

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0329482

מג'אר הרחבה מזרחית



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, מרום הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/07/2019

להפקיד את התכנית

30/11/2020

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 המהווה הרחבה לשכונת ראס אלכאביה הממוקמת בחלקו המזרחי של הישוב ובסמוך לתוואי המוביל הארצי. במסגרת התכנון 534 יחידות דיור, ממוצע יחידות דיור בתכנית הינו 8 יח"ד. בנוסף מתוכננת מערכת דרכים חדשה המתחברת לשכונה השכנה במספר נקודות, מערכת שבילים להולכי רגל ומגרשים עבור שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומסודות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מג'אר הרחבה מזרחית

מספר התכנית 251-0329482

1.2 שטח התכנית 156.413 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 הגליל המזרחי, מרום הגליל

240735 קואורדינאטה X

754192 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שטח התכנית ממוקם בחלקו המזרחי של הישוב בסמוך לכביש 807 ומעברו הצפוני.

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

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מזרח מגאר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15498	מוסדר	חלק		1
15580	מוסדר	חלק		75
15608	מוסדר	חלק		15
15609	מוסדר	חלק		14, 17

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
29/06/2009	4597	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13120 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13120



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 35 30/12/2018	עזר פישלר	30/12/2018			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	11: 33 20/10/2020	יעל בר מאור	20/10/2020		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 34 16/02/2020	אילה רונאל	16/02/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 09 20/10/2020	אילה רונאל	18/10/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 02 18/02/2020	אילה רונאל	18/02/2020	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		10: 31 20/10/2020	כנרת דביר	18/10/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	טבלת עצים בוגרים	10: 10 13/10/2020	אוהד פלש	13/10/2020	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות עצים	12: 13 30/12/2018	אוהד פלש	30/12/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	10: 08 13/10/2020	אוהד פלש	13/10/2020	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מים ביוב - פרשה	10: 35 20/10/2020	ענבל אברהם	18/10/2020	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניקוז - פרשה	08: 53 21/10/2020	ענבל אברהם	21/10/2020	27		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		10: 36 20/10/2020	ענבל אברהם	18/10/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		08: 55 21/10/2020	ענבל אברהם	21/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		10: 38 20/10/2020	ענבל אברהם	18/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
כבישים	מהנדס	כנרת דביר	36473		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
יועץ	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	(1)	16	072-2520216	072-2520216	
אדריכל נוף	אגרונום	אוהד פלש	54566		רמת השופט	(2)		050-6547223		ohadfleshla@ gmail.com

(1) כתובת: קק"ל 16.

(2) כתובת: רמת השופט.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 33



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 שכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של הישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת מגרשי מגורים
- ב. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת מספר יח"ד מרבי בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות בגין דרך חדשה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 31, 33, 36 - 48, 51, 52, 54 - 60, 198, 199
מגורים ב'	100 - 131, 134 - 145
מתקנים הנדסיים	603
מבנים ומוסדות ציבור	197, 211, 705
שטח ציבורי פתוח	200, 201, 600, 601, 607, 702 - 704
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1001, 1002, 1004, 1006
דרך משולבת	1005
שביל	500, 501, 503 - 507, 509 - 511, 572, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	141
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	38, 39
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	126, 140
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	509, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200, 201, 600, 703, 704

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,748	1.12
מגורים א	2,169	1.39
קרקע חקלאית	152,227	97.18
שטח ציבורי פתוח	497	0.32
סה"כ	156,641	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,685.58	1.08
דרך מוצעת	28,067.55	17.96
דרך משולבת	931.32	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	12,232.5	7.83
מגורים א'	30,192.47	19.32
מגורים ב'	36,151.02	23.13
מתקנים הנדסיים	2,480.76	1.59
שביל	10,542.37	6.74

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.77	34,020.17	שטח ציבורי פתוח
100	156,303.74	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. חניה. ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים/ סטודיו עד 35 מ"ר לדיירי המבנה, לכל יחידת דיור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה. 3. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.
ב	<b>חניה</b> תותר כניסה ויציאה משותפת לכל שני תאי שטח.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. 2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין לשביעות רצונו של מהנדס הבניין או בא כוחו. 4. גדרות וקירות הפיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה. 5. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה. שטח המצללות לא יחושבו במניין זכויות הבניה. 6. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה. 7. קרוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין תותר הקמת קרוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מטר מעבר לקו בניין.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. חניה. ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים/ סטודיו עד 35 מ"ר לדיירי המבנה, לכל יחידת דיור.

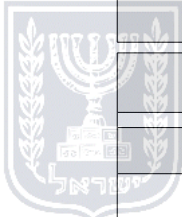
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה</p> <p>תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.</p>
ב	<b>חניה</b>
	תותר כניסה ויציאה משותפת לכל שני תאי שטח.
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון ברכות מים, תחנות שאיבה לביוב וכיוצא באלה יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/5.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים, מרפאות שכונתיות, תחנות בריאות המשפחה.</p> <p>ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית.</p> <p>ג. חניה.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה</p> <p>תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן,

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה.</p> <p>2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים.</p> <p>3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס</p> <p>ד. תחנות חלוקת דואר.</p>
4.6.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס.</p> <p>ד. תחנות חלוקת דואר.</p>
4.7.2	הוראות

א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט.</p> <p>3. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס.</p> <p>4. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>
---	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס המועצה.</p> <p>התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.</p> <p>ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.</p> <p>ג. תכנון המסעות.</p> <p>ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.</p> <p>ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.</p>
---	---

<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>ו. הסדרי תנועה.</p> <p>ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות. נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים.</p> <p>ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות.</p> <p>י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.</p>



<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס</p> <p>ד. תחנות חלוקת דואר.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילים מרוצפים להולכי רגל.</p> <p>2. גינון</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר : מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה.</p> <p>2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	3	4	16	50	200			40	160	500		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	10	6.6	4	50	108	4	24	10	70	600	17 - 1,39 - 36,199	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	4	12	6.25	4	50	108			14	94	600	31 - 18,40,33 - 48,51,198,52	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	6	18	12.5	10	50	158			25	133	800	100 - 115	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12	7.5	6	50	120.5	2.5	17.5	12.5	88	800	116 - 122,118,131 - 134,141,138,145 -	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	4	12	7.51	6	50	120			15	105	800	119 - 121	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	5	15	7.51	10	50	128	2	12	20	94	999	139	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	6	14	8.75	12	50	120			18	102	1756	140	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	5			40	30				30	2482	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
													350	201,200,601,600,702,607,704,703	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 33



תכנון זמין מונה הדפסה 33



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	211,197,705	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	199,39 - 36,17 - 1	מגורים א'	מגורים א'
3	198,52,51,48 - 40,33,31 - 18	מגורים א'	מגורים א'
3	115 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	145 - 141,138 - 134,131 - 122,118 - 116	מגורים ב'	מגורים ב'
3	121 - 119	מגורים ב'	מגורים ב'
3	139	מגורים ב'	מגורים ב'
3	140	מגורים ב'	מגורים ב'
3	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	704,703,702,607,601,600,201,200	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

מספר יחיד בטבלה זו הוא מספר יחיד למגרש.

ביעודים מתקנים הנדסיים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>																							
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין. שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.</p>																							
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>																							
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. ב. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>																							
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																							
	<p>א. 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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="215 1411 1262 2123"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>מרחק מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110   160 ק"ו 20.00 מ'</p>	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'	
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'																							
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	5.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	2.0 מ'																							
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																							
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																							
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																							
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																							
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																							
ארון רשת	1 מ'																							
שנאי על עמוד	3 מ'																							



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6.3

## חשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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)

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תנאי תחילת פתוח השכונה ( לרבות פריצת דרכים , תשתיות וכד' ) יהיה התאמת תשתיות לאספקת מי שתיה בישוב לנדרש עפ"י תכנית אב למים שתאושר ע"י רשות המים.

הודעה בכתב שתימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד " פלג הגליל " עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים, תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

2. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות . במסגרת הבקשה הנ"ל תיבדק הצורך בהגדלת מתקן קדם לטיפול בשפכים והוספת נפח איגום לשעת חירום לשפכים.

3. תנאי לאכלוס בתי השכונה הסדרת פתרון לתוספת מי הנגר מהשכונה החדשה לתעלת הניקוז המגינה על תעלת המוביל, ואישור חברת מקורות לביצוע מערכת הביוב בהתאם להנחיות הנדרשות להגנה על תעלת המוביל.

4. תנאי לאכלוס בתי השכונה השלמת עבודות תשתית מים כולל התחלת ביצוע של הבריכה המתוכננת באתר המרכזי ברום טופוגרפי +170 . לצורך כך, נדרשת הודעה מתאגיד פלג הגליל על תחילת העבודות לביצוע הבריכה.

5. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית.

הוראות לניקוז ושימור מי נגר בתכנית -

לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>8. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>9. מערכת המים והביוב יתוכננו ויבוצעו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005.</p> <p>10. נתיב סילוק השפכים ייעשה את הדרך הקצרה ביותר אל מחוץ לתחום בעל הרגישות ההידרולוגית.</p> <p>11. יחול איסור על אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומ"ס וחומרים הדורשים היתר רעלים.</p> <p>12. תיאסר הקמת משטחי פסולת.</p> <p>13. לא תותר השקיה בקולחין.</p> <p>14. תנאי למתן היתרי בניה הינו תאום וקבלת אישור מקורות.</p>	

6.5	פיתוח תשתית
<p>1. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>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:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

	<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בנייה למגרש אשר אינו כולל את מלוא יחידות הדיור המותרות בו, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה מקומית.</p> <p>2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט :</p> <p>(א) מערכות התשתיות : מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה .</p> <p>(ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.</p> <p>(ג) תאורת רחוב.</p> <p>(ד) כבישים ומדרגות.</p> <p>(ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.</p> <p>(ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של : גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(ז) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>3. לא יוגשו היתרי בניה למגורים עד להסדרת תעלת ניקוז בתאום עם מקורות.</p> <p>4. מערכת המים וביוב יתוכננו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005.</p> <p>5. יש לקבל את התייחסות מקורות להיתר הבניה.</p> <p>6. על היתר הבניה לקבל את אישור משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p><b>תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ועם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו :</p> <p>(א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>(ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים).</p> <p>(ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו / ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה.</p>

תשתיות	6.8
<p>א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).</p> <p>תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של המועצה.</p> <p>ד. מים: תכניות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. מקור אספקת המים יהיה מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה מאשר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדומה. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרש פטור ממז"ח, תוגש בקשה למשרד הבריאות.</p> <p>ה. חשמל ותקשורת:</p> <p>1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



קווי תשתית	6.9

<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ה. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>ו. בכל מגרש יותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש.</p> <p>ז. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים</p> <p>ח. בתאי שטח 100-115 יבוצע קיר ניקיון על גבול המגרש למניעת כניסת נגר מהמעלה.</p> <p>ט. בתא שטח מס' 200 (שטח ציבורי פתוח) יבוצעו טרסות לקליטת כ-2,000 מ"ק נגר עילי.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.13</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הוועדה המקומית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33