

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/05/2019

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

17/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 259-0530469

יסוד המעלה - תכנית מפורטת להרחבה דרומית - ג/24713

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נגזרת מהתכנית הכוללנית של יסוד המעלה תכנית 259-0394601. התכנית המפורטת משנה את היעוד המאושר לחקלאות, ומייעדת שטחים למגורים בחלק הדרומי של מתחם B, בשטח המסומן כ-B4, ובחלק הדרומי של מתחם C, בשטח המסומן כ-C3 בנספח עיצוב לתכניות מפורטות של התכנית הכוללנית. התכנית מתייחסת לחלקות הקיימות, וקובעת 3 מגרשי מגורים בכל חלקה. מגרשי המגורים הינם מגרשים של דונם, בהם מתוכננות 4 יח"ד בשני שלבים. בשלב הראשון יוקמו 2 יח"ד בכל מגרש ובשלב השני (לאחר מימוש 80% מהשלב הראשון), יוקמו 2 יח"ד נוספות בכל מגרש, לצפיפות סופית של 4 יח"ד לדונם. סה"כ מציעה התכנית 300 יח"ד.

השלביות המוצעת מאפשרת מעבר הדרגתי בין הצפיפות הנמוכה מאוד הקיימת היום לבין הצפיפות הסופית המוצעת, תוך מיתון השינוי, ושמירה על האופי הכפרי. התכנית מציעה שטח משולב למבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים ולגמישות מירבית המאפשרת פיתוח מעון יום/גן ילדים בסמיכות למגרשים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יסוד המעלה - תכנית מפורטת להרחבה דרומית - ג/24713

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	259-0530469
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

241.830 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	256500
קואורדינאטה Y	773200

1.5.2 תיאור מקום

יסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13990	מוסדר	חלק	52, 61-62	27, 29-37, 39-51, 54, 56, 63

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 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
אג/ מק/ 2101 / 015	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ 2101 / 015 ממשיכות לחול.	4982		30/04/2001
ג/ 2101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2101 ממשיכות לחול.	3861	1995	28/03/1991
ג/ 8053	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8053 ממשיכות לחול.	4317	3860	06/07/1995
ג/ 8055	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8055 ממשיכות לחול.	4306	3384	25/05/1995
259-0394601	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 259-0394601. תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו.	8555	1797	01/12/2019
אג/ מק/ 2101 / 054	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ 2101 / 054 ממשיכות לחול.	6439	5007	28/06/2012

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				רותי רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רותי רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	01/03/2020	יוסי מור	09: 18 05/03/2020	טבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	17	28/07/2019	יוסי מור	11: 20 05/02/2020	נספח לטבלאות איזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	47	06/02/2020	איתן רוזנברג	16: 04 06/02/2020	נספח עצים מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		06/02/2020	איתן רוזנברג	16: 00 06/02/2020	נספח עצים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		06/02/2020	אורן ניטוקר	16: 02 06/02/2020	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	21	06/02/2020	אורן ניטוקר	16: 04 06/02/2020	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		06/11/2019	שמעון אלבז	11: 11 05/02/2020	נספח חשמל	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	3	05/02/2020	שמעון אלבז	16: 01 06/02/2020	נספח חשמל - מלל	לא
תשתיות	מחייב	1: 1	9	01/05/2019	דוד ילוז	11: 10 05/02/2020	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מחייב	1: 1000		19/06/2019	דוד ילוז	11: 04 05/02/2020	נספח ביוב	לא
תשתיות	מחייב	1: 1000		19/06/2019	דוד ילוז	11: 17 05/02/2020	נספח מים	לא
מים	מחייב	1: 1	6	01/05/2019	דוד ילוז	11: 18 05/02/2020	נספח מים - פרשה טכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		04/02/2020	רותי רוהטין	11: 02 05/02/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		04/02/2020	דפנה גרינשטיין	11: 22 05/02/2020	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	9	21/10/2018	דפנה גרינשטיין	16: 05 06/02/2020	נספח נוף מלל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		03/02/2020	רותי בן זינו	11: 24 05/02/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		03/02/2020	רותי בן זינו	11: 12 05/02/2020	נספח תנועה חתכים לאורך	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/02/2020	רותי רוהטין	11: 21 05/02/2020	מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ו. מקומית אצבע הגליל	חזור הגלילית	(1)		04-6800077	04-6800079	AvnerS@e- galil.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יסוד המעלה	יסוד המעלה	המייסדים		04-6937511	04-6934390	yesodmayor@iula.or g.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)	1	04-9088710	04-9909990	ruthy@yaad- arc.co.il
	יועץ תשתיות	שמעון אלבו	176 א	אלבו שמעון	קרית שמונה	(2)	14	04-6944904	04-6944903	elbazz1@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	515360	אמי מתום - חיפה	חיפה	יבנה	3	03-6363599		ruthie- b@amymeto m-ta.co.il
	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	00044294	ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy .co.il
שמאי	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303		yosefm31@o range.net.il
	יועץ תשתיות	אורן ניטוקר	23156514	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-6956326		OrenN@palg ey-maim.co.il
מהנדס	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	יועץ תשתיות	עומר קבבגי		ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		omerk@hmd y.co.il
	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000 - רוזנברג איתן	מעלה צביה	(4)		04-6619045	04-6748287	yarok2000@g mail.com

(1) כתובת: רח' המייסדים 1 מושב יעד ד.ג. משגב.

(2) כתובת: רח' אורי אילן 14 קרית שמונה.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה.

(4) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מתחם מגורים ל-300 יח"ד בחלק הדרומי של יסוד המעלה, בהתאם להוראות התכנית הכוללת של יסוד המעלה מס' 259-0394601.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. התווית דרכים חדשות.

ד. קביעת הנחיות בנושאים שונים:

- הנחיות בינוי קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

- הוראות לגבי שלביות הפיתוח.

- הנחיות סביבתיות לממשק עם שטחי החקלאות.

- תנאים למתן היתרי בניה.

- הנחיות לשימור עצים בוגרים.

ה. הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	275 - 201
קרקע חקלאית	1908 - 1901
שטח ציבורי פתוח	310 - 300
דרך מאושרת	131
דרך מוצעת	119 - 110
דרך משולבת	474 - 461
שביל	415 - 401
שטח לתכנון בעתיד	1477 - 1452
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	282 - 276
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	922 ,921

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	1473
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	131
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	282
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	203 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	310
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	1477 - 1452
גבול מתחם	דרך מוצעת	119 - 110
גבול מתחם	דרך משולבת	474 - 461
גבול מתחם	מגורים א'	275 - 201
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1908 - 1901
גבול מתחם	שביל	415 - 401
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	310 - 300
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	922 ,921
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	131
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	118 ,116 ,114
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	275 ,274 ,210
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1905 ,1904
הנחיות מיוחדות	שביל	408
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	307 ,304 ,302 - 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	201, 202, 205 - 211, 214, 217 - 220, 222 - 226, 228, 231 - 234, 235 - 243, 240 - 249, 246 - 252, 254, 255, 258 - 261, 264 - 267, 270, 271
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1901, 1902
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	921
להריסה	מגורים א'	206
להריסה	קרקע חקלאית	1902
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	112, 116, 118
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	276 - 282
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	274, 275
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	300 - 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	1452 - 1477
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	131
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	110 - 119
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	461 - 474
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	280, 281
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	201 - 275
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1901 - 1908
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	401 - 415
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300 - 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	921, 922

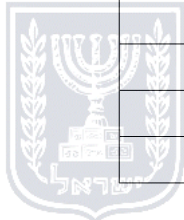
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	201,319	83.25
אזור מגורים א'	14,769	6.11
דרך מאושרת	23,664	9.79
מגורים א'2	2,078	0.86
סה"כ	241,830	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	72,370.66	29.93
דרך מאושרת	23,664.31	9.79
דרך מוצעת	17,377.4	7.19
דרך משולבת	3,761.89	1.56
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12,807.43	5.30
מגורים א'	79,327.67	32.80

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.04	7,340.08	קרקע חקלאית
1.41	3,411.29	שביל
8.19	19,813.56	שטח ציבורי פתוח
0.81	1,956.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	241,830.43	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים. ב. מחסנים. ג. מעבר קוי ביוב יישוביים. ד. שימושים לפי תכנית ג/2101 עבור מגורים א' בתאי שטח 274-275: בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים, שטחי ירק, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סטודיו של אמנים, דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר חלוקה של מגרש 225 לשניים בהתאם להנחיות הרשומות בטבלה 5. במקרה כזה, יש לשמור על זכות מעבר אל מגרש פנימי. 2. פיתוח המגרשים יכול להתבצע בכל חלקה בנפרד (למעט תשתיות ציבוריות). ניתן יהיה להמשיך לקיים פעילות חקלאית בהתאם להוראות סעיף 6.18 - פעילות חקלאית. 3. העברת קווי ביוב בתחום מגרשי מגורים תעשה רק במקרים בהם לא ניתן היה להמנע מכך, או שהקווים כבר קיימים ולא ניתן להסיטם. 4. בכל מגרש של דונם, למעט בתאי שטח 274-275, תתוכנן יח"ד אחת בגודל שאינו עולה על 80 מ"ר, ובסך הכל יוקצו 3 יח"ד בגודל זה בכל חלקה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח 274-275 יחולו הוראות תכנית ג/2101 עבור מגורים א': תותר יותר מיח"ד אחת במבנה ללא צורך בחלוקת המגרש, אך תוך שמירה על יחס צפיפות המגורים לשטח המגרש לפי טבלת הזכויות. 2. יתאפשר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בגבול המגרשים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שימושי חקלאות.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שימושי החקלאות יעמדו בכל הוראות תכנית זו. 2. מבנים חקלאיים יותרו אך ורק בהתאם למפורט בסעיף 6.18 - פעילות חקלאית, סעיף קטן ב'.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גינון ב. מתקני משחקים וספורט</p>

	4.3
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה. ה. חניה ציבורית בשצ"פ לאורך דרך מס' 9119. ו. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ז. תחנות טרנספורמציה בתאי השטח המותרים..</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>א</p> <p>1. תותר חניה ציבורית לצרכי השצ"פ בלבד , אך לא תינתן כל גישה לחניה בשצ"פ ישירות מדרך 9119.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. יש לתכנן את השצ"פ לאורך דרך מס' 9119 כיחידה אחת. יש להתייחס לשדרות האקליפטוסים והדקלים שלאורך הדרך, לשמרן ככל הניתן ולעבות אותן במידת הצורך. 2. השצ"פ בתא שטח 309 מיועד למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים משטח התכנית לכיוון מערב, פיתוח וגינון בשטח זה ישמרו על מעבר רציף ונוח. 3. תכנון השצ"פ בתאי שטח 306-308 ו-310 ייעשה כיחידה אחת. יש לשמור על אפשרות עתידית להמשך הדרכים המגיעות מצפון לכיוון דרום אל השטח לתכנון בעתיד. 4. הנחיות מיוחדות: בתאי השטח 302, 304 ו-307 יותרו תחנות טרנספורמציה מקומיות ולצרכי יח"ד בתכנית בלבד. התחנות יכללו בתכנון השצ"פ ויטופלו להצנעתן בשטח, תוך שמירה על מרחק נדרש ממגרשי המגורים, ונגישות לרכב. 5. הנחיות מיוחדות: בתא שטח 300 יותר שימוש עתידי של דרך במידה ותדרש הרחבה מקומית של דרך 9119 לצורך תכנון כיכר. תכנון השצ"פ ייקח בחשבון אפשרות עתידית זו.</p>	
	4.4
	דרך מאושרת
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל. ב. שדרה לשימור. ג. גינון. ד. שביל אופניים. ה. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.</p>	
	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בצידה הדרומי של הדרך, יתוכננו הגינון, שימור השדרה, המדרכה ושביל האופניים יחד עם השצ"פ הצמוד. בהתאם לתכנון, אפשר שהמדרכה ושביל האופניים לא יהיו בתחום הדרך אלא בתחום השצ"פ.</p>	
	4.5
	דרך מוצעת
	4.5.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל. ב. גינון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

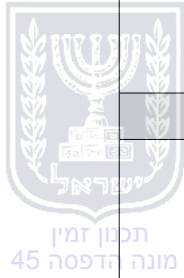


תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4.5	דרך מוצעת
	ג. שביל אופניים ד. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ככל הניתן, יש לתכנן שביל אופניים כחלק מתכנון הדרך. שביל האופניים יקשר בין השטחים ממזרח לתכנית לשטחים ממערב, וכן לאורך דרכים 301, 302, ו-306 עד לחיבור עם דרך הכניסה ליישוב.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל. ב. גינון. ג. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הדרכים יפותחו פיתוח מינימלי כדרכי גישה למגרשים בלבד. 2. יש לשמור על קווי מבט לאורך הדרכים.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ב. גינון. ג. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים. ד. מעבר רכב לכניסה לחניה בתאי שטח 413-409 ו-415.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. גינון בשבילים יאפשר שמירת מבטים לאורך השביל.
4.8	שטח לתכנון בעתיד
4.8.1	שימושים
	א. שימושים המותרים ביעוד המוכלל "מגורים" בהתאם לתכנית הכוללנית 259-0394601.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בשטח זה ניתן יהיה לתכנן שימושים לפיתוח רק בהתאם לתנאים הרשומים עבור שלב ג' בשלביות התכנית הכוללנית 259-0394601. 2. שימושי חקלאות מותרים, ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו.
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>א. גני ילדים ומעונות יום. ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. גינון. ד. גני משחקים.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. ניתן לאחד בתכנית בינוי את שני תאי השטח לתא שטח אחד בעל זכויות בניה הכוללות את סכום הזכויות של שני התאים. 2. יש להכין תכנית בינוי שתציג בנוסף לבינוי ולפיתוח הנופי של השטח גם מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים המחבר בין דרך 305 לבין דרך 304.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.10
שימושים	4.10.1
שימושים לפי תכנית ג/2101 עבור מגורים א'.	
הוראות	4.10.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בהתאם להוראות תכנית ג/2101 עבור מגורים א'. 2. יתאפשר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בגבול המגרשים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	3	3	3	2	9	8	50	1274			264	1010	2050	225	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	6	50	807			120	687	1500	273 - 272	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	620			120	500	1010	203 - 201	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	639			134	505	1030	206 - 204	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	601			101	500	1000	209 - 207	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	600			100	500	1000	212 - 210	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	607			107	500	1001	215 - 213	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	600			100	500	1000	218 - 216	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	584			84	500	1000	221 - 219	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	572			80	492	1001	224 - 222	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	634			134	500	1022	226	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	607			107	500	1000	229 - 227	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	615			115	500	1000	232 - 230	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	625			125	500	1006	235 - 233	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	636			136	500	1019	238 - 236	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	609			109	500	1000	241 - 239	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	598			98	500	1000	244 - 242	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	594			94	500	1000	247 - 245	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	591			91	500	1000	250 - 248	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	605			105	500	1000	253 - 251	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	597			97	500	1000	256 - 254	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	578			80	498	1000	259 - 257	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	577			80	497	1000	262 - 260	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	577			80	497	1000	265 - 263	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	577			80	497	1000	268 - 266	מגורים א'
3	3	3	3	2	9	4	50	578			88	490	1000	271 - 269	מגורים א'
5	0	4	4	2	8	2	6	30	6	6	6	6	6	275 - 274	מגורים א'
0	4	4	4	1			10	10						1901 - 1908	קרקע חקלאית
								9		9				309 - 300	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4		35	350			50	300	1000	922 - 921	שטחים

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(6) 5	(7) 0	(6) 4	(6) 4	(6) 2	(6) 8	(6) 2	(6) 30	(6)	(6)	(6)	(6)	282 - 276	פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר חלוקה של המגרש לשני מגרשים של 4 יח"ד, שווים בגדלם ובזכויותיהם. במקרה זה יש לשמור על זכות מעבר למגרש פנימי.

(2) לפחות 2 יח"ד יהיו יחידות קטנות עד 80 מ"ר ליחידה.

(3) במידה ויחולק המגרש, ניתן לאשר קוי בניין 0 פנימיים בין המגרשים.

(4) לפחות 2 יח"ד יהיו יחידות קטנות עד 80 מ"ר ליחידה. באחד המגרשים (272 או 273), ניתן יהיה לאשר יחידה קטנה אחת בלבד, ובתנאי שבמגרש השני יהיו לפחות 2.

(5) לפחות 1 יח"ד תהיה יחידה קטנה עד 80 מ"ר ליחידה.

(6) בהתאם לתכנית ג/2101 עבור יעוד מגורים א'. סה"כ שטחי הבניה הוא באחוזים משטח המגרש. צפיפות המגורים במגרשים אלה היא 1 יח"ד לדונם..

(7) יותר קו בניין 0 בין יעוד מגורים במגרשים 274-282 ליעוד קרקע חקלאית. במגרש 282 יותר קו בנין 0 בין יעוד מגורים לקרקע החקלאית בתא שטח 1901 גם בקו בניין צידי משותף..

(8) סה"כ שטחי הבניה ביעוד קרקע חקלאית הוא באחוזים משטח תא השטח.

(9) בשצ"פים יותרו מצללות וקירוי מתקני שעשועים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את היקפם ומיקומם. בנוסף, בתאי השטח 302, 304, 307 יותרו תחנות טרנספורמציה בשטח

של כ-40 מ"ר כל אחת. מיקום מדוייק של תחנות הטרנספורמציה יקבע בתכנית הפיתוח של השצ"פ, כולל אמצעים להצנעה והסתרה שלהן..

(10) הועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין אחורי 0 ובתנאי שגובל בתא שטח ביעוד ציבורי.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>א. גגות המבנים: הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ג. מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, אם יידרש, יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ד. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>ה. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ו. מבנים לשטחי שירות: מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש ישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.</p> <p>ז. פרגולות: יותרו פרגולות כהגדרתן בתקנות.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3818/0 "מעיצרה, ח' אל-י"פ : 1091 עמ" 1367 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים כאמור בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שעקב השינויים או התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>1. פסולת ומחזור:</p>	

6.4

איכות הסביבה

א. סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש או באיסוף מרוכז בתחום הרחוב או בשצ"פ, ויוצג בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי האשפה.

ב. תכנון סידורי סילוק האשפה יתייחס לאפשרות הפרדת פסולת בתאום עם הרשות המקומית.

ג. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ד. האשפה הביתית תפונה לאתר עין זיתים או לכל אתר מורשה אחר להנחיית המוצקה המקומית.

2. מניעת מטרדים משימושי חקלאות (בהתאם להוראות סעיף 6.18 פעילות חקלאית):

א. שימושי חקלאות יהיו שימושים שאינם מהווים מטרד למגורים: אינם מצריכים שימוש במכונות כבדות (למעט טרקטורים), אינם קולטים קהל ואינם יוצרים פעילות המייצרת רעש יוצא דופן.

ב. לא יותר שימוש בחומרי הדברה המפוזרים מהאוויר. בשימושי חקלאות ביעוד מגורים וביעוד קרקע חקלאית, יותר שימוש בחומרי הדברה באישור המשרד להגנת הסביבה בלבד.

6.5

בניה ירוקה

1. שבילים להולכי רגל יתוכננו כך שיוצלו בקיץ אך ישמרו על מעבר ברוחב של לפחות 1 מ' שיהיה חשוף לשמש בחורף.

2. פיתוח מינימלי של כבישים ישמור על מעבר בטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריות לשאר חלקי היישוב.

3. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש והרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.

4. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני. חומרי מילוי מונח הדפסה 45

5. יכללו לפחות 20% חומרים ממוחזרים.

6. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.

7. בתכנון הבניינים יוצעו פתרונות לחסכון באנרגיה ולשמירה על הסביבה בהתאם לעקרונות ת"י 5281 (תקן לבניה ירוקה).

7. ככל הניתן, יש לשלב פתרונות לנושא חסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים אפורים.

6.6

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה:

א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעיף א' לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל, או לשלבן במבני המגורים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני



חשמל	6.6
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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>5. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או 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>7. 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>
הוראות פיתוח	6.7
	<p>1. פיתוח שצ"פים :</p> <p>א. תכנון השצ"פים ישמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף.</p> <p>ב. ניתן לשלב פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי במקומות מוגדרים. פיתוח אינטנסיבי יכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. בכל מקרה, לפחות 50% מהשטח יהיה מגוון. כל אזורי הפעילות יהיו מונגשים על פי התקן. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי.</p> <p>ג. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. בשצ"פים ובשטחים הגובלים בשמורת טבע, יש לתאם את הפיתוח ואת רשימת הצמחיה עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. לפחות 40% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר.</p> <p>ה. יושם דגש על הצללה מרובה בקיץ ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק.</p> <p>ו. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים,</p>

הוראות פיתוח	6.7
<p>מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ז. תכנון השצ"פים יבטיח אפשרות השהייה של מי נגר עילי בכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>2. פיתוח דרכים:</p> <p>א. תכנית פיתוח הדרכים תכלול תכנון נוף ע"י אדריכל רשוי.</p> <p>ב. לאורך המדרכות, לפחות בצד אחד, יינטעו עצי רחוב, תוך שמירה על מעבר רציף שלא יקטן מ-1.3 מ', וישולבו בהן כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים. לעצי הרחוב יהיה בית גידול שלא יקטן מ-4 מ"ק לעץ. מומלץ לתכנן תעלות גידול רציפות לעצים. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. בתכנון הנטיעות יש להתייחס לכיווני השמש ולשמור על מדרכה אחת חשופה לשמש בחורף.</p> <p>ג. במפריצי חניית לאורך הרחוב יהיו הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות. במדרכות בהן אין נטיעת עצים או רצועה מגוננת עם עצים, תהיה הפסקה בחניה עם ערוגה ועץ כל שתי חניות.</p> <p>ד. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.</p> <p>ה. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הדרכים יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> <p>3. פיתוח מגרשים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח של המגרש (בקנה מידה 1:100 או 1:250), שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין/ים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, חזיתות המגרש אל הכביש ואל שטחים ציבוריים פתוחים. הכל לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p> <p>ב. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, בקירות / מסלעות/ גדרות שבגבול המגרש.</p> <p>ג. מפלס השטח הפתוח במגרש (חצר) לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס הרחוב/ שביל ציבורי/ שצ"פ גובל.</p> <p>ד. בחזית המגרש לכיוון הרחוב ייבנו גדרות בגובה שלא יעלה על 1.2 מ', כאשר לפחות 0.4 מ' יהיה בנוי כקיר. לא תותר בנית מסלעות בחזית המגרש.</p> <p>ה. במגרש המיועד לבניין ציבורי ניתן להשתמש כשטח ציבורי פתוח בשלב הבנייה עד למימוש הבנייה. במקרה זה, יש לתכנן ולפתח את השטח כשטח אקסטנסיבי באופן שיאפשר מימוש הבנייה בעתיד.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>1. ניקוז המגרשים יפנה את הנגר העילי לשטחים פתוחים או מגוננים במפלס נמוך יותר על מנת שישמשו כשטחים להשהיית נגר עילי. אין לנקז מגרשים אל הכביש.</p> <p>2. משטחים רציפים ואטומים יתוכננו ככל הניתן מחומרים חדירים. במידה ולא ניתן לבצע את כלל המשטח, יש לרשת את המשטח ברצועות של שטחים חדירים על מנת לקטוע את רצף הזרימה.</p> <p>3. הנגר מהכבישים יופנה אל צידי הכביש לאורך אבני השפה. יש להשתמש ככל הניתן בחומרים חדירים ברצועה זו. יש לדאוג שהמדרכות יהיו גבוהות מהכביש על מנת שלא יזרמו מים מהכביש אל המגרשים הסמוכים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים

1. כללי:

א. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותשריט עצים בוגרים במעמד מחייב. בנספח ובתשריט מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.

ב. ביצוע הכבישים בתכנית או הוצאת היתרי פיתוח לכבישים מכוחה, לאחר שחלפו 3 שנים ממועד אישור נספח העצים הבוגרים, יותנו בעריכת סקר עצים חדש ואישורו ע"י פקיד היערות.

ג. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות האגרונום לשימור עצים אלה.

ד. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה, יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מפקיד היערות.

ה. במקרים המיוחדים כרשום לעיל, לאחר אישור מפקיד היערות לסקר העצים לתכנון מפורט, ניתן להגיש בקשה לרישיון כריתה/העתקה, ולשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור.

ו. על חלק מהעצים בסקר חלה הערה המצויינת: "לשמור עד לתכנון במגרש". הערה זו באה לציין כי אם ישנם עצים בהם נדרש שינוי סיווג מעץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה,

יש להגיש עדכון לסקר העצים עבור המגרש הנדון לאישור הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות האגרונום לשימור עצים אלה.

ב. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות האגרונום לשימור עצים אלה.

ג. יש לסמן עצים לשימור בשילוט בולט.

ד. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח.

ה. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.

ו. בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.

3. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. העצים להעתקה סומנו בחלקם. בעת הגשת הבקשה לרישיון כריתה/העתקה יש לסייר עם נציג פקיד היערות והאגרונום המלווה על מנת להחליט אילו עצים ראויים להעתקה.

כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.

ב. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם למפרטי האגרונום ובליוי צמוד שלו בשטח, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.

ג. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.

4. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה:

א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- ב. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.
- ג. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.11

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שרותי הכבאות.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:
 - א. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי-פיתוח לביצוע לשכונה במלואה, ותחילת ביצוע התשתיות הנדרשות. התכנית תכלול בין היתר תכנון כל מערך הכבישים והתשתיות הציבוריות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת, גינון וכו'), תכנון מפלסי המגרשים, מפלסי 0.00 למגרשים, מיקום כניסות למגרשים ומפלסי חניות, פרטי חצר משק ומיקומם, מבני מתקני האשפה וכו'. הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית כזו בנפרד עבור החלק המזרחי ועבור החלק המערבי של התכנית. תכנית הבינוי-פיתוח לביצוע תגדיר אילו מרכיבים בפיתוח השצ"פים נדרשים בהתאם לביצוע השכונה. מרכיבים אלה וביצוע התשתיות הנדרשות, יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הצגת אפשרות מימוש כל יחידות הדיור העתידיות במגרש, וסימון השלב בו ימומשו.
 - ג. תנאי למתן היתרי בניה בגבולות התכנית יהיה אישור כדן של הנחיות מרחביות לכל גבולות התכנית.
2. רעידות אדמה:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מקדמים המתאימים לסווג קרקע נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור. סווג הקרקע על פי תנאי הקרקע ייקבע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
3. ביוב:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לפתרון הביוב ותחנות השאיבה ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותחום כנרת תאגיד "פלג הגליל".
 - ב. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותכנית תשתיות מים וביוב ע"י תאגיד "פלג הגליל".
 - ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.
 - ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ביוב כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י תאגיד "פלג הגליל".
 - ה. תנאי להוצאת היתר בניה ל-150 יח"ד ראשונות מכוחה של תכנית זו - שדרוג מתקן הטיפול הקיים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (איטום הבריכות והקווים, הוספת מאווררים, שיפור שיקוע המוצקים וכד').

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ו. לא יינתן היתר בניה למעבר ל-150 יח"ד ראשונות מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתבוצע בדיקה לגבי יכולת מתקן הטיפול בשפכים לקלוט את השפכים הנוספים. ממצאי הבדיקה יועברו לאישור הועדה המקצועית למים ולביוב, שתהיה רשאית להתנות המשך מתן היתרי בניה בשדרוג מתקן הטיפול בשפכים או בחיבור שפכי היישוב למתקן טיפול אחר שיעמוד בדרישות החוק.

4. ניקוז:

א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז עילי של המגרש, שיכלול במקרה של מרתפים גם את פתרון הניקוז התת קרקעי, וכן את תכנון ניקוז החפירה של המרתפים.

ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

5. חניה:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה בתחום המגרש.

6. מים:

א. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי מאושר.

ב. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י יסוד המעלה.

6.13

תשתיות

1. כללי:

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

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

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

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

2. מים:

א. כל המבנים יחוברו למערכת המים ביישוב, בתיאום עם מהנדס הרשות, ובאישור משרד הבריאות.

ב. מערכת המים תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה.

ג. תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם יסוד המעלה.

ד. אספקת המים לשכונה זו תעשה ממערכת אספקת המים של יסוד המעלה.

ה. מערכת אספקת המים בשטחי הבינוי החדשים, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.

ו. אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ז. באזורים מבונים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות

6.13

תשתיות

להוראות רשות הכבאות.

ח. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.

3. ביוב :

א. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של יסוד המעלה ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, ובתיאום עם מהנדס הרשות.

ב. מערכת הביוב תונח בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי ביוב.

ג. תכנון מערכת הביוב בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף ובתיאום עם תאגיד "פלאג הגליל".

ה. לא יורשה חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי.

ו. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.

ז. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ו/או העברת שפכים בגרביטציה. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.

ח. במידה וימצאו מי תהום גבוהים, נדרש לבצע תשתיות הולכה בהתאם (קווי פוליאטילן ושוחות אטומות).

4. חשמל :

א. תחנות טרנספורמציה לצרכי יח"ד בתכנית יוקמו במקומות מוצנעים.

ב. תחנות שימוקמו בשצ"פ יהיו מקומיות בלבד, ישולבו בתכנון השצ"פ, והיתר בניה שלהן יכלול טיפול נופי להצנעתן.

5. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, עפ"י

הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע של שדרוג קווי ניקוז (קוטר 1.25

מ') ברחוב המייסדים עד מוצאו בתעלת יסוד, קווי ניקוז מוצעים בשטח התכנית כפי שהוגדר

בנספח הניקוז, או פתרון אחר שיימצא מתאים. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה

המקומית ורשות ניקוז כנרת.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

א. תאסר חציבה/שפיכה של עפר/פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. גבולות התכנית הפונים

לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל

בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

ב. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.

ג. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

ד. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

ה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס פיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה. ו. במידה ותיווצר פגיעה בשטחים שאינם לפיתוח בתכנית זו, היזם יהיה אחראי לשיקום השטח על חשבונו בתיאום עם הרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי הבניין הקיים. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.16 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>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. 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.18 פעילות חקלאית</p> <p>1. כללי: א. פיתוח המגרשים יכול להתבצע בכל חלקה בנפרד (למעט תשתיות ציבוריות). ניתן יהיה להמשיך לקיים פעילות חקלאית בחלקה כלשהי עד לפיתוח המגרשים בה, גם אם בחלקות הצמודות נעשה פיתוח למגורים. המשך קיום חקלאות בחלקות לא מפותחות כפוף להוראות כל דין לשם מניעת מפגעים סביבתיים. ב. שימושי החקלאות יעמדו בדרישות למניעת מטרדים בהתאם לסעיף 6.4 - איכות הסביבה.</p> <p>2. מבנים חקלאיים: א. בשטחים המיועדים לפיתוח (מגרשים לפיתוח או שטח לתכנון בעתיד) בתחום תכנית זו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתנאים אלה בלבד: - המבנים יהיו פריקים. - תוגש התחייבות מבקש ההיתר למבנה חקלאי לכך שהמבנה לא ימנע פיתוח עתידי, ויפורק במידת הצורך. - המבנה יהיה מיועד לשימושים תומכי חקלאות ויעמוד בדרישות למניעת מטרדים למגורים. - לא יותרו מבנים חקלאיים המיועדים לבע"ח או לשימושים הקשורים בבע"ח (כגון מרכז מזון). - לא ניתן יהיה להקים מבנה חקלאי בתחום המיועד בתכנית זו לדרך/דרך משולבת/שביל או מגרש ציבורי (מבני ציבור או שצ"פ). ב. בשטחים המיועדים בתכנית זו לקרקע חקלאית יותרו מבנים חקלאיים בתנאים אלה בלבד: - יישמרו קווי הבניין וזכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות.</p>

פעילות חקלאית**6.18**

- המבנה יהיה מיועד לשימושים שאינם מהווים מטריד למגורים.
- בקשה להיתר הבניה למבנה החקלאי תכלול את חומרי הגמר ותכנון החזיתות כך שתשמר חזות אסתטית כלפי המגורים.
- לא יותרו מבנים הקשורים לבע"ח.

שימור**6.19**

שדרת העצים לאורך כביש 9119 הינה אתר לשימור. כל תכנון מפורט לביצוע שינוי או שידרוג של הכביש, יכולול הנחיות מפורטות לשמירה על עצי השדרה, כולל הגנה על העצים ומתן פתרונות מתאימים לבתי הגידול שלהם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שתי יח"ד בכל מגרש של 4 יח"ד, מבני ציבור לפי הצורך	ביצוע התשתיות הנדרשות עבור הפיתוח דרכים, קוי מים וביוב.
2	השלמת שאר יח"ד בכל מגרש	ביצוע של לפחות 80% מיחידות הדיור של שלב 1 בתכנית.

7.2 מימוש התכנית