7. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
8. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
9. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ לשימור.

## 6.9

## 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.

## 6.10

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתן היתר בניה למגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא בוצעו דרכים ציבוריות על פי תכנית הנדסית מפורטת התואמת הוראות תכנית זו ואושרה על ידי הועדה המקומית.
2. לא יינתן היתר בניה לתאי שטח 101-108 כל עוד לא בוצע שצ"פ 303 לרבות נטיעות לאורך הדפנות של מגרשי המגורים.
3. תנאי למתן היתר בנייה לקיוסק יהיה אישור תשריט חלוקה לתא שטח 304.
4. פיתוח המגרש: על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה ולשביעות רצון מהנדס המועצה ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית זו תהייה בקנה מידה 1:100 ותכלול תכנון קירות תומכים, גדרות ומעקים, הסדרי חניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/ עקירה, האמצעים שניקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מיקום בלוני גז, אשפה, מוני מים, חשמל, הידרנטים וכדו'.
- מערכת הביוב במגרש תסומן בתכנית הפיתוח ותהייה חלק מהיתר הבניה.



| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.11 |
|---|------|
| <p>כמו כן תכלול תכנית הפיתוח למגרש ניקוז השטח ושימור מי נגר עילי.</p> <p>התכנית תכלול בנוסף סימון מיקום פחי האשפה שיהיו על פי הוראות הרשות המקומית, ויאושרו ע"י מחלקת התברואה של המועצה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול בחומרי חפירה, מילוי, חציבה ופסולת בניין בהתאם למפורט בסעיף 6.14.</p> <p>6. בקשה להתקנת מערכות סולריות על גג המבנה תעמוד בהוראות תמ"א 10/ד/10 ועפ"י כל דין ובכל מקרה תציג פתרונות להסתרה ויזואלית של הקונסטרוקציה עליה מותקנת המערכת.</p> <p>7. נגישות לנכים: קבלת היתר למבנה ציבורי תהייה מותנית בהבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>8. לא ינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p> |      |

| ביוב, ניקוז, מים, תברואה   | 6.12 |
|--|------|
| <p>ביוב:</p> <p>א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים שונים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתשודרג איכות הקולחים במט"ש אזורי צ.ח.ר" בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות ובאופן שאיכות הקולחים תעמוד בכל דרישות החוק.</p> <p>ב. תנאי לתחילת עבודות להנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית אישור תכניות מים וביוב ו/או היתר בניה - לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.</p> <p>ה. בתא שטח 601 (מסחר) - איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), 2014.</p> <p>עסקים מתוכננים יעמדו בתנאי המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, תאגידי המים והביוב פלג הגליל, ורשות המים- תחום כנרת, לרבות טיפולי קדם נדרשים להבטחת איכות השפכים.</p> <p>ו. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגידי המים והביוב "פלג הגליל" זכות מעבר לקווי הביוב.</p> <p>ז. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.</p> <p>ח. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח המים והביוב של תכנית זו.</p> <p>ט. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה ותאגידי המים והביוב.</p> <p>י. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) - 2014 (תיקונים 2017) או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> |      |

## 6.12

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- יא. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.  
יב. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.

ניקוז :

ניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת מהתכנית, יבוצעו בהתאם לתכנית הניקוז המפורטת שאושרה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית כתנאי להוצאת היתרי הבנייה. התכנית תבוצע במסגרת עבודות הפיתוח והדרכים כחלק מתנאי היתרי הבנייה. הדרכים יתוכננו במפלסים מתאימים ובשיפועים אורכיים רציפים, כולל קולטנים, תעלות וצנרת ניקוז מתאימה לניקוז יעיל, כך שגם בסופות גשם נדירות לא ייגרמו הצפות ברצפות מבנים. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

סידורי סילוק האשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

## 6.13

## ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח :

- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן :
- א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים.
- ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ג. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות.
- השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.
- ד. התכנון המפורט של מערכות הניקוז כולל מיקום הקולטנים יהיה בהתאם לספיקות התכן שנקבעו, בהתאם לנספח הניקוז ולהנחיות האחרות.
- באירועים נדירים יותר מספיקות התכן, תכנון הרחובות יבטיח שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה, ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שהיו גבוהים ממפלס הכביש.
- שטחים ציבוריים פתוחים - שיעור השטחים החדירים יהיה 20% לפחות.
- השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר בסופות גשם.
- כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>בהתאם, מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השחייה.</p>  |                    |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>1. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חציבה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</li> </ul> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>   |                    |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>   | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>   |                    |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p>   | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה</p>  |                    |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.17</b> | <b>הריסות ופינויים</b>   |
|             | בתשריט התכנית בין אם לאו.<br>תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. |



|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |  |
|--|--|
|  | זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה. |
|--|--|

