

## הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0583807

ג/24273 הרחבת שכונה צפונית (אל חירה) - ג'וליס

צפון

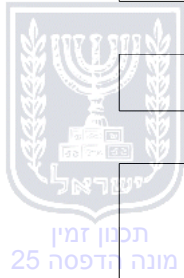
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת שכונת מגורים קיימת בצפון כפר ג'וליס . התכנית מרחיבה את שכונת אל חרה , התכנית הוגשה ביוזמת רשות מקומית ג'וליס.

התכנית נערכה כדי לאפשר בניה בשטחים שטרם תוכננו.

התכנית מסדירה בינוי של מבני מגורים בצפיפות של 6 יח"ד/דונם נטו.

התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב , מקצה שטחים למגורים, שטחים למבנה ציבורי , שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים .

תאור השטח -

האזור המדובר מאושר בחלקו לשטח חקלאות, וחלקו למגורים בתכנית מאושרת.

רוב שטח התכנית המוצעת נמצא באזור המיועד לפיתוח בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 2/9/2 כאזור כפרי.

שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 5 % עד 10%."

בתחום התכנית מאושרות היום כ- 40 יח"ד, התכנית מגדילה בכ- 72 יח"ד לסך של כ- 112 יח"ד בתחום התכנית.

הצפיפות גדלה מ- 4 יח"ד/דונם ל- 6 יח"ד/דונם.

זכויות הבניה למגורים ומבני ציבור נשמרו בהתאם לתכנית ג/17442 (שכונת אל חירה) ; 120% עיקרי למגורים ו- 100% עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

ג/24273 הרחבת שכונה צפונית (אל חירה) - ג'וליס

מספר התכנית 252-0583807

1.2 שטח התכנית 27.050 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המרכזי

קואורדינאטה X

217643

קואורדינאטה Y

761538

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה צפונית ג'וליס

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

ג'וליס - חלק מתחום הרשות: ג'וליס

נפה

עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב   | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| ג'וליס |      |          |       |

שכונה

שכונה אל חריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18443    | מוסדר   | חלק           | 10-11, 19-21        | 8, 22-23, 51      |
| 18444    | מוסדר   | חלק           |                     | 2-3, 84           |

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

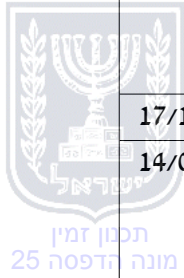
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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 /9 /2      | אישור ע"פ תמ"מ | התכנית חל על שטח כפרי                                                            | 6514               | 1592                    | 17/12/2012 |
| ג/ 17442          | החלפה          | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17442 ממשיכות לחול. | 6250               | 4796                    | 14/06/2011 |



**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 |          |                     |             | שאדי אבויריש |                   |                                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | שאדי אבויריש |                   | תשריט מצב מוצע                   | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 25/12/2019  | שאדי אבויריש | 15: 18 14/06/2020 |                                  | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 15/06/2020  | שאדי אבויריש | 08: 45 15/06/2020 |                                  | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  |          | 10                  | 18/09/2019  | דוד ילוז     | 16: 37 18/09/2019 | פרשה טכנית                       | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 500   | 2                   | 28/06/2020  | דוד ילוז     | 20: 14 28/06/2020 | תשריט פתרון קצה + ונספח ביוב מים | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב |          | 12                  | 20/09/2019  | וגשל יורם    | 15: 51 04/10/2019 | חוברת סקר עצים                   | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500   | 1                   | 20/09/2019  | וגשל יורם    | 15: 28 14/06/2020 | נספח עצים בוגרים                 | לא                  |

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

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|-------------|-------------|-------------|------------|---------------------|--------|------|-----|------------|------------|------------------------|
|             | רשות מקומית | רשות מקומית |            | מועצה מקומית ג'וליס | ג'וליס | (1)  |     | 04-9963423 | 04-9962238 | Lishka18@julis.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67.

### 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|-------------|-------------|------------|---------------------|--------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |            | מועצה מקומית ג'וליס | ג'וליס | (1)  |     | 04-9963423 | 04-9962238 | Lishka18@julis.muni.il |

(1) כתובת: ת.ד. 67.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד         | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|------------------|-----------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקע ישראל | נוף הגליל | (1)  |     | 04-6558211 | 04-6558213 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' פינת חרמון

ת.ד. 580.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר   | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב      | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|------------------|-------------|-------------|---------------|----------------------------------------------|-----------|-----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                  | עורך ראשי   | שאדי אבוריש |               | א.ש.ס. ייעוץ<br>בתכנון בינוי<br>ערים בע"מ    | ירכא      | ירכא            | 1   | 04-9560130 |            | eng.sh1976@gmail.com    |
| תחבורה<br>ובינוי | יועץ        | פואד אבוריש | 40758         | פ.א.א.ר. יעוץ<br>בתכנון בניה<br>וכבישים בע"מ | ירכא      | (1)             |     | 04-9560130 | 04-9564792 | faar1@bezeqint1.net     |
| ביוב ומים        | יועץ תשתיות | דוד ילוז    |               | ה.מ.ד.י הנדסה<br>בע"מ                        | נשר       | דרך בר<br>יהודה | 65  | 04-8203210 | 04-8203211 |                         |
|                  | אגרונום     | וגשל יורם   |               |                                              | חיבת ציון | (2)             |     |            |            | yoram.vagshal@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך    | מודד        | וסים שלה    | 1026          | גלונס - מדידות<br>והנדסה                     | ירכא      | אזור<br>התעשייה |     | 04-9996680 |            | Glouass@012.net.il      |

(1) כתובת: א.ת. ירכא.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הרחבת שטח מגורים מאושר בצפון כפר ג'וליס.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב' + שצ"פ ומבנה ציבור והתווית דרכים חדשות.

-קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

-קביעת הוראות בניה.

-קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

| יעוד                              | תאי שטח |
|-----------------------------------|---------|
| מגורים ב'                         | 10, 11  |
| דרך מאושרת                        | 20 - 23 |
| דרך מוצעת                         | 30, 31  |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 40      |

| סימון בתשריט        | יעוד                              | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת                         | 30             |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב'                         | 10             |
| דרך /מסילה לביטול   | מגורים ב'                         | 10             |
| חורשה להעתקה        | דרך מאושרת                        | 20 - 23        |
| חורשה להעתקה        | דרך מוצעת                         | 30             |
| חורשה להעתקה        | מגורים ב'                         | 10, 11         |
| חורשה להעתקה        | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 40             |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                         | מ"ר              | אחוזים     |
|------------------------------|------------------|------------|
| דרך מאושרת                   | 2,642.9          | 9.77       |
| מבנים ומוסדות ציבור          | 772              | 2.85       |
| מגורים ב'                    | 10,010           | 37.01      |
| שטח ללא ייעוד בתוכנית מפורטת | 13,325.45        | 49.26      |
| שטח ציבורי פתוח              | 300              | 1.11       |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>27,050.35</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                              | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|-----------------------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת                        | 2,498.4          | 9.24         |
| דרך מוצעת                         | 3,496.77         | 12.93        |
| מגורים ב'                         | 18,653.08        | 68.96        |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 2,402.09         | 8.88         |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>27,050.35</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                   |
|              | -מיועד להקמת בניי מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים.<br>-גני ילדים ופעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות וחניה מקורה.                                          |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                   |
|              | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך.                                                                                                    |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                   |
|              | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך.                                                                                                    |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.4</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                         |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                   |
|              | שטח משולב למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח<br>יהיה מותר להקים באזור הזה : מוסדות חינוך , מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה, ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות , מגרשי משחקים וספורט. |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                    |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח   | שימוש     | יעוד |
|------------------|------------|-------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------|-----------|------|
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>מזערי |           |           |      |
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |           |           |      |
| 3 (4)            | 3 (4)      | 3 (4) | 4 (1)                                             | 13.5                    | 6            | 40                      | 144 (3)                        | (1)                      | 24    | 120               | 400   | 10, 11                | מגורים ב' | מגורים ב' |      |
| 4                | 3          | 3     | 3 (1)                                             | 13.5                    |              | 50                      | 150                            | (1)                      | 50    | 100               | 500   | 40                    | מגורים ב' | מגורים ב' |      |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש               | יעוד                              |
|------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|
| קדמי             |         |                     |                                   |
| 3 (5)            | 11, 10  | מגורים ב'           | מגורים ב'                         |
| 5                | 40      | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותר לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (2) מותר לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר..
- (3) א) שימושים נוספים למגורים בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד. ב) שטחי הבניה לשימושים נוספים למגורים, לא יעלו 20% מהזכויות המותרות ביעוד מגורים . ג) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- (4) מותר מרווח צידי ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- (5) או לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר

מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי

חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת

מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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



| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ארון רשת 1 מ'<br/>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, 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> |
| 6.3 | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | <p>תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה כפי שדרוש בחוק. -רוחב דרך הגישה למגרשים לא יפחת מ 6 מ'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.5 | הפקעות לצרכי ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6.6 | פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.7 | היטל השבחה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.8 | מבנים קיימים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבניים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| 6.8 | מבנים קיימים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>עומדים בקווי בניין בתנאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</li> <li>4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים.</li> </ol> <p>התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> |



| 6.9 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מי הנגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</li> <li>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</li> <li>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>4. בשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ) יותקנו אלמנטים להחדרה ו/או ויסות ויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקיה, קווי הניקוז יעברו דרך מתקנים אלו.</li> <li>5. במגרשים הפרטיים לפיתוח יחולו המרזבים אל אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקיה הגיבון ו/או לשימוש כ"מים אפורים". מרזבי המגרשים הפרטיים לא יחוברו למערכות הניקוז העירוניות.</li> </ol> |



| 6.10 | שמירה על עצים בוגרים<br>סימון בתשריט : חורשה להעתקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית : <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</li> <li>2. נטיעת עצים חדשים : <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</li> <li>ב. נטיעת 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'.</li> <li>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים (יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</li> <li>3. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : <ol style="list-style-type: none"> <li>- תכונות עצים שיש לתעדף :</li> <li>א. נותני צל סוככנים</li> <li>ב. חסכנים במים</li> <li>ג. מאוקלמים</li> <li>- תכונות עצים שיש להימנע מהם :</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol> </li></ol> |

6.10

## שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: חורשה להעתקה

- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
4. שטחים ציבוריים פתוחים :
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת 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 ריצוף קשיח.
5. מגרשי חנייה :
- א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).
- ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ 50 % משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת - עצים סוככנים .

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                        | התנייה |
|----------|---------------------------------|--------|
| 1        | הכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה | ל"ר    |
| 2        | ביצוע תשתיות                    | ל"ר    |
| 3        | הוצאת היתרי בניה                | ל"ר    |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישור.