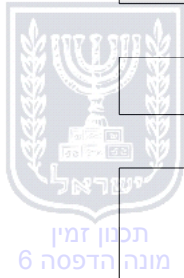


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0641290

איחוד וחלוקה לחלק מתכנית ג/11147 כפר ורדים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא ביעוד "שטח לבניני ציבור", "אזור ספורט", "שצ"פ", "גן מיוחד" ודרך עפ"י תכנית ג/11147, המאושרת מיום 12/3/2001 י.פ. 4970 ו-"דרך מאושרת" עפ"י ג/4826 המאושרת מיום 15/1/1990 י.פ. 3815 ותש"צ 2/60/2 אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 13/7/1995 במרכז כפר ורדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

בתכניות ג/11147 נקבעו יעודי קרקע אשר אינם תואמים לשימושים והבינוי הקיימים בשטח. לרשות המקומית יש צורך דחוף להרחיב את מבנה התרבות הקיים לגיל הזהב עקב ביקוש גובר של האוכלוסיה הותיקה בכפר ורדים.

בנוסף יש צורך בהסדרת דרך גישה קיימת אל שטח ספורט והרחבת תוואי דרך מספר 3 המאושרת, על מנת להסדיר סטטוטורית את מעגלי התנועה הקיימים לאורכה בהתאם לתוואי הדרך הקיים בפועל.

תוכנית מוצעת זו באה לחלק את שטח התכנית ליעודי הקרקע השונים לצורך התאמתם לשימושים הקיימים, בהתאם לצרכים של המועצה המקומית כפר ורדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה לחלק מתכנית ג/11147 כפר ורדים

מספר התכנית 255-0641290

1.2 שטח התכנית 11.036 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	226179
קואורדינאטה Y	766757

1.5.2 תיאור מקום

מרכז כפר ורדים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	אשכר		

מרכז כפר ורדים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18409	מוסדר	חלק		41, 49-50, 53, 55, 77, 85
18706	מוסדר	חלק		182

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 / 60 / 2	181
ג/ 11147	858 - 856, 854, 851, 849

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2001	1977	4970	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11147 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/11147
13/07/1995		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/60/2. הוראות תכנית 2/60/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/60/2
30/01/1994	1986	4188	התכנית גובלת בתכנית המוצעת	ללא שינוי	ג/7489
16/02/1981	1153	2695		החלפה	ג/3663
15/11/1990	513	3815		החלפה	ג/4826
15/08/1991	3392	3912		החלפה	ג/6793
21/04/1996	2835	4402		החלפה	ג/8565



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				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000	1	22/05/2018	סמיר סאלח	05: 52 22/05/2018	תשריט חלוקה ואיחוד	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/02/2019	גיסאן מזאוי	08: 26 28/02/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/05/2018	יוסף צרפתי	11: 33 14/05/2018	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כפר ורדים	כפר ורדים	כפר ורדים		04-9977142	04-9977142	mazkirut@k- vradim.org.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כפר ורדים	כפר ורדים	כפר ורדים		04-9977142	04-9977142	mazkirut@k- vradim.org.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	2	04-6558221	04-6560521	
בבעלות רשות מקומית				מ.מ כפר ורדים	כפר ורדים	כפר ורדים		04-9977142	04-9977142	mazkirut@k- vradim.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף צרפתי		יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@za hav.net.il
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(2)		04-6516617	04-6412436	office@mapt op.co.il

(1) כתובת : ת.ד 8064.

(2) כתובת : ת.ד 829.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

התכנון לשטחים ציבוריים מאושרים ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים במרכז כפר ורדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

0 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62א (א) 1.

0 שינוי יעוד מ-"גן מיוחד" לדרך מוצעת לצורך הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א) 2 לחוק.

0 קביעת קווי בנין בתא שטח מספר 856 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף

62א (א) 4.

0 שינוי הוראות מהתכנית המאושרת ג/11147 אשר אינן רלוונטיות, או לא קשורות עוד לעקרונות התכנון

העכשוי עפ"י סעיף 62א (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	856
שטח ציבורי פתוח	849
ספורט ונופש	858
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1100 - 1102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	858
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	849
להריסה	דרך מוצעת	1100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	856
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	856

3.2 טבלת שטחים

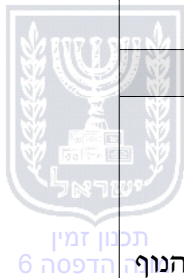
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	1,490	13.50
גן מיוחד	254	2.30
דרך מאושרת/קיימת	5,052	45.78
שטח לבניני ציבור	1,502	13.61
שטח ציבורי פתוח	2,738	24.81
סה"כ	11,036	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,008.87	27.24
דרך מוצעת	2,299.98	20.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,503.7	13.61
ספורט ונופש	1,495.24	13.54
שטח ציבורי פתוח	2,738.33	24.79
סה"כ	11,046.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>אזור למבני ציבור(מגרש 856):</p> <p>אזור זה מיועד למבנים לשימושים של התושבים. אזורים אלה ממוקמים במרכזים שכונתיים ומיועדים לפונקציות ציבוריות כגון: מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, בתי כנסת ומקוואות.</p> <p>כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח:</p> <p>א. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.</p> <p>ב. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ג. לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.</p> <p>תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.</p> <p>ד. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יובאו ע"י המתכנן לאישור הרשות המקומית ויתאימו לפרטים בנספח הנופי הפנימי שברשותה, באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ה. תצורף תכנית עקירות מתואמת עם הרשות המקומית, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.</p> <p>ז. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי קיום ארוך.</p> <p>ח. במגרשים הגובלים עם הציר הראשי וצירים מחברים על המתכנן לתאם בין תכנית הפיתוח של המגרש לבניה ציבורית לבין תכנית הפיתוח של הצירים על מנת ליצור "חזית רחוב".</p> <p>ט. התכנית תתייחס לענין הקטנת נגר.</p> <p>2. קירות מסלעות וגדרות:</p> <p>א. חזית הרחוב:</p> <p>1. אם יהיה צורך בגידור/תיחום/תמיכה יהיה זה רק ע"י קיר.</p> <p>2. הקירות יהיו בנויים מאבן או בציפוי אבן מסוג- אבן שכבות מנוסרות למרובעים או אבן מסותתת בעיבוד טובזה גס.</p>





4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. גבהי הקירות ייקבעו בתכנית הפיתוח.</p> <p>4. שילוב גדר/מעקה/סבכה לפי פרט ז-5 בתכנית ג/11147.</p> <p>ב. מפגש עם מגרשים פרטיים ועם שצ"פ:</p> <p>1. אם יש צורך לגדר את המגרש-יש לעשות זאת בקירות בלבד לפי התנאים בסעיף א- חזית רחוב.</p> <p>2. אם אין צורך לגדר את המגרש אלא יש צורך בתמיכה ניתן להשתמש בקירות ובמסלעות לפי הכללים בהנחיות לתכנית פיתוח בבניה למגורים.</p> <p>3. גינון:</p> <p>א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.</p> <p>ב. עקירת עצים תבוצע רק בהתאם לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. שיקום סביבתי:</p> <p>א. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>ב. שיקום שייעשה בעקבות עבודות פיתוח באתר, יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת משטחים, מגרשי משחק, בריכות שחיה, מגרשים לסוגי ספורט שונים, אולמות ספורט, יציעים לקהל וכן מבנים שונים למטרות אלה וכן חניות לציבור המשתמשים ובאי המתקנים, בניה באזור זה תהיה כפופה להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח:</p> <p>א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים. כל זאת תוך פגיעה מנימלית בקיים.</p> <p>ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כול כיחידה אחת(ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>ג. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק.מ. 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, שירותים סניטריים ציבוריים,</p>

הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ד. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הרשות המקומית.

ה. תצורף תכנית שתילה ונטיעה. כמו כן תצורף במידת הצורך תכנית עקירות מתואמת עם קק"ל. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.

ו. התכנית תתייחס לעניין הקטנת נגר.

ז. פרטי הפיתוח שיוגשו בתכנית הפיתוח יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי הפנימי ויובאו לאישור הועדה המקומית.

2. קירות, מסלעות וגדרות:

א. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:

הוראות בדבר אופן ביצוע התימוך:

1. לא יותר שילוב של קיר גדר מעל מסלעה, גדר מעל מסלעה תהיה שבכה.

2. גבהי הקירות עפ"י תכנית הפיתוח.

3. לא ישולבו בדרוג המדרון קיר ומסלעה יחד.

4. מסלעה רציפה עפ"י פרט ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.

5. גדר/שבכה- ישולבו בקיר לפי פרט ז-5 עפ"י תכנית ג/11147.

ב. מפגש שצ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבניה ציבורית- ראה פרטים ז 6, ז 7 עפ"י ג/11147. כמו כן אם הסלע הטבעי הוא רציף ויציב עפ"י אישור יועץ קרקע ניתן להמנע מגימור ויש לבצע עפ"י הפרט המתאים בגליון ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.

3. גינון:

א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיות והשתילות יבוצעו בהתאם.

ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.

ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי-בוגרים ובוגרים.

ד. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל(או הרשות לשמורת הטבע) ולאחר אישור מראש.

4. בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה:



4.2

ספורט ונופש

- א. עבודות העפר שייעשו ע"מ למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצה הקיים.
- ב. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים.
- ג. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- ד. חדרי טרנספורמציה ותחנת הסניקה יצופו בבניית אבן לקט מקומית.
- ה. ההנחיות לגבי קירות ומסלעות כפי שמפורט בתת פרק 2 (קירות קירות מסלעות וגדרות) - בפרק זה.

השלמת מגרשים

ב

תא שטח מס' 858 יצורף למגרש מס' 858 ביעוד "אזור ספורט" בתכנית מס' ג/11147 המאושרת.

4.3

שטח ציבורי פתוח

שימושים

4.3.1

אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע. תותר בשטחים אלה הקמת מתקנים הנדסיים כגון: בריכת אגירת מים, תחנת שאיבה ותחנת טרנספורמציה, וכן שבילים ושרותים ציבוריים.

הוראות

4.3.2

בינוי ו/או פיתוח

א

1. תכנית פיתוח:

א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים. כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקיים.

ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כול כיחידה אחת(ללא קשר לשלבי הביצוע).

ג. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק.מ. 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, שירותים סניטריים ציבוריים, הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ד. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הרשות המקומית.

ה. תצורף תכנית שתילה ונטיעה. כמו כן תצורף במידת הצורך תכנית עקירות מתואמת עם קק"ל. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.

ו. התכנית תתייחס לעניין הקטנת נגר.

ז. פרטי הפיתוח שיוגשו בתכנית הפיתוח יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי הפנימי ויובאו לאישור הועדה המקומית.

2. קירות, מסלעות וגדרות:

א. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:

הוראות בדבר אופן ביצוע התימודך:





4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. לא יותר שילוב של קיר גדר מעל מסלעה, גדר מעל מסלעה תהיה שבכה.</p> <p>2. גבהי הקירות עפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>3. לא ישולבו בדרוג המדרון קיר ומסלעה יחד.</p> <p>4. מסלעה רציפה עפ"י פרט ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.</p> <p>5. גדר/שבכה- ישולבו בקיר לפי פרט ז-5 עפ"י תכנית ג/11147.</p> <p>ב. מפגש שצ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבניה ציבורית- ראה פרטים ז 6, ז 7 עפ"י ג/11147. כמו כן אם הסלע הטבעי הוא רציף ויציב עפ"י אישור יועץ קרקע ניתן להמנע מגימור ויש לבצע עפ"י הפרט המתאים בגליון ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.</p> <p>3. גינון :</p> <p>א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיות והשתילות יבוצעו בהתאם.</p> <p>ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.</p> <p>ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי- בוגרים ובוגרים.</p> <p>ד. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל) או הרשות לשמורת הטבע) ולאחר אישור מראש.</p> <p>4. בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה :</p> <p>א. עבודות העפר שייעשו ע"מ למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצה הקיים.</p> <p>ב. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים.</p> <p>ג. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה ותחנת הסניקה יצופו בבניית אבן לקט מקומית.</p> <p>ה. ההנחיות לגבי קירות ומסלעות כפי שמפורט בתת פרק 2 (קירות קירות מסלעות וגדרות)- בפרק זה.</p>
ב	<p>השלמת מגרשים</p> <p>תא שטח מס' 849 יצורף למגרש מס' 849 ביעוד "שטח ציבורי פתוח" בתכנית מס' ג/11147 המאושרת.</p>

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך

4.4	דרך מאושרת
	<p>תעבור התשתית העילית והתת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. החניות תקבענה לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. תכנית פיתוח:</p> <p>א. תכנון הכבישים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, תוך פגיעה מינימאלית בקיים.</p> <p>ב. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד בתכנית פרישת השצ"פים המצורפת כנספח, יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים והתוכניות שבפרק זה.</p> <p>ג. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת(ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>ד. תכנית פיתוח של כביש תכלול: (בק.מ. 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון מיקומן וגובהן של כניסות למגרשים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז ומערכות תת קרקעיות, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, הנכללים בכביש. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. תכנית זאת תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.</p> <p>ז. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתר בניה.</p> <p>ח. אישור הרשות המקומית מותנה במימוש ההנחיות בחתכים ובפרטים שבפרק זה לפי סיווג הכבישים.</p> <p>ט. אישור הרשות המקומית לתכנון רחוב משולב מותנה בהתחשבות בחתכים ובפרטים של הרחוב המשולב בפרק זה.</p> <p>2. קירות, מסלעות וגדרות:</p> <p>א. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:</p> <p>הוראות בדבר אופן ביצוע התימוך:</p> <p>1. לא יותר שילוב של קיר גדר מעל מסלעה, גדר מעל מסלעה תהיה שבכה.</p> <p>2. גבהי הקירות עפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>3. לא ישולבו בדרוג המדרון קיר ומסלעה יחד.</p> <p>4. מסלעה רציפה עפ"י פרט ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.</p> <p>5. גדר/שבכה- ישולבו בקיר לפי פרט ז-5 עפ"י תכנית ג/11147.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ב. מפגש שצ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבניה ציבורית- ראה פרטים ז 6, ז 7 עפ"י ג/11147. כמו כן אם הסלע הטבעי הוא רציף ויציב עפ"י אישור יועץ קרקע ניתן להמנע מגימור ויש לבצע עפ"י הפרט המתאים בגליון ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.

3. גינון :

א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיות והשתילות יבוצעו בהתאם.

ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.

ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי- בוגרים ובוגרים.

ד. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל) או הרשות לשמורת הטבע) ולאחר אישור מראש.

4. עודפי קרקע שפך :

א. ייאסר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חמרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר ע"י הרשות המקומית.

ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הפיתוח לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

ג. שיקום מדרונות שייעשה בעקבות סלילת כבישים, יבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים כתנאי למתן תעודת גמר עבודה.

ד. שיקום שפכים יעשה בעזרת אדמה חישוף וגינון וזריעה. בכל מקרה יש לשלב אדריכל נוף לתכנון שיקום נופי הכבישים.

5. הנחיות לכבישים :

א. כל סוג רחוב(בהתאם לסיווגים במפת פרישת השצ"פים) יאופיין בפרטים דומים : מסוג העץ, גוף התאורה לפרטיו, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

ב. הציר הראשי יאופיין בעזרת נטיעת עצים ובריהוט רחוב משולב עם בנית אבן, בציר המחבר תנטע שדרת עצים.

ג. עצים אשר ישולבו בגומחות שיוכנו מראש בקיר חזית המגרשים ינטעו ע"י יזמי התכנית הכבישים ויטופלו כחלק מהשטח הציבורי.

ד. בין מפרצי חניה- ניתן לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים ע"י פתח בריצוף.

ה. מערכות תת קרקעיות, בצד אחד של הרחוב יוטמנו קווי חשמל ובצד השני קוי תקשורת ומים, בהתאם לחתכים ולתכניות בהמשך פרק זה.

ו. תאורת הרחוב : תאורה נמוכה(עד גובה 5.0 מ') תתבצע בשני צידי הרחוב, ברחוב שכונתי פנימי. בצד אחד של הרחוב, בציר הראשי ובציר המחבר. ברחוב המשולב- התאורה לסרוגין משני צידי הרחוב בהתאם לתכנון.

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. החניות תקבענה לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983 ועדכוניהם מעת לעת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח:</p> <p>א. תכנון הכבישים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, תוך פגיעה מינימאלית בקיים.</p> <p>ב. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד בתכנית פרישת השצ"פים המצורפת כנספח, יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים והתוכניות שבפרק זה.</p> <p>ג. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת(ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>ד. תכנית פיתוח של כביש תכלול: (בק.מ. 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, סימון מיקומן וגובהן של כניסות למגרשים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז ומערכות תת קרקעיות, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, הנכללים בכביש. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. תכנית זאת תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.</p> <p>ז. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתר בניה.</p> <p>ח. אישור הרשות המקומית מותנה במימוש ההנחיות בחתכים ובפרטים שבפרק זה לפי סיווג הכבישים.</p> <p>ט. אישור הרשות המקומית לתכנון רחוב משולב מותנה בהתחשבות בחתכים ובפרטים של הרחוב המשולב בפרק זה.</p> <p>2. קירות, מסלעות וגדרות:</p> <p>א. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב ע"י הרשות המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:</p> <p>הוראות בדבר אופן ביצוע התימוך:</p> <p>1. לא יותר שילוב של קיר גדר מעל מסלעה, גדר מעל מסלעה תהיה שבכה.</p> <p>2. גבהי הקירות עפ"י תכנית הפיתוח.</p> <p>3. לא ישולבו בדרוג המדרון קיר ומסלעה יחד.</p> <p>4. מסלעה רציפה עפ"י פרט ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.</p>



5. גדר/שבכה- ישולבו בקיר לפי פרט ז-5 עפ"י תכנית ג/11147.

ב. מפגש שצ"פ עם מגרשים פרטיים ועם מגרשים לבניה ציבורית- ראה פרטים ז 6, ז 7 עפ"י ג/11147. כמו כן אם הסלע הטבעי הוא רציף ויציב עפ"י אישור יועץ קרקע ניתן להמנע מגימור ויש לבצע עפ"י הפרט המתאים בגליון ז-6 עפ"י תכנית ג/11147.

3. גינון :

א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיות והשתילות יבוצעו בהתאם.

ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.

ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי- בוגרים ובוגרים.

ד. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל) או הרשות לשמורת הטבע) ולאחר אישור מראש.

4. עודפי קרקע שפך :

א. ייאסר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חמרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר ע"י הרשות המקומית.

ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הפיתוח לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

ג. שיקום מדרונות שייעשה בעקבות סלילת כבישים, יבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים כתנאי למתן תעודת גמר עבודה.

ד. שיקום שפכים יעשה בעזרת אדמה חישוף וגינון וזריעה. בכל מקרה יש לשלב אדריכל נוף לתכנון שיקום נופי הכבישים.

5. הנחיות לכבישים :

א. כל סוג רחוב(בהתאם לסיווגים במפת פרישת השצ"פים) יאופיין בפרטים דומים : מסוג העץ, גוף התאורה לפרטיו, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

ב. הציר הראשי יאופיין בעזרת נטיעת עצים ובריהוט רחוב משולב עם בנית אבן, בציר המחבר תנטע שדרת עצים.

ג. עצים אשר ישולבו בגומחות שיוכנו מראש בקיר חזית המגרשים ינטעו ע"י יזמי התכנית הכבישים ויטופלו כחלק מהשטח הציבורי.

ד. בין מפרצי חניה- ניתן לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים ע"י פתח בריצוף.

ה. מערכות תת קרקעיות, בצד אחד של הרחוב יוטמנו קווי חשמל ובצד השני קוי תקשורת ומים, בהתאם לחתכים ולתכניות בהמשך פרק זה.

ו. תאורת הרחוב : תאורה נמוכה(עד גובה 5.0 מ') תתבצע בשני צידי הרחוב, ברחוב שכונתי פנימי. בצד אחד של הרחוב, בציר הראשי ובציר המחבר. ברחוב המשולב- התאורה לסרוגין משני צידי



4.5	דרך מוצעת
	הרחוב בהתאם לתכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	50	50	10	40	1500	856	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	9	50	50	10	40	5000	858	ספורט ונופש
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 1	(2) 5	(2) 10	(2) 10		(2) 10	(2) 200	849	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

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

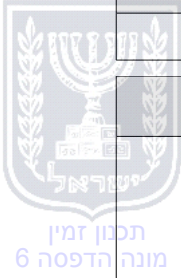
(1) כמסומן בתשריט. מרחק בין מבנים 3 מטר.

(2) מתקנים הנדסיים בלבד.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות אשר לא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הגשת נספח בינוי, נספח תשתיות (מים, ביוב, חשמל ותאורה).</p> <p>תנאי למתן היתר בניה קבלת נספח עצים ובו יסומנו עצים להעתקה, לשימור ולכריתה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת חוות דעת יועץ נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם יועץ נגישות שירות.</p> <p>שימוש בקרקע ובבנינים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.</p> <p>כל התנאים המצויינים להלן הנם תנאים לקבלת היתר בניה, אישורים לחבורי חשמל סופיים וכן תעודת גמר והיתר אכלוס.</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים. לא תותר פתיחה או סגירת מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גנונים, סוככי שמש וכד', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, ע"י הטמנתם בקרקע. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני מגורים. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטוני בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים אך ורק לאתרים מאושרים. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת בניה אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית. בחזית הבית הפונה לרחוב יותקן מספר מואר הכולל את שם הרחוב ומספר הבית. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כללי:</p>	<p>6.3</p>



6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת מהנדס המועצה.</p> <p>א. מים: מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים בישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.</p> <p>ב. ביוב: כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב לפי הוראות הל"ת. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב הפרטיים בשטח המגרשים ובחיבורים למערכת הביוב הציבורית. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. סילוק אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:</p> <p>1. בחזית המגרש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתית. התא יהיה משולב בגדר או בקיר התומך או במסלעה- הכל לפי תנאי המגרש ובהתאם לתוכנית הפיתוח הגנני ועפ"י פרט ז-10 בתכנית ג/11147.</p> <p>2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור. המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור. העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן מעוצבת באופן אדריכלי נאות.</p> <p>ד. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התוכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס מומחה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והוסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות העיצוב לאורך הצירים.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי הגשמים.</p> <p>ד. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.</p>	
6.5 היטל השבחה	6.5
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הקרקע הכלולה בשטחי התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט. ב. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה להיתר בניה. ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור תותר חלוקת משנה ובתנאי שהחלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות לדרך לשביעות רצון הועדה המקומית. ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8 חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>יש להקצות בתחומי המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983 ועדכונים מעת לעת. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם הועדה לתכנון ובניה.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>חשמל ותאורה: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת קרקעי. שנאים יבוצעו עפ"י תאום עם חברת החשמל בביתנים שישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים. הגבלת בניה בקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן: מרשת מתח נמוך- 2 מ מקו מתח גבוה עד 22 ק"ח- 5 מ מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו- 8 מ מקו מתח עליון עד 161 ק"ח- 10 מ ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מעמודי חשמל מתח נמוך- 2.5 מ מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו- 5 מ מעמודי חשמל במתח עליון- 10 מ</p>	



<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:</p> <p>מכבל חשמל תת קרקעי- 10 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח נמוך- 5 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח עליון- 10 מ</p> <p>ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.</p> <p>ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות פיקוד העורף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ המהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות וחיבורים לטלויזיה בכבלים.</p> <p>אנטנות רדיו וטלויזיה - יהיו מרכזיות משותפות, לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו יצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת הגשת בקשה להיתר בניה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקנ"מ 1: 250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם תהיה מחייבת.</p> <p>ב. הנספח יחול על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, שיצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.13

שמירה על עצים בוגרים

נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

04. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידית.

