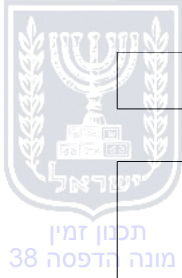


הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0672303

מסעדה - שכונת הסהאלה ג/24594



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה חרמון
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

תכנית זו כוללת שטח מישורי של כ-80 דונם, המכונה "סאהלה" ונמצא בדרום מזרח הכפר מסעדה. השטח היה בבעלות המדינה (הצבא) וקיימים בו שרידי מבני מחנה סורי. השטח נכלל בתכנית המתאר של הכפר ג/18762 אך במסגרת זו כמעט ואין לגביו תכנון, למעט כבישים ראשיים, מתקן הנדסי והסדרה של כמה מבני ציבור.

תכנית זו הינה תכנית לשכונת מגורים חדשה ומודרנית והיא נערכה בשיתוף פעולה עם המועצה המקומית, הועדה המרחבית לתו"ב ונציגי הוואקף של הכפר. ככזו, היא מציעה מגרשי מגורים הדומים במאפייניהם לשכונה מודרנית אך היא אינה זונחת את הצרכים וערכי המשפחה המאפיינים את התרבות הדרוזית. בנוסף, התכנית יוצרת מרכז חדש לכפר - מרכז חסר שאינו קיים עד היום, שבו שטחי ציבור פתוחים בצורה של כיכר עירונית מרכזית ומרכז המשלב שימושי מסחר, תעסוקה תיירות, מבני ציבור ומגורים לאורך כביש 982 (הכביש החוצה את הכפר מדרום לצפון ומאופיין בתנועת תיירים גדולה).

להלן עיקרי הפרוגרמה של השכונה:

א. השטח המיועד למגורים מחולק לשני סוגים עיקריים:

* מגורים ב' - 126 מגרשים של כ-350 מ"ר - כ-50 דונם סה"כ. זכויות הבניה לכל מגרש הן עד 3 יח"ד והמספר המקסימלי שמתקבל האופן זה הוא כ-380 יח"ד אך ההערכה הריאלית היא שכל מגרש יכלול עד שתי יחידות דיור ובסה"כ עד כ-255 יח"ד בלבד וזכויות הבניה הנוספות ינוצלו לשימושי תעסוקה, יחידות אירוח וכיו" (כפי שמפורט בפרק 4 של הוראות התכנית).

* מגרשים ביעוד עירוני מעורב לאורך כביש 982 וסביב הכיכר העירונית - מאפשר עד כ-120 יח"ד בבניה מרוכזת מעל קומות המסחר והתעסוקה התחתונות. יחידות הדיור יכולות להיות ברובן יחידות דיור רגילות (כ-160 מ"ר ליח"ד) אך כ-20% מהן דיור בר השגה (דירות של 80-100 מ"ר). נושא זה מפורט בטבלת הזכויות.

דיור בר השגה:

במסעדה לא אופיין צורך בדיור בר השגה, אולם ע"פ נציגי הוואקף יש צורך לדירות עבור זוגות צעירים שאין להם קרקע פרטית. ולכן, התכנית מאפשרת במגרש בבעלות הוואקף (תא שטח 17) גם שימוש של מגורים עבור פרויקט של דיור בר השגה. בנוסף יכלול כל תא שטח לאורך כביש 982 לפחות 2 יח"ד קטנות.

הקיבולת התאורטית (נומינלית) למגורים בשכונת הסאהלה כ-530 יח"ד. הערכת הקיבולת הריאלית המשמשת גם להתייחסות עבור צרכי ציבור - לפי 360 יח"ד.

ב. מסחר, תעסוקה ותיירות:

שימושים אלו מוצעים לאורך כביש 982 וסביב הכיכר המרכזית. התכנית מאפשרת יזמויות גדולות עם עדיפות תכנון זמין מונה הדפסה 38 לחזית דרך 982. אפשרות למימוש רוב זכויות הבניה, בכל הקומות לטובת מסחר (על חשבון מגורים).

תיירות כפרית:

* במגרשי מגורים ב' - אפשרות להקמת עד שתי יחידות אירוח כפרי בדומה למאושר במסגרת תכנית ג/19243 החלה על תכניות מאושרות בכל שטחי הועדה המרחבית מעלה חרמון. * במגרשים ביעוד עירוני מעורב מלוניות (24-11 יח"א).

ג. שטחי ציבור

בשטח התכנית צמוד לכביש 982 קיימים מבני ציבור יישובים ועל יישובים, ביניהם בית הדין הדרוזי האזורי, מבנה הועדה המרחבית לתו"ב, מבנה משטרה מבנה של רשות מקרקעי ישראל. קרוב מאד לגבולות השכונה - קיימים שטחי ציבור גדולים ביניהם מבנה המועצה המקומית, מקבץ גני ילדים, קרית החינוך הכוללת גם בית ספר יסודי.

בתכנית מוקצה מגרש ציבורי לטובת מבני חינוך לגיל הרך (מקבץ גן ילדים/מעון). לשכונה עצמה אין סף כניסה להקמת בית ספר יסודי נוסף אך בהתאם לצרכים על שכונתיים וכחלק מהתכנון הכוללני ליישוב, הוקצה תא שטח 22 עבור ביי"ס יסודי חדש במרכז השכונה.

שטחי ציבור פתוחים:

שצ"פ מרכזי גדול ברמה יישובית תא שטח 20 - מתוכנן ככיכר עירונית ומאפשר התכנסות קהל גדול באירועים מיוחדים. שצ"פים שכונתיים בחלק הדרומי והצפוני של השכונה מחוברים בשבילים ומדרכות לשצ"פ המרכזי ומאפשרים תנועת הולכי רגל רציפה. שצ"פ דרומי בגבול עם אזור התעסוקה המשמר חורשת עצים בוגרים ומהווה חיץ טבעי ומאפשר פיתוח פינות פיקניק, משחק וכיו"ב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מסעדה - שכונת הסהאלה ג/24594

ומספר התכנית

מספר התכנית 256-0672303

שטח התכנית 122.923 דונם

1.2

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 לייר

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	מעלה חרמון
קואורדינאטה X	271098
קואורדינאטה Y	792558

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב הדרוזי מסעדה שברמת הגולן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מסעדה - חלק מתחום הרשות: מסעדה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סהאלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	לא מוסדר	חלק		9991

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 2/3. הוראות תכנית תמ"מ 3/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /3
19/10/2015	448	7126	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/18762.	החלפה	ג/ 18762
26/08/1976	2362	2247	בהתאם להחלטה בדיון בתאריך 22.9.19	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3



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				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	13/11/2019	דני קידר	14: 43 13/11/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		10/07/2019	דני קידר	14: 16 10/07/2019		לא
תנועה	מנחה		2	28/11/2018	מועתז סבאג	12: 29 28/11/2018	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/07/2019	מועתז סבאג	13: 59 03/07/2019	תנועה כולל חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 500		03/07/2019	מועתז סבאג	13: 59 03/07/2019	חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה		12	24/06/2019	רותי ארני	16: 39 25/06/2019	נספח נופי סביבתי בהתאם לתמא 1/35	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/06/2019	רותי ארני	16: 35 25/06/2019	גיליון מס' 1 - תכנית שטחים פתוחים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/06/2019	רותי ארני	16: 36 25/06/2019	גיליון מס' 2 - חתכים וחזית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	24/06/2019	רותי ארני	16: 36 25/06/2019	גיליון מס' 3 - רחובות טיפוסיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	24/06/2019	רותי ארני	16: 37 25/06/2019	גיליון מס' 4 - שצ"פ שכונתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		24/06/2019	רותי ארני	16: 38 25/06/2019	גיליון מס' 5 - פרטי פיתוח (קני"מ משתנה)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	24/06/2019	רותי ארני	16: 40 25/06/2019	חוברת הסקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750	1	24/06/2019	רותי ארני	16: 41 25/06/2019		לא
תשתיות	מנחה		22	10/07/2019	מוטי שופמן	16: 28 11/07/2019	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	10/07/2019	מוטי שופמן	16: 24 11/07/2019	מים וביוב -תכנית אב כללית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	10/07/2019	מוטי שופמן	16: 25 11/07/2019	מים וביוב -תכנית אתר	לא
ניקוז	מנחה		28	04/07/2019	ענבל אברהם	12: 53 04/07/2019	נספח ניקוז -פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	04/07/2019	ענבל אברהם	12: 52 04/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		23/05/2019	דני קידר	09: 30 23/05/2019		לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		17:13 25/11/2018	דני קידר	27/11/2018		1:20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 38

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		מועצה מקומית מסעדה	מסעדה	(1)		04-9959101		masada1.lc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת הגולן, ת.ד. 245, מיקוד 12435.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון		משרד השיכון	חיפה	(1)		04-8630684		hooda@moch.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מסעדה	מסעדה	(2)		04-9959101		masada1.lc@gmail.com

(1) כתובת: שד' פלי"ם 15, ת.ד. 272.

(2) כתובת: רמת הגולן, ת.ד. 245, 12435.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים שלוחת עמק הירדן	כורזים	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים	כפר בלום	(2)		04-9125053	04-6751166	orna_m@abt.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מועתז סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabgeng.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	(4)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	מוטי שופמן	78171		חיפה	(5)		04-8603600		moti-s@bj-is.com
אדריכלית נוף	יועץ	רותי ארני	83246	אדריכלות נוף - רותי ארני	יובלים	(6)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מודד	מודד	עמאד רדא	1042	רדא עמאד שרותי הנדסה ומדידות	מסעדה	(7)			04-6982926	emadrada@zahav.net.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח ד.ג. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255 קריית שמונה, 1103021.

(4) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(5) כתובת: דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600, חיפה, 33033.

(6) כתובת: מצפה יובלים, ד.ג. משגב.

(7) כתובת: כפר מסעדה רמת הגולן, ת.ד. 743, מיקוד 12435.



מנהל המגורים
הדפסה 38



מנהל המגורים
הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח (צימר)	יחידת אכסון המשמשת לאירוח ולנופש באחד מסוגי מתקני האכסון, הכוללת לפחות חדר שינה אחד וחדר רחצה ושירותים. הנחיות עיצוב פיתוח בהתאם ל"יתקנים פיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" - משרד התיירות.
מלונית	מתקן אירוח תיירותי, הכולל בין 11-24 יחידות אירוח וכן שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם ל"יתקנים פיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" - משרד התיירות.

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 במסעדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יעוד שטחים חדשים למגורים.
- ב. קביעת שטחים למרכז עירוני חדש.
- ג. קביעת שטחים לצורכי ציבור לסוגיהם, לרבות מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- ד. יעוד שטחים למערכת הדרכים בשכונה.
- ה. קביעת תכליות וזכויות בניה המותרות לכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- ח. הקלה מקו בנין מדרך אזורית מס' 982.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	150 - 25
מתקנים הנדסיים	159
עירוני מעורב	16 - 7, 5 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	22, 19, 17
שטח ציבורי פתוח	171 - 165, 23, 21, 20
שטח פרטי פתוח	172
דרך מאושרת	203, 192 - 190
דרך מוצעת	202 - 193
שביל	189 - 183, 181 - 174
חניון	173

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	20
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	192, 190
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	197
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	139, 132 - 123, 74, 58 - 56, 37 - 27
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	16, 5
דרך / מסילה לביטול	שביל	186, 183, 177, 175
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	194
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	17
הנחיות מיוחדות	שביל	181
חזית מסחרית	דרך מאושרת	190
חזית מסחרית	דרך מוצעת	201, 195 - 193
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	17
חזית מסחרית	עירוני מעורב	16, 14, 5
חזית מסחרית	שביל	181
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	20
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	190
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	199, 194
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	145, 144, 134 - 132, 74

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד	97,030	78.97
דרך מאושרת	21,530	17.52
מבנים ומוסדות ציבור	3,410	2.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.69	850	מתקנים הנדסיים
0.04	50	שטח פרטי פתוח
100	122,870	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.12	17,360.87	דרך מאושרת
19.70	24,210.21	דרך מוצעת
0.62	756.74	חניון
6.90	8,487.17	מבנים ומוסדות ציבור
36.17	44,464.29	מגורים ב'
0.10	118.74	מתקנים הנדסיים
12.63	15,526.28	עירוני מעורב
2	2,453.09	שביל
2.13	2,614.93	שטח פרטי פתוח
5.64	6,931.22	שטח ציבורי פתוח
100	122,923.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לבניית בתי מגורים חדשים. בכל מגרש יותר להקים מבנה אחד שימש ליחיד אחת או יותר כמפורט בטבלה 5.</p> <p>תותר הקמתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב לבעלי מקצוע חופשי.</p> <p>תותר הקמתן של יחידות אירוח (צימרים) בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ו' וכמפורט בטבלה 5.</p> <p>תותר הקמת מבנה מחסן, מבנה חניה.</p> <p>השימושים הנלווים למגורים יותרו בכפוף להתאמת שילובם ביחידת מגורים או בסמוך לה, לרבות מניעת מטרדים ובכפוף לפתרונות חניה על פי התקן.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. חומרי גמר - חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים, התואמים את הסביבה הבנויה הקיימת.</p> <p>2. גגות - ישמר העיקרון של טיפול בגגות כחזית חמישית לרבות הטיפול במתקנים המוצבים על הגג.</p> <p>3. גדרות - אין חובת הקמת גדר. תיחום המגרש אפשר שיהיה גדר ירוקה (חיה), גדר בנויה. גובה מקסימלי של גדר בחזית מגרש, בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>4. מחסן - יותר להקים מחסן ביתי במבנה נפרד. גג המחסן ינוקז אל תחום המגרש.</p> <p>במידה ויעשה מהלך של חיבור מגרשים ומעבר לבית משותף, מחסן ביתי יהיה חלק מהמבנה.</p>
ב	חניה
	<p>* כל מגרש יכלול לפחות ארבעה מקומות חניה, בתחום המגרש. ניתן לשלב חניה בקומת הקרקע.</p> <p>* מבנה חניה, במידה ולא חלק מהמבנה עצמו, יהיה על חשבון זכויות הבניה במגרש.</p> <p>* המבנה ייבנה מחומרים עמידים.</p> <p>* ניתן להקים מבנה חניה הגובל במגרש שכן (בהתאם למצוין בטבלה 5) ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה אטום וניקוז הגג יהיה אל תחום המגרש.</p>
ג	פיתוח סביבתי
	<p>הכניסה לחנייות שבתחום במגרש תהיה מרכזית, כך שתישאר רצועת גינון בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p>
ד	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הכנת תכנית בינוי שתציג את מימוש כל זכויות הבניה במגרש.</p>
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לשמש כמרכז עירוני עם מבנים בעלי שימושים מעורבים: מסחר, תעסוקה, תיירות, מבני ציבור, מגורים.</p> <p>* השימושים המסחרים שיותרו: מסעדות, בתי קפה, קיוסקים, חנויות לממכר קמעונאי.</p> <p>* שימושי התעסוקה שיותרו: שירותים עסקיים ואישיים, משרדים. לא תותר תעסוקה מזהמת ובעלת מטרדים סביבתיים.</p>

	4.2
<p>עירוני מעורב</p> <p>* השימושים המסחריים והתעסוקתיים יותרו בקומת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 ואפשרי גם בקומות נוספות.</p> <p>* מגורים, לרבות דיור בר השגה. לא יותר שימוש של מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>* מבנים ומוסדות ציבור לרבות ממשל, תרבות ובריאות.</p> <p>* תיירות: תותר הקמת מלוניות כמפורט בסעיף 1.9 לעיל.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>* חזית מסחרית תהיה לכיוון הכבישים כמסומן בתשריט.</p> <p>* חזיתות כל המבנים לדרך 982 ומסביב לכיכר העירונית יעוצבו באופן דומה בהתאם לנספח הבינוי והעיצוב העירוני.</p> <p>* הפיתוח בחזית המגרש יהיה באותו עיצוב אדריכלי של השטח הציבורי הסמוך.</p> <p>* לא תותר הקמת גדר או חומה בגבול מגרש הצמוד לשטח ציבורי.</p> <p>כללי:</p> <p>* חלונות בקו בנין צידי יותרו רק אם המרחק בין המבנים הינו 6 מטרים או יותר. במקרה של מרחק נמוך מ-6 מטרים לא יותרו חלונות בצד הפונה למבנה במגרש הסמוך.</p>	א
<p>חניה</p> <p>חניות ישולבו בקומת הקרקע. תותר חניה תת קרקעית.</p>	ב
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתאי השטח הנשענים על הדרך האזורית מס' 982, תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית בהתאם להנחיות משרד להג"ס ואישור הסקר על ידי המשרד להג"ס.</p>	ג
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד להקמת מוסדות ציבור.</p> <p>יותר שילוב שימושי ציבור שונים במגרש וניצול רב שכבתי בבניינים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p> <p>כמו כן יותרו: שטחים פתוחים ומגוננים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מתקני מיחזור ופסולת, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p>	
	4.3.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 17 תשמש קומת הקרקע למסחר בחזית הצפונית והמערבית כמסומן בתשריט בהיקף המפורט בטבלה 5.</p> <p>בתא שטח זה יותר שימוש של מגורים עבור דיור בר השגה כמפורט בטבלה 5 שיוקם וינוהל ע"י גורם ציבורי.</p>	א
	ב



<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, הכנת תכנית בינוי המראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש לרבות פתרון חניה ותחנות להסעות תלמידים (בתאי השטח הרלבנטיים).</p> <p>ב. בתא שטח 17, הנשען על הכביש האזורי מס' 982 - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית בהתאם להנחיות משרד להג"ס ואישור הסקר על ידי המשרד להג"ס.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים : שטח פתוח אינטנסיבי, גנים ציבוריים, חורשות, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילים, שביל אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גן, בריכות נוי, מזרקות, ריצוף ותאורה.</p> <p>יותר גם כשימושים נלווים : תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת.</p> <p>יותר בשצ"פ בהם מתקנים הנדסיים, גם גידור סביב המתקן וטיפול נופי - למניעת מפגע נופי.</p> <p>שצ"פ בתאי השטח 21, 23 ישמשו לוויסות נגר.</p> <p>בתא שטח 20 מתקן הנדסי קיים : "באר תצפית" (אשר אינה מספקת מים לשתייה). כמו כן תותר הקמת מתקן הנדסי של חברת "בזק".</p> <p>תותר הקמת מבנה שירותים סניטריים לשירות משתמשי השצ"פ.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים ציבוריים. 2. לא יותר בהם גידור למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצורכי בטיחות המבקרים. 3. מתקנים הנדסיים במידה ויוקמו, יטמעו בסביבתם על ידי מיקומם, ציפוי הקירות, טיפול בגג ועבודות שיקום סביבם. 4. תותר הקמה של קירוי קל והצללה למתקני משחק בהיקף הנדרש שיאושר בהיתר הבניה. זאת, מעבר לזכויות הבניה המוגדרות בטבלה 5.5. כל פיתוח בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה בחומרים באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה ובפרטים המותאמים לאופי הגן. 6. תא שטח 20 הוא הכיכר המרכזית של הישוב ויפותח בהתאם לעקרונות הנספח הנופי כפארק להתכנסויות משחק ופנאי : <ol style="list-style-type: none"> 6.1 בשולי הכיכר תתאפשר פעילות מסחרית, מקומות ישיבה של בתי קפה, דוכני ממכר, כולל אפשרות לקיום שוק פתוח ואירועי תרבות. 6.2 תותר הקמה של בריכות נוי, במה קבועה בנויה, הצללות מחומרים קלים, מתקני משחק לילדים ומבוגרים. 6.3 תכנון נופי יעשה לכיכר בשלמותה והפיתוח יתבצע לכל הכיכר בשלב אחד. 6.4 שטח השצ"פ הסמוך למתקן ההנדסי הקיים (באר תצפית) יצניע את נוכחות חצר המתקן, בעזרת צמחיה צפופה. שטח החצר יקבע בהתאם לדרישות רשות המים למתקן זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, שילוט, קווי תשתית תת קרקעית בלבד.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי השטח יגונן בצורה שתשאיר אותו פתוח כלפי ערוץ הנחל (הנמצא מחוץ לגבולות התכנית).
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	שטח ובו בריכת אגירה של מי שתיה . יותרו בשטח זה גם גידור וטיפול נופי - למניעת מפגע נופי ובטיחותי.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים 1. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. 2. פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך יותרו גם תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.
4.8.2	הוראות
א	דרכים 1. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. 2. פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע.
ב	תנועה

4.8	דרך מוצעת
	תיאסר נגישות ישירה מדרך אזורית 982 דרך תאי השטח 193,194 למגרשים גובלים. (הנגישות מגרשים אלו תתבצע ממערכת הדרכים המקומית העורפית בלבד).
ג	פיתוח סביבתי המדרכה בחזית הרחוב הפונה לכביש 982 תהיה עם שדרת עצים.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים מעבר להולכי רגל ולרכב חירום. יפותחו כטיילת. אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט לעבודות להכשרתו ולהנחת תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
4.9.2	הוראות
4.10	חניון
4.10.1	שימושים ישמש לחנית כל רכב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות לא ניתן יהיה להקים מבנים מקורים בחניות הציבורית.
ב	דרכים וחניות החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	תשתיות תותר הנחת תשתיות כגון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון, באישור מהנדס הועדה המקומית. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת								סה"כ שטחי בניה	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
					עיקרי	שרות											
מגורים ב'	25 - 80, 85 - 150		340	500	130	630	50	3	8.5	11	3	3	3	3	3	3	
מגורים ב'	81 - 84		350	500	130	630	50	3	8.5	11	3	3	3	3	3	3	
עירוני מעורב	1		1100	2970	330	3300	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	2		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	3		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	4		1250	3375	375	3750	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	5		1250	3375	375	3750	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	7		835	2255	250	2505	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	8		835	2255	250	2505	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	9		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	10		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	11		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	12		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	13		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	14		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	15		1000	2700	300	3000	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	
עירוני מעורב	16		750	2025	225	2250	70	13	7.8	24	6	6	3	3	3	3	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מזערי	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי (17) 3	3	3	3	3	3	3	24	16.3	(21) 30	(12) 70	350	(20) 6405	645	5760	(11) 1830	17	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	3	12			70	100	1590	320	1270	(11) 1590	19	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	3	12			70	100	5000	1000	4000	(11) 5000	22	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	3.5							200		200	3000	20	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	3.5							50		50	1200	21	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	3.5							35		35	700	23	שטח ציבורי פתוח
				1	3.5					25	25	30		30	120	159	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 38



תכנון זמין מונה הדפסה 38

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:

- א. מוסד התכנון רשאי להתיר ניווד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו, ולא יותרו מגורים בתת הקרקע.
 - ב. גובה מקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 - ג. בתאי השטח ביעוד עירוני מעורב - יותר ניווד זכויות בין השימושים השונים בסמכות ועדה מקומית.
 - ד. גובה מינימלי של קומת קרקע בשימוש מסחרי - 4 מ'.
 - ה. בתאי שטח בהם מותרת חניה תת קרקעית, יותר קו בניה 0 עבור חניה זו.
 - ו. בהתאם לדרישות משרד הביטחון:
1. גובה התכנית המאושר (18 מטר מעל פני השטח/1,013 מטר מעל פני הים) מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 2. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
 3. במגורים ב': גובה מקסימלי של גדר בחזית המגרש - 1.5 מ'. ניתן להקים מבנה חנייה בקו בנין צידי ואחורי 0, בתנאים המפורטים בפרק 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מקסימלי של מחסן ביתי במבנה נפרד מבית המגורים, עד 10 מ"ר.
- (2) יותרו עד 100 מ"ר לשימושים שאינם מגורים כמפורט בפרק 4, כולל חניה בקומת הקרקע. שטח מקסימלי של כל יח"א - עד 40 מ"ר.
- (3) סה"כ ל 122 מגרשים - 366 יח"ד. בכל מגרש יותרו עד 2 יח"א.
- (4) גובה בניה מקסימלי בבניית 6 קומות באיחוד מגרשים: 24 מ'.
- (5) תותר בניה של עד 6 קומות במגרשי המגורים ככל ויאוחדו מגרשי מגורים, תוך שמירה על סל הזכויות המצרפי ללא תוספת אחוזי בניה או שינוי בכמות יחידות הדיור.
- (6) יותר קו בנין צידי 0 המשותף לשני מגרשים ובתנאי של קו בנין צידי המשלים שיהיה 4.5 מ'. מבנה מחסן יכול שיבנה בקו בנין צידי ו/או אחורי אפס, ללא פתחים הפונים לחזית עם מגרש שכן.
- (7) מבנה מחסן יכול שיבנה בקו בנין צידי ו/או אחורי אפס, ללא פתחים הפונים לחזית עם מגרש שכן.
- (8) במגרשים בהם החזית הקדמית פונה אל דרך - תגבר ההוראה לגבי קו בנין המצוינת ברוזטת הדרך שבתשריט הראשי.
- (9) סה"כ ל-4 מגרשים - 12 יח"ד. בכל מגרש יותרו עד 2 יח"א.
- (10) תתאפשר הקמת שני דו משפחתי בתאי שטח 81-82 ו-84-83 או בית טורי על ארבעת המגרשים. בחיבור מגרשים לבית משותף יהיה קו בנין צידי 0 בצד המחובר וקו בנין 4.5 מ' בקו הבניין שאינו מחובר.
- (11) המגרש יתוכנן בשלמותו והוא אינו ניתן לחלוקה.
- (12) 70% לקומת הקרקע, 60% לשאר הקומות.
- (13) בכלל תאי השטח ביעוד עירוני מעורב, עד 120 יח"ד. כל אחד מתאי השטח שלאורך כביש 982 (ת"ש: 1-5,7-12), יכלול לפחות 2 יח"ד קטנות (דיור בר השגה) בגודל 80-100 מ"ר כל אחת.
- (14) צפיפות מחושבת לכל תאי השטח ביעוד עירוני מעורב יחד.
- (15) גובה קומת קרקע מסחרית עד 6 מ'.
- (16) יותר קו בנין צידי 0 לכיון יעוד קרקע עירוני מעורב.
- (17) קו בנין לקומת קרקע - 5 מ' ולשאר הקומות 3 מ'.
- (18) עבור חזית מסחרית לכיון כביש מס' 1, יותר קו בנין לקומת קרקע - 5 מ' ולשאר הקומות 3 מ'.
- (19) עבור חזית מסחרית לכיון הכיכר (ת.ש. 20) - קו בנין לקומת קרקע - 5 מ' ולשאר הקומות 3 מ'.
- (20) בקומת הקרקע 400 מ"ר מינימום בשימוש מסחרי ועד 1280 מ"ר מסחרי המופנה לחזיתות הצפונית והמערבית כמסומן בתשריט. בתא שטח זה יותר שימוש של מגורים עבור דיור בר השגה בהיקף של עד 45% מזכויות הבניה עבור עד 30 יח"ד.
- (21) דיור בר השגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

* תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד'), יהיה השלמת עבודות שדרוג מערכת הולכת השפכים האזורית, כולל תחנת שאיבה ראשית במסעדה, בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

* הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה, תועבר לאישור משרד הבריאות ורשות המים - תחום כנרת.

* תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הציבורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים, תאגיד מים וביוב "התנור" והגורמים המוסמכים לכך.

* תנאי לאכלוס בתי השכונה - השלמת מערך ניצול קולחי מט"ש "אל חמרא" ע"פ תכנית מאושרת ע"י רשות המים ומשרד הבריאות.

* קווי ביוב בתחום תכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

ניקוז:

* תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית, לפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.

* בשלב הכנת תכנית ניקוז מפורטת, נדרש להטמיע את הדרישות שבסעיף 6.5 (ס"ק 3-5) ולהגיש להתייחסות רשות ניקוז כנרת.

* תכנון רום מגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל הכביש למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.

מים:

* תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.

* אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

* אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות שלושה מטרים מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת "מקורות" ללא תיאום מראש.

* תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות.

* אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל בתיאום עם חברת מקורות ע"י יזם התכנית.

תברואה/אשפה:

* האשפה משטח התכנית תסולק לאתר "תאנים" או כל אתר אחר שיאושר ע"י המועצה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית - המועצה המקומית מסעדה ובאחריותה.

6.2

תשתיות

1. תשתיות קוויות חדשות תהיינה תת קרקעיות.



תשתיות	6.2
<p>2. תכנון כל עבודות תשתית יבטיח ביצוע שיקום נופי סביב המערכות ההנדסיות, כולל קווי תשתית ואזורי מוצא של ניקוז ונגר עילי.</p> <p>3. אין לחסום את דרך הגישה למתקן ההנדסי בתא שטח 20 בכל עת.</p> <p>4. פיתוח השכונה יכלול הסטת קווי המים הראשיים של חברת מקורות ע"ח היזם, כך שיעברו בתוואי דרכים/שבילים/שצ"פים.</p>	
חשמל	6.3
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.. 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל -עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>תקשורת</p>	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה לבתים בשכונת הסהאלה, הסדרת ושדרוג מערכת הולכת השפכים הקיימת מתחנת השאיבה עד למט"ש אל חמרא.</p> <p>2. לא יוצאו היתרי בניה בתאי שטח 1-5,7-12 (יעוד עירוני מעורב) ו בתא שטח 17 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור), אלא לאחר הבטחת ביצוע מערכת הדרכים העורפית המאפשרת נגישות למגרשים הגובלים בדרך 982.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, הסדרת מערכת הניקוז בכביש הקיים מס' 31 המחבר את אגן הניקוז מס' 1 (ע"פ נספח הניקוז).</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, הסדרת מוצאי הניקוז של השכונה עד להתחברות ואדי אבו סעיד.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, הסדרת ואדי אבו סעיד במקטע הצפוני (קטע מס' 2 ע"פ נספח הניקוז), לרבות הסדרת צינורות ניקוז תקינים במעברים, הסדרה של הוואדי לזרימה בספיקת התכן בהסתברות הנדרשת או לחילופין להראות פתרונות וויסות של תוספת הנגר מהשכונה אל הוואדי בתוך שטח התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתכנית, קיומו של תכנון מפורט לכביש 982 על צמתיו.</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>תנאי לאכלוס, ביצוע בפועל של כביש 982 על צמתיו, או לחילופין: הכנת בה"ת ע"י יועץ תנועה שתבחן את היכולת של הכבישים הקיימים לשאת בנפחי בתנועה החדשים הנוצרים עקב בינוי השכונה ותכלול קביעת שלביות לביצוע כביש 982 והצמתים, אם ע"י הרחבה הדרגתית ואם ע"י ביצוע מלא לכל רוחב הכביש.</p>
<p>6.7</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עליליים ומי תהום:</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים ינותבו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצורכי שהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה 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 ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה או באזורים בעלי פוטנציאל זיהום.</p>	



עתיקות	6.9
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



מבנים קיימים	6.10
<p>1. מבנה קיים הוא מבנה אשר נבנה כדיון, טרם אישורה של תכנית זו.</p> <p>2. על מבנה קיים שאינו תואם הוראות תכנית זו, שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p>	



הריסות ופינויים	6.11
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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. מונה הדפסה 38</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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.</p> <p>* יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>* עצים המסומנים בתוך תחום דרך ובתחום עירוני מעורב, שמספרם בנספח העצים של תכנית זו הוא: 5,32,36,37,40,20,21,22,26,27,46,47,65,66,67,68 - עתידים יקבע בשלב של תכנון מפורט.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים (לפרט ייעודים נוספים לפי הצורך) ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות.</p>	

פיתוח סביבתי

6.18

* פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים ובהתאם לנספח הנופי או לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית לרבות - קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שרות וכיו"ב.
 * הקירות בגבול השכונה ובתוך השכונה יהיו מאבן מקומית.
 * לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.
 * פיתוח השטחים הציבוריים בחזית דרך 982 בכיכר היישובית ומסביב לה יתוכנן במשותף ובאותה שפה תכנונית. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית בהתאמה עם נספח הפיתוח. לא יוקמו גדרות בשולי מגרשים הפונים לדרך 982 ומסביב לכיכר היישובית.

* הוראות למזעור הפגיעה בנוף בזמן ההקמה :

1. לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותיאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
2. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר.
3. יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.
4. עודפי העפר ופסולת הבניין יפוננו מיידית לאתר מחזור מאושר על פי ההנחיות של תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.

* הוראות למזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט :

1. תאורה היקפית לשכונה תאיר בטווח המינימלי הנדרש לפי הוראות הביטחון.
2. המועצה תתחזק את הגינון ברחובות ובשצ"פים.
3. כתנאי להיתר בנייה - תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"ג תכנית מודד מוסמך. התכנית תכלול העמדת מבנים, חזיתות, חתכים, פתרונות לגז, פילרים, חניות, מחסנים ומתלי כביסה. לתכנית יצורף מפרט עם חומרי גמר.

* הגינון הציבורי בשכונה יתבסס על עצים מקומיים וצמחיה מקומית חסכונית במים. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.



7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו על ידי היזם ובתיאום עם הועדה המקומית ויאושרו על ידי הועדה המקומית על בסיס תכנית זו.	ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו, יתאפשר רק לאחר ביצוע או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבני ציבור, מים ובכלל זה הסטת קווי המים הראשיים של חברת מקורות ע"ח היזם, כך שיעברו בתוואי דרכים/שבילים/שצ"פים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38