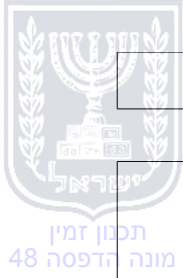


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0436436

ג'ת- מתחם 12



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**

מתחם 12 נמצא במבואותיו הדרומיים של הכפר ג'ת והוא אחד ממתחמי התכנון שנקבעו במסגרת תכנית המתאר של היישוב ג/18234 כמתחם המיועד לתכנון מפורט כשכונת מגורים. מדובר בשטח בשיפוע בינוני מצפון לדרום, ריק ברובו מבניה ונטוע בעצי זית. שטח התכנית הינו 64 דונם שרובם (כ- 90%) בבעלות פרטית. בתכנית הוקצו שטחים לצרכי ציבור: לדרכים, למבני ציבור ולשצ"פים. שכונה בת כ-864 תושבים. התכנית מאפשרת שימוש למגורים מעורבים במסחר ותיירות בצפיפות של 5 יח"ד/דונם, קיבולת התכנית הינה כ-216 יח"ד. גבול התכנית הורחב בכ- 10 דונם לעומת המתאר משיקולים תכנוניים והנדסיים.

חלק נרחב משטח התכנית כולל הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. יחד עם זאת, התקיים הליך של שיתוף ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ג'ת- מתחם 12

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0436436

64.386 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	222650
	קואורדינאטה Y	764200
1.5.2 תיאור מקום	שכונה בדרום מזרח היישוב ג'ת	

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

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות: ינוח-ג'ת

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ג'ת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18743	מוסדר	חלק	2-14, 18-20, 26, 104	15-17, 22-24, 47, 103
18744	מוסדר	חלק	12	11, 13, 37
18750	מוסדר	חלק		76
18752	מוסדר	חלק	70-75	40, 69, 76-77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

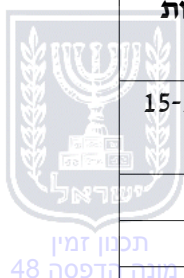
לא רלוונטי

**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
תממ/ 2 /65	כפיפות	אושרה הקלה ועדה מחוזית מיום 24.8.2010 לתכנית ג/ 18234	5685	3348	28/06/2007
ג/ 18234	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/18234	6978	3136	29/01/2015
ג/ 2571	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 2571.	2929	2076	02/06/1983
255-0266585	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255-0266585 ממשיכות לחול.	8088	6547	27/01/2019
ג/ 21868	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 21868.	7237	4755	30/03/2016



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה וכבישים- גיליון 2	13: 51 28/05/2019	אלה חוטימסקי	02/05/2018	3	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה וכבישים-גיליון 1	13: 49 28/05/2019	אלה חוטימסקי	02/05/2018	3	1: 500	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה וכבישים- גיליון 3	13: 53 28/05/2019	אלה חוטימסקי	28/05/2019	3	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	תשריט איחוד וחלוקה	11: 30 12/05/2019	מוהנא ביבאר	08/10/2017	1	1: 500	מחייב	הסדרת שטח
לא	לוח הקצאה וטבלת איזון	13: 40 28/05/2019	יוסף שאהין	02/05/2018	19	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	11: 43 12/05/2019	מאיר רוזנטל	22/02/2018	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב-פרשת טכנית	15: 17 12/05/2019	מאיר רוזנטל	22/02/2018	9	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 59 15/05/2019	מאיר רוזנטל	15/05/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- פרשה טכנית	10: 46 15/05/2019	מאיר רוזנטל	15/05/2018	34	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-חוברת	12: 03 20/05/2019	דוד אלחנתי	25/12/2017	22	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	ניספח נופי גיליון מס' 1	11: 05 15/05/2019	דוד אלחנתי	15/01/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון מס' 4	11: 04 15/05/2019	דוד אלחנתי	15/01/2018	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון מס' 2	11: 03 15/05/2019	דוד אלחנתי	15/01/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון מס' 3	11: 06 15/05/2019	דוד אלחנתי	15/01/2018		1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סייסמי	12: 54 28/08/2018		01/01/2016	13	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 44 31/03/2019	טובי אלפנדרי	18/12/2017	10	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים- חוברת	09: 32 19/05/2019	דוד אלחנתי	04/02/2018	12	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-תשריט	11: 45 15/05/2019	דוד אלחנתי	04/02/2018		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	14: 34 01/05/2019	רוזה דיאמנט	11/07/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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		ינוח-ג'ת	ינוח-ג'ת	(1)		04-9979072	04-9973335	mh25145@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ינוח-ג'ת- ת.ד. 623 - מיקוד 2514500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ינוח-ג'ת	ינוח-ג'ת	(1)		04-9979072	04-9973335	mh25145@gmail.com

(1) כתובת: ינוח-ג'ת- ת.ד. 623 - מיקוד 2514500.

**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	04-6558211	04-6558266	almag@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				ינוח-ג'ת	ינוח-ג'ת	(1)		04-9979072	04-9973335	mh25145@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים בתחום התכנית: בעלי קרקע פרטיים.

(1) כתובת: ינוח-ג'ת- ת.ד. 623 - מיקוד 2514500.

**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	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	(1)	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי			רמות מנשה	(2)		04-9895705		office@la-nof.co.il
יועץ חברה	יועץ	טובי אלפנדרי			רמת ישי	(3)		04-9530236	04-9530236	toivialfandari@gmail.com
מודד	מודד	מוהנא ביבאר	771		ג'ת	(4)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba r.co.il
מהנדסת כבישים	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847		רקפת	(5)		04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il
מהנדס מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל			גילון	(6)		04-9580621		meir@rme.co .il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף שאהין	1712		קרית טבעון	החורש	29 א	077-3293208		Dash.shaheen@gmail.com
	יועץ			אקולוג- הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il

(1) כתובת: רחוב התמר 14 נשר.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(3) כתובת: ת.ד. 945, רמת ישי..

(4) כתובת: ג'ת הגלילית, ת.ד. 88 מיקוד 25251.

(5) כתובת: מצפה רקפת, משגב- ת.ד. 145.

(6) כתובת: גילון, ד.ג. משגב 20103.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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 בדרום מזרח ג'ת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח למגורים, שטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.

2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לכל ייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	700 - 719, 717 - 719, 801, 800, 763
שטח ציבורי פתוח	400 - 408
דרך מאושרת	202 - 207
דרך מוצעת	100 - 112, 409
דרך משולבת	600
שביל	300 - 305
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	202 - 204
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	106 - 109
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	600
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	703, 704, 708 - 713, 717, 719, 720, 720, 723, 726 - 726, 723, 737, 739, 743, 744, 747, 749 - 749, 754, 755, 757, 760, 800
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	103, 108, 109
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	700 - 708, 719, 720, 726 - 729, 732, 733, 735 - 737, 745 - 749, 755, 758, 759, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400, 406
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	756
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203 - 205
דרך /מסילה לביטול	מגורים	703, 705, 711, 712, 716, 721, 726 - 726, 729, 749, 750, 755, 758
דרך /מסילה לביטול	שביל	301, 302
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	100, 102
הנחיות מיוחדות	מגורים	722 - 725

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	408 ,403 ,401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	207 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	409 ,111 - 103 ,101 ,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	801 ,763 - 719 ,717 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	305 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	408 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501 ,500

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת (255-0266585)	1,693.29	2.63
דרך מאושרת (ג/18234)	7,275	11.30
דרך מאושרת (ג/21868)	514	0.80
מגורים אי (ג/21868)	1,522.16	2.36
שטח ללא תכנון מפורט	53,381.77	82.91
<b>סה"כ</b>	<b>64,386.22</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,849.22	9.08
דרך מוצעת	8,949.3	13.90
דרך משולבת	1,229.14	1.91
מגורים	43,310.97	67.27
שביל	1,077.88	1.67
שטח ציבורי פתוח	1,773.66	2.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,196.1	3.41
<b>סה"כ</b>	<b>64,386.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.                  2. שימושים נוספים למגורים:                  א. יחידות אירוח.                  ב. גני ילדים, פעוטונים, משפחתונים.                  ג. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים.                  ד. מסחר קמעונאי שכונתי כגון: מכולת, מספרה, חנות כלי כתיבה, חנויות בוטיק להלבשה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. שימושים נוספים למגורים יאושרו בתנאים הבאים:                  1. הובטחו כניסות נפרדות לשימושים הנוספים למגורים.                  2. סומנו מקומות חניה לכלל השימושים המבוקשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.                  3. הבקשה להיתר תציג תכנית פיתוח מגרש שתציג את התשתיות הנדרשות לכל השימושים המבוקשים כולל מיקום ארונות חשמל, פחי אשפה ותשתיות מים וביוב.                  ב. יחידות אירוח.                  1. בניית יחידות אירוח תכלול פתרון חנייה במגרש ונגישות למגרש.                  ג. מחסן וחניה                  1. תותר חניה מקורה. ניקוז גג החניה יעשה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.                  2. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד. ניקוז הגג שלו יעשה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.                  ד. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים: יהיו חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.                  4. שימושים המותרים בסעיף 4.1.1 תתי סעיפים 3 ו-5 יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. במסגרת בקשה להיתר בניה התכנית תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, גינון, ציון חומרי גמר, מתקני אצירת אשפה, איסוף וסילוק שפכים, חיבור המבנה לתשתיות החשמל, התקשורת ולתשתיות המים והביוב העירוניות.                  2. לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.                  3. מפלס הכניסה של כל מגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש.                  4. חניות במגרשים יהיו במפלס הכביש ומוגבהות מעט כך שיתנקזו לכביש. רוחב המיסעה בכניסה לחניה לא יעלה על 5 מ'.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שטחי גינון, משחק, פינות ישיבה וצל, תחנת טרנספורמציה לחשמל ומעבר תשתיות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p>לכל מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח תוכן תכנית פיתוח בק"מ 1: 250, 1: 100 ופרטים על-פי הצורך. תכנית פיתוח תהיה בהתאם להוראות הנספח הנופי.</p> <p>בתא שטח 403 יתפשר גישה לרכב ולהולכי רגל עבור תא שטח 725.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח מספר 408 ו-409: כל לפעולה ובכלל זה גם נטיעות וגינון בתחום שטח זה, יש לקבל אישור משרד הבריאות ותאגיד המים.</p>	ב
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ספסלים, תחנות אוטובוס ומתקני הצללה וחניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והשימושים המשולבים המפורטים לעיל.</p> <p>1. בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים.</p> <p>2. לאורך הדרך יינטעו עצים. המרחק בין עץ לעץ יהיה 10 מ' בממוצע.</p> <p>3. ככל הניתן, לאורך רצועת הדרך ישולבו ספסלים ומקומות ישיבה.</p> <p>4. יחד עם תכניות הכבישים יוגשו לאישור הוועדה המקומית תכניות פיתוח וגינון של הדרכים בה יוצגו מקומות נטיעת העצים והצבת הספסלים. כמו כן תוצג תכנית שיקום נופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים. תכניות הפיתוח יותאמו לקבוע בהוראות הנספח הנופי.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ספסלים ומתקני הצללה, חניה, תחנות אוטובוס.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים.</p> <p>2. לאורך הדרך יינטעו עצים. המרחק בין עץ לעץ יהיה 10 מ' בממוצע.</p> <p>3. ככל הניתן, לאורך רצועת הדרך ישולבו ספסלים ומקומות ישיבה.</p> <p>4. יחד עם תכניות הכבישים יוגשו לאישור הוועדה המקומית ותכניות פיתוח וגינון של הדרכים בה יוצגו מקומות נטיעת העצים והצבת הספסלים. כמו כן תוצג תכנית שיקום נופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים. תכניות הפיתוח יותאמו לקבוע בהוראות הנספח הנופי.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והשימושים המשולבים המפורטים בשימושים.</p>	א
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.5</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון נטיעות עצים ספסלים ומתקני הצללה וחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בתכנון הדרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למים.</p> <p>2. לאורך הדרך יינטעו עצים. המרחק בין עץ לעץ יהיה 10 מ' בממוצע.</p> <p>3. יחד עם תכניות הכבישים יוגשו לאישור הוועדה המקומית ותכניות פיתוח וגינון של הדרכים בה יוצגו מקומות נטיעת העצים והצבת הספסלים. כמו כן תוצג תוכנית שיקום נופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים. תוכניות הפיתוח יותאמו לקבוע בהוראות הנספח הנופי.</p>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה וגישה למגרשים שאינם גובלים עם הדרכים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>בהתאם להנחיות נספח הנופי.</p>
<b>4.7</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הציבור, וכפוף לפרוגרמה.</p> <p>ב. גינון, מדשאות ונטיעות.</p> <p>ג. שבילי גישה ומקומות שהיה.</p> <p>ד. מתקני משחק, פינות שהיה, וכד'.</p> <p>ה. מגרשי ספורט/פנאי.</p> <p>ו. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון במגרש: אישור תכנית בינוי בקני"מ 1:250 ע"י הוועדה המקומית שתכלול את מכלול השימושים ושלביות הביצוע.</p> <p>2. תכנית הבינוי כאמור תציג פריסת השימושים המוצעים במגרש תוך ניסיון למיקום פונקציות שאינן דורשות חצר למפלסים העליונים ופונקציות בעלות זיקות לקרקע במפלסים התחתונים ו/או בגגות מבנים מדורגים.</p> <p>3. במסגרת תכנית הבינוי שתוגש עם הבקשה להיתר יוקצה לפחות 40% מהשטח לשצ"פ.</p> <p>4. בתחום מוסד הציבור יפותח שטח פתוח אינטנסיבי פעיל לרווחת הציבור.</p> <p>5. בתא שטח 501 יוקצה לפחות 40% עבור שימוש שצ"פ בצמידות לדרך.</p> <p>6. בתא שטח 501, השצ"פ יהיה על הגג של המבנה הציבורי. המטרה היא לנצל את שיפועי הקרקע כדי לתת פתרון לחנייה החסרה, תוך שימוש בגג מבנה הציבורי כמרחב פתוח שכונתי.</p>



<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.7</b>
--	------------





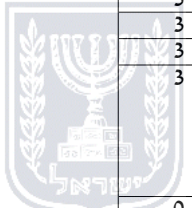
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי		
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	575	700	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	1	50	130	15	115	287	701	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	620	702	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	729	703	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	5	50	130	15	115	1020	704	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	340	705	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	340	706	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	340	707	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	708	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	709	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	710	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	483	711	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	552	712	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	520	713	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	432	714	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	430	715	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	405	716	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	5	50	130	15	115	989	717	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	680	719	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	885	720	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	842	721	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	617	722	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	796	723	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	5	50	130	15	115	1059	724	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	354	725	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	776	726	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	401	727	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	562	728	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	776	729	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	814	730	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	814	731	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	5	50	130	15	115	1006	732	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	669	733	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	734	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	735	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	350	736	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	535	737	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	620	738	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	448	739	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	428	740	מגורים	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי							
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	449	741	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	448	742	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	336	743	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	342	744	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	889	745	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	7	50	130	15	115	1293	746	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	6	50	130	15	115	1266	747	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	891	748	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	393	749	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	631	750	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	631	751	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	14	50	130	15	115	2890	752	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	647	753	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	647	754	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	6	50	130	15	115	1190	755	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	1	50	130	15	115	201	756	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	622	757	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	4	50	130	15	115	862	758	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	9	50	130	15	115	1856	759	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	660	760	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	2	50	130	15	115	336	761	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	155	15	140	544	762	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	155	15	140	567	763	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	5	50	130	15	115	975	800	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	15	5	3	50	130	15	115	510	801	מגורים	מגורים
3	3	3	3	4	16			60	200	50	150	1796	500	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	3	15			60	200	50	150	400	501	מבנה ציבור בשצ"פ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4			10	10		10	255	400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4			10	10		10	156	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4			10	10		10	618	404	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
											שרות	עיקרי		
3	3	3	3	1	4		10	10		10	417	408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בנייה למגורים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה וכמות קומות ישמרו.
- ב. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים.
- ג. ביעוד מגורים ניתן לבנות עד 4 יחידות אירוח כפרי למגרש. שטח יח"א ייחשב על חשבון שטחי הבנייה המותרים. גודל יחידת האירוח עד 40 מ"ר ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. ביעוד מגורים יותרו שימושים נוספים למגורים: מסחר, ו/או תיירות, ו/או גן ילדים, ובתנאי ששטחם לא יעלו על 30% שטח עיקרי או 150 מ"ר למגרש, הקטן מבניהם, שיבואו על חשבון שטחי הבנייה למגורים. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד שיבואו על חשבון שטחי הבנייה למגורים.
- ה. בתא שטח 501 קווי בנין קדמי ואחורי יהיו 0.
- ו. ביעוד מגורים תותר חניה מקורה ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר בקו בנין קדמי וצדדי 0 ללא פתחים, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.
- ז. ביעוד מגורים תותר הקמת מחסן ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, בקו בנין צדדי או אחורי 0 ללא פתחים. בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.
- ח. שטח מבני העזר נכלל בשטחי השירות המותרים לבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**סביבה ונוף**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', לאישור ועדה המקומית. מבנים, מכלים ופחים לאשפה, לגז ולמתקני חשמל מכלים ומבנים לאשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתכנית בינוי, באזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

מכלים או בלונים של גז ומתקני חשמל ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. הם יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסותרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

המבנה יהיה בעל אופי זהה, מחומרים ופרטי גמר הזהים לאלו של קירות תומכים וקירות הפיתוח בחזית הרחוב. המבנה יכלול נקודת שטיפה, ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת-קרקעי. מיקום מכולת האשפה ומבנה להסתרת המכולה יוגשו כחלק ממערכת תכניות הפיתוח ו/או המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

**תחנות איסוף ומחזור**

התחנות ימוקמו במרחקים המקובלים באזורי מגורים לעת הוצאת היתר בנייה וליד מרכזים מסחריים, מכולת שכונתית, בקרבת מוסדות ציבור וכד'. בכל תחנה ייבדק התקנת מתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק, איסוף קרטונים, איסוף נייר עיתון ואיסוף הגזם המפונה מהגנינות הפרטיות.

הפרוגרמה הכמותית ועיצוב התחנה תתואם עם הועדה המקומית. יתוכנן פרט אחיד לתחנת איסוף ומחזור בכל השכונה, תוך התאמה לאופיו הקיים בישוב.



**הנחיות נוספות:**

1. גובהי 0.00 במגרשים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי, גם גמישות לשיוני בטווח של 1.00 מ'±.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, רשאי מבקש ההיתר לקבוע גבהי 0.00 של מגרשו בשונה מהמצוין בנספח הבינוי ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים:
  - א. מפלס 0.00 של המגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה לכניסה המוצעת למגרש.
  - ב. יוצגו פתרונות לחיבור המגרש לתשתיות המים, הביוב, והניקוז בהתאם לנספחי תכניות זו ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
  3. הכניסה למגרשים תהיה במפלס הכביש. רוחב מיסעה דרך הגישה למגרש לא יעלה על 5.00 מ'.
  4. גובה קירות החזית לא יעלה על 1.50 מ'. קירות חזית הרחוב יהיו עפ"י פרט אחיד ובהתאם לתכנית המפורטת.
  5. גובה הקירות בגבולות מגרש עם שכנים לא יעלה על 3.00 מ'. במידה והטופוגרפיה מחייבת קירות תומכים גדולים מהמפורט לעיל, יעשה דירוג במרווח מינימאלי של 80 ס"מ, כאשר במרווח שבין הקירות המדורגים, תישתל צמחיה מקומית.
  6. פילר- מערכות וחדרי אשפה יבוצעו במיקום בהתאם לתכנית הבינוי המנחה ו/או בהתאם לתכנית מפורטת. עפ"י פרט אחיד בהתאם לתכנית מפורטת.

**6.2**

**סביבה ונוף**

בתא שטח מס': 404, 406, 734, 407-737, 752, 760 יחלו את ההוראות הבאות:

6.2	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>הנחיות לעבודות עפר ושיקום נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</li> <li>2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית - אישור ע"י הועדה המקומית לנספח מאזן חומרי חפירה ומילוי, שיוגש ע"י יזם התכנית, לתחום ההיתר.</li> <li>3. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה.</li> <li>במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך, לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם לל"ז שייקבע ע"י המפקח.</li> <li>4. שיקום מדרונות שנפגעו, הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם, עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה ייעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידי של חומר חפור ופסולת, לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ועל-פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</li> <li>5. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.</li> <li>6. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית, כולל שיקום נופי ע"פ המפורט בסעיף 4.</li> <li>7. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון) מחוץ לעבודות עפר), לפני סיום כל עבודות התשתית ובניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</li> <li>8. מדרונות שלדעת המפקח נפגעה יציבותם עקב עבודות הקשורות בהקמת השכונה, יחוזקו וישוקמו בהתאם להנחיות המפקח, ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו, מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה.</li> <li>9. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרת בקני"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.</li> <li>10. בכל שטח המיועד לנטיעות, בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל נוף בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.</li> </ol>
6.3	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978</li> </ol>

6.3	עתיקות
	<p>וחוק רשות העתיקות התשמי"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>



6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

6.5	חשמל																								
	<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.</p> <p>ב. 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 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מחיר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	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'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"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'
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																								
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'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"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'																								





6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בתכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006))</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. בבקשה להיתר בניה יוצגו 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 שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</li> <li>4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</li> <li>5. במקרים חריגים ניתן יהיה לבצע קווי חשמל עיליים בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</li> <li>6. 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.</li> <li>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.</li> <li>8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל המתחם כולל נחל גיתה בהתאם לנספח הניקוז ובאישור מהנדס רשות הניקוז ונחלים גליל המערבי ומהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>
6.7	איחוד וחלוקה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</li> </ol> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>1. ניקוז הנגר העילי מהמגרשים יתבצע ע"י מערכת ניקוז תת קרקעית בכבישים. מימדי הצנרת התת קרקעית ומיקום מדוייק ייקבעו בשלב התכנון המפורט.</p> <p>2. מערכת הניקוז התת קרקעית המוצעת בכבישים הפנימים תוביל את הנגר החיצוני, הבא ממזרח, מהכניסה לשטח התכנית אל המוצא להמשכו של נחל גיתה.</p> <p>3. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפיזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו איזורים לשימור נגר ע"פ הנחיות המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משרד השיכון.</p> <p>5. לצורך העשרת מי תיהום והקטנת כמויות המים המגיעות למערכת הניקוז יעשה שימוש באמצעים הבאים:</p> <p>א. הנגר יכוון גרביטציונית לשטחים הפתוחים ובהם יישתלו עצים ושיחים ובינם חיפוי קרקע מתאים.</p> <p>ב. השארת מרווח עבה של איזורים מגוננים לאורך דרכי הגישה, כדרכי מים הגורמים לוויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האיזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.</p> <p>ג. באזורי הבינוי, בחניות ובכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורי חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהיה של הנגר העילי.</p> <p>ד. מרזיבי הדירות יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין הדירות.</p> <p>ה. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון 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. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חנינים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי עיטום וניקוז מדויקים.</p> <p>תכונות עצים ישי לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p>	



6.9

## שמירה על עצים בוגרים

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים רגישים ללפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת יערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החלקאות.

שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

\*רחובות עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפרונה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבת עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, הישמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

שינוי סטטוס עצים :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסד התכנון.

תחזוקה עצים ברחבי הרשות :

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

## סקר סייסמי

6.10

בשלב היתרי בנייה יש לפעול לפי הנחיות תקן 413 הקובעות :

" בנייה על מדרון או בקרבתו תיבדק על ידי יועץ קרקע היציבות הסייסמית של המדרון, והאם



<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>גלישת הקרקע בו עלולה לסכן את היציבות המבנה. אם יימצא המדרון בלתי יציב, יש לבצע פעולות מתאימות להבטחת היציבות, או להימנע ממיקום המבנה באתר. חוות דעת של יועץ תצרך למסמכים המופקדים ברשות המקומית כחלק ממילוי הדרישות למתן היתר בנייה".</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. 2. פיתוח שטחי המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות ומוסדות הציבור ושצ"פ.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 המפרטת שיפועים, דרכי גישה, חיבור המבנה לתשתיות החשמל ולתשתיות המים והביוב העירוניות. הכל בהתייחס לגובה הדרך הצמודה למגרש והצגת השתלבות לתשתיות הקיימות. 2. הבטחת חיבור המבנה למערכת המים, ביוב, ניקוז והחשמל של היישוב. 3. הצגת אפשרות לניצול מלוא יחידות הדיור המאושרות במגרש מכח תכנית זו. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה ולקבוע הוראות המבטיחות ביצוע התכנית בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך פיתוח השכונה, לרבות מוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים, לפי העניין. 5. אישור תצ"ר נדרש בסעיף 6.7 "איחוד וחלוקה" לתכנית זו. 6. בדיקה של יועץ קרקע בהתאם להמלצות הדוח הסיסמי של תכנית זו. 7. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו חיבור הרחבה המוצעת לפתרון הקצה המאושר ליישוב-חיבור למט"ש עכו. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע המובל בהתאם לנספח הניקוז.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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</p>	

6.15

**חומרי חפירה ומילוי**

לתשתיות.

ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכולול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.16

**מבנים קיימים**

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, אשר בניתם הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, המופיעים בתשריט של התכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים בהאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי בניין יאושרו רק לאחר נקיטה הליך לפי סעיף 149.

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.17

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.18

**הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושלא נכללו באיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48