

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0395293

ג'וליס - צפון

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2019

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בהתאם לתכנון הכוללני של ג'וליס, תכנית זו מרחיבה שכונה קיימת אל תוך שטח צמוד דופן. מרבית השטח ללא תכנית מפורטת למגורים. רוב הקרקעות בבעלות פרטית. במסגרת תהליך של איחוד וחלוקה התכנית מייעדת שטחים לדרכים ושטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מחולקת למתחמים לאיחוד וחלוקה לפי מאפיינים ייחודיים בכל מתחם.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מ- 01/07/19, חלקה 20 בגוש 18444 (מתחם 5) אינה משתתפת בטבלת איזון לאור מורכבות הבעלות המשותפת בחלקה, העובדה שבחלק מהחלקה תכנית מפורטת עם זכויות בנייה, בנייה קיימת בהיתר והצורך להגיע להסכמות בין השותפים. פיתוח המתחם יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה.

נתונים עיקריים בתכנית:

1. מס' יח"ד מאושרות 45, תוספת יח"ד, סה"כ יח"ד 470 (מזה כ- 135 יח"ד משויכים ר.מ.י.).
2. זכויות בנייה עיקרי למגורים מאושרות 10742 מ"ר, תוספת 95553 מ"ר, סה"כ 106295 מ"ר
3. מבני ציבור מאושרים 1062 מ"ר זכויות בנייה במגרש 1062 מ"ר. מוצע סה"כ 3359 מ"ר בנייה בשטח מגרשים של 6718 מ"ר ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ציבוריים.

למרות שהקיבולת המוצעת יח"ד 470 ההערכה הפרוגרמטית הינה שהמימוש לא צפוי להיות יותר מ-70% מהקיבולת. הפרוגרמה למבני ציבור מתוכננים בהתאם. בפועל אפילו 60% מימוש יהיה הרבה לאור אחוז גבוה של בעלות פרטית.

חישוב שטחים ציבוריים פתוחים מבוסס על יח"ד * 3.5 נפשות/יח"ד * 70% מימוש * 5 מ"ר/נפש = 5.7 ד'. הדבר מקבל ביטוי בתכנית ע"י הקצאת 1.5 ד' ביעוד שצ"פ + 4.2 ד' מתוך 6.7 ד' ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.5 ד' יתרת שטח היעוד זמין לבניית גן ילדים ומעון יום. בתי ספר עבור תושבי תחום התכנית יהיו באזורים אחרים בהתאם לפרוגרמה של התכנית הכוללנית של ג'וליס.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג'וליס - צפון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

252-0395293

מספר התכנית

109.450 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המרכזי

218150

קואורדינאטה X

761350

קואורדינאטה Y

שכונה צפונית

1.5.2 תיאור מקום**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 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18443	מוסדר	חלק		11
18444	מוסדר	חלק	3-4, 12, 18-22	10-11, 13, 23-24, 84, 91, 95, 97
18445	מוסדר	חלק	37-39	36, 40, 86

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17442 ג/	112
17442 ג/	514, 302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 /9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9 /2. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 /2 תחולנה על תכנית זו.	6514	1592	17/12/2012
ג/ 17442	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17442 ממשיכות לחול.	6250	4796	14/06/2011
ג/ 20105	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20105 ממשיכות לחול.	6751	3632	05/02/2014

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/מר/17442/2/13 שאינה נגישה במערכת מקוונת. לפי אתר ר.מ.י. - פרסום תוקף ברשומות 08/02/16, י.פ. 7199.

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				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 1250	1	03/06/2020	דסמונד סולומון קפלן	09: 06 04/06/2020	נספח קדסטרי - חלוקה וגבולות מתחמים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	7	20/07/2017	אשרף נבואני	14: 44 23/07/2017	נספח א'	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	20/07/2017	אשרף נבואני	13: 14 12/03/2020	נספח ב'	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	20/07/2017	אשרף נבואני	14: 46 23/07/2017	נספח ב'1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	6	20/07/2017	אשרף נבואני	13: 15 12/03/2020	נספח ג'	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	46	17/07/2020	אשרף נבואני	07: 33 22/07/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	25	17/07/2020	אשרף נבואני	07: 35 22/07/2020	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	17	17/07/2020	אשרף נבואני	07: 36 22/07/2020	נספח לטבלת הקצאה ואיזון - טבלת ריכוז מגרשים	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	08/10/2018	דסמונד סולומון קפלן	13: 37 29/11/2018	תכניות ארציות ומחוזיות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	15	25/05/2020	דוד ילוז	07: 41 22/07/2020	נספח ניקוז - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	25/05/2020	דוד ילוז	07: 40 22/07/2020	נספח ניקוז - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	06/11/2018	רותי ארני	13: 29 26/11/2018	נספח נופי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	1	02/06/2020	דסמונד סולומון קפלן	07: 43 22/07/2020	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/05/2020	רותי ארני	07: 50 27/05/2020	נספח עצים בוגרים - גליון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	11	26/05/2020	רותי ארני	07: 51 27/05/2020	נספח עצים בוגרים - חוברת	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/06/2020	מנדי חמזה	09: 08 04/06/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	רקע	1: 15000	1	20/04/2017	דוד ילוז	16: 50 15/06/2017	נספח תשתיות מים וביוב - תכנית סביבה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	23/10/2018	דוד ילוז	13: 26 26/11/2018	נספח תשתיות מים וביוב - נספח ביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	23/10/2018	דוד ילוז	13: 27 26/11/2018	נספח תשתיות מים וביוב - נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	11	11/11/2018	דוד ילוז	13: 25 26/11/2018	נספח תשתיות מים וביוב - מלל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/02/2020	דסמונד סולומון קפלן	13: 11 12/03/2020	רקע תכנוני קיים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'וליס	ג'וליס	(1)		04-9963423	04-9962238	

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		מ.מ. ג'וליס	ג'וליס	(1)		04-9963423	04-9962238	

(1) כתובת: ת.ד. 67.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה, וכן מקרקעין בבעלות פרטית. לפירוט הבעלים ראה טבלאות האיזון.

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	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	025965914	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גן	(3)		04-9987011	04-9985938	Office@caliberoads.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	(4)		04-8203210	04-8203211	hmdyeng@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	אשרף נבואני	4115739		ג'וליס	(5)			04-9961129	nabwani555@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	וסים שלה	1026	גלונס מדידות והנדסה	ירכא	(6)		04-9996680	04-9996680	Glonass@012.net.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ. משגב, ת.ד. 307.

(3) כתובת: ת.ד. 261.

(4) כתובת: ת.ד. 8575.

(5) כתובת: רח' אלארז 7, ת.ד. 1532.

(6) כתובת: ת.ד. 2107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

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

הקמת שכונת מגורים בצפון ג'וליס

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע משטח ללא תכנון מפורט למגורים, מבנה ציבור, מסחר, שצ"פ ודרכים
2. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית
3. קביעת הוראות, שימושים וזכויות בנייה
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
5. התוואת מערכת דרכים בשכונה

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 34, 35A, 35B, 36 - 38, 39A, 39B, 40, 43 - 48, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 50A, 50B, 50C, 51, 52, 53A, 53B, 53C, 54 - 67, 69A, 69B, 69C, 69D, 69E, 70, 71A, 71B, 71C, 71D, 75, 89, 90, 93A, 93B, 93C, 93D, 94A, 94B, 94C, 102, 110
שטח ציבורי פתוח	76 - 79, 87, 88, 115
דרך מאושרת	80, 81
דרך מוצעת	82, 83, 95
דרך משולבת	84 - 86, 100, 101, 114, 113, 112C, 112B, 112A, 111, 109 - 106, 104C, 104B, 104A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	97, 98
מגורים ומסחר	72
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	73, 74

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	80, 81
גבול מתחם	דרך מוצעת	82, 83, 95
גבול מתחם	דרך משולבת	84 - 86, 100, 101, 104B, 104A, 104C, 106 - 109, 111, 112A, 112B, 112C, 113, 114
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	97, 98
גבול מתחם	מגורים ב'	1 - 34, 35A, 35B, 36 - 38, 39A, 39B, 40, 43 - 48, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 50A, 50B, 50C, 51, 52, 53A, 53B, 53C, 54 - 67, 69A, 69B, 69C, 69D, 69E, 70, 71A, 71B, 71C, 71D, 75, 89, 90, 93A, 93B, 93C, 93D, 94A, 94B, 94C, 102, 110
גבול מתחם	מגורים ומסחר	72
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	76 - 79, 87, 88, 115
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	73, 74
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	51
זיקת הנאה	דרך מוצעת	83
זיקת הנאה	דרך משולבת	86
זיקת הנאה	מגורים ב'	44, 45, 58, 61, 63, 102, 110
להריסה	דרך מאושרת	81
להריסה	דרך מוצעת	83
להריסה	מגורים ב'	71A, 71D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	81, 80
תחום השפעה	דרך מוצעת	95, 83, 82
תחום השפעה	דרך משולבת	104A, 104B, 101, 100, 86 - 84 104C, 106 - 109, 111, 112A, 112B, 112C, 113, 114
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	98, 97
תחום השפעה	מגורים ב'	35A, 35B, 36 - 38, 39A, 34 - 1 39B, 40, 43 - 48, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 50A, 50B, 50C, 51, 52, 53A, 53B, 53C, 54 - 67, 69A, 69B, 69C, 69D, 69E, 70, 71A, 71B, 71C, 71D, 75, 89, 90, 93A, 93B, 93C, 93D, 94A, 94B, 94C, 102, 110
תחום השפעה	מגורים ומסחר	72
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	115, 88, 87, 79 - 76
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	74, 73

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3,367	3.08
אזור מגורים א'	2,816	2.57
דרך מאושרת	795	0.73
דרך משולבת	1,947	1.78
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,062	0.97
מגורים ב'	1,673	1.53
שטח ללא תכנון מפורט	97,004	88.63
שטח ציבורי פתוח	786	0.72
סה"כ	109,450	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,373.29	1.25
דרך מוצעת	9,105.84	8.32
דרך משולבת	10,417.46	9.52
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,855.56	3.52
מגורים ב'	74,939.55	68.47
מגורים ומסחר	1,510.29	1.38
שטח ציבורי פתוח	1,529.74	1.40
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,717.87	6.14
סה"כ	109,449.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים, חנייה. בתחום המגורים יותרו שימושים נוספים בתנאי שהם אינם משמשים ביותר מ 15% מזכויות הבנייה: 1. גני ילדים, פעוטון, צהרון, משפחתון בקומת קרקע בלבד 2. משרדים של בעל מקצוע חופשי (כגון: רופא, עורך-דין וכו') המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים 3. יותרו מספרה, וחנות למסחר קמעונאי בקומת קרקע בלבד ובמגרשים הנשענים על דרכים שרוחבן לא פחות מ- 12 מ'. לא יותר שימושים נוספים ללא קיום של פתרונות חניה כנדרש בתקנות חוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
ב	זיקת הנאה תאי שטח 102 ו-110 ישמשו כזכות מעבר לציבור ולא תותר בנייה בתחומם.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט. ב. תותר בניית חדרי טרנספורמציה, העברת תשתיות ומתקני צל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ב. בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעת ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3

דרך מאושרת

- א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
- ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ב. בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינויייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
- ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.5

דרך משולבת

4.5.1

שימושים

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך משולבת, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

4.6

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.6.1

שימושים

בשטחים המסומנים בתכנית כ"יעוד לפי תכנית מאושרת" יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות החלות עליהם.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בזכויות על פי תכנית מאושרת אחרת אלא אם נאמר כך

4.6

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

במפורש בתכנית זו.

4.7

מגורים ומסחר

4.7.1

שימושים

- א. חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים.
 ב. מסעדה, בת קפה וכד'.
 ד. משרדים.
 ה. מרפאות, מעבדות ומוסדות בריאות.
 ו. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
 ז. כל השימושים המותרים במגורים ב'.

4.7.2

הוראות

א

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית.
 על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלא זכויות הבנייה. כלומר ניתן להוציא היתר בנייה וטופס 4 בהתאם.

4.8

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8.1

שימושים

- א. מוסדות דת, קהילה, חינוך, תרבות וספורט.
 ב. מגרשי ומתקני ספורט.
 ג. מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, פעוטונים, מרכזי שירותים לגיל השלישי, תחנות עזרה ראשונה.
 ד. משרדים של הרשות המקומית.
 ה. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
 ו. גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים.
 ז. מחסנים לצרכים של מבני ציבור, מקלטים, שירותים ציבוריים, מתקני צל, מתקנים הנדסיים חיוניים כולל תחנות טרנספורמציה.
 ח. מזנון, קפטריה, קיוסק בתנאי שהשימוש לא משתמש ביותר מ 15% מזכויות הבנייה.
 הערה: הפעלת השימושים הנ"ל ע"י גורמים ציבוריים ו/או פרטיים.

4.8.2

הוראות

א

תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי מפורטת, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנון פיתוח המגרש ילווה ע"י אדריכל נוף. תכנית הבינוי תכלול מיצוי כל זכויות הבניה במגרש, מיקום כניסות ויציאות כלי רכב, פתרון חניה והתייחסות לתחנות להסעות תלמידים.
 לפחות 4.2 דונם מסה"כ המגרשים ביעוד זה ישמש כשטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	1	990	130	24	154	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	10	895	130	24	154	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	11	502	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	12	1209	144	24	168	50	7	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	13	1051	130	24	154	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	14	1051	130	24	154	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	15	940	118	24	142	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	16	705	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	17	705	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	18	705	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	19	614	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	2	990	130	24	154	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	20	614	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	21	720	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	22	940	118	24	142	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	23	775	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	24	705	122	24	146	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	25	940	118	24	142	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	26	1025	123	24	147	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	27	1025	123	24	147	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	28	1025	123	24	147	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	29	466	128	24	152	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	3	1318	132	24	156	50	7	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	30	840	132	24	156	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	31	840	132	24	156	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	32	840	132	24	156	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	33	840	132	24	156	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	34	840	132	24	156	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	35A	391	174	24	198	50	3	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	35B	928	216	24	240	50	6	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	36	606	130	24	154	50	5	8	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	37	611	130	24	154	50	5	8	14	4	2	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	38	575	187	24	211	50	5	8	14	5	2	(1)	(1)	(1)

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	39A	383	184	24	208	50	3	8	14	5	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	39B	766	130	24	154	50	6	8	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	4	903	130	24	154	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	40	643	130	24	154	50	5	8	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	43	665	113	24	137	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	44	892	135	24	159	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	45	1160	126	24	150	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	46	425	126	24	150	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	47	509	114	24	138	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	48	732	174	24	198	50	6	8	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	49A	357	130	24	154	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	49B	357	130	24	154	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	49C	431	130	24	154	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	49D	480	130	24	154	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	49E	515	130	24	154	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	5	927	122	24	146	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	50A	537	137	24	161	50	4	8	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	50B	634	155	24	179	50	5	8	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	50C	840	155	24	179	50	7	8	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	51	1657	122	24	146	50	9	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	52	835	122	24	146	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	53A	456	174	24	198	50	3	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	53B	2725	162	24	186	50	30	11	40	12	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	53C	863	174	24	198	50	6	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	54	639	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	55	613	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	56	613	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	57	904	134	24	158	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	58	816	122	24	146	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	59	466	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	6	344	135	24	159	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	60	467	122	24	146	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	61	410	127	24	151	50	2	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	62	922	120	24	144	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	63	943	120	24	144	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	64	922	120	24	144	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	65	547	120	24	144	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	66	1877	122	24	146	50	11	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	67	1382	126	24	150	50	8	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	69A	2670	126	24	150	50	15	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	69B	519	126	24	150	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	69C	519	126	24	150	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	69D	520	126	24	150	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	69E	521	126	24	150	50	3	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	7	248	139	24	163	50	1	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	70	1096	122	24	146	50	6	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	71A	602	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	71B	602	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	71C	606	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	71D	599	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	75	2020	142	24	166	50	11	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	8	953	130	24	154	50	5	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	89	(2) 130	144	24	(3) 168	50	1	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	9	778	130	24	154	50	4	6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	90	(2) 48	144	24	(3) 168	50		6	14	4	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	93A	600	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	93B	605	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	93C	595	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	93D	598	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	94A	598	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	94B	596	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ב'	94C	598	174	24	198	50	4	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
מגורים ומסחר	72	1510	162	24	186	50	12	7	20	6	2	(1)	(1)	(1)	(1)		
שטח ציבורי פתוח	76	690	7		7	7			4	1		(1)	(1)	(1)	(1)		
שטח ציבורי פתוח	79	186	7		7	7			4	1		(1)	(1)	(1)	(1)		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	73	3514	100	15	115	50			15	4	2	3	3	3	3		
שטחים	74	3204	100	15	115	50			15	4	2	3	(1)	(1)	(1)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות												
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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין: יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים לרבות חניה מקורה (עד 4.0 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבנין לגבול המגרש (קו בנין 0.0 מ'). שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. יותרו קו בנין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם מבנים קיימים המסומנים ברקע התשריט ואינם מיועדים להריסה. במקרים אלה קו הבנין יותאם לקונטור המבנה הקיים. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות שישמשו לצורך עליה למפלס התקרה של קומת החניה. במגרשים שקו בנין בתשריט פחות מהמצוין בטבלה הנ"ל לא יינתן אפשרות להקלה בקווי בנין.

ב. כניסה הקובעת: הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה.

ג. יותר ניווד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ד. יותר מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה. מרתף חניה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל.

ה. גודל מגרש מינימלי: במגרשים בגודל 500 מ"ר או יותר תותר חלוקה משנה עם מגרש מינימלי 250 מ"ר וקו בנין 0 מ' בגבול משותף עם המגרש החדש שנוצר ולא בצד של שכנים אחרים גובלים.

ו. במקרה של חיבור בין תאי שטח שונים ויצירת מגרש חדש זכויות הבניה של החלקים השונים יאוחדו במגרש החדש.

ז. במקרה של חלוקה עתידית חדשה שכוללת חלק מתא שטח שבתחום תכנית זו וחלק משטח ביעוד מגורים מחוץ לגבול תכנית זו יותר מגרש מינימלי 250 מ"ר ויותר קו בנין 0.0 בין המגרשים החדשים.

ח. ביעוד "מגורים א"י" וביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יותר שימושים שאינם השימוש העיקרי בלא יותר מ 15% משטח זכויות הבניה המותר במגרש. ראה סעיף 4.11'א' וסעיף 4.8'ח'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) תא שטח זה אינו מגרש אלא שטח המיועד להשלים מגרש קיים בתכנית מאושרת סמוכה ג/9605.

(3) זכויות הבניה יוצורפו לזכויות שבמגרש הסמוך במסגרת חיבור בין מגרש זה למגרש הקיים כהשלמת מגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במטרים בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. לצורך העניין מפלס קרקע טבעית מקורית הינו כפי שקיים במדידת רקע של תשריט תכנית זו. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- בתנאי שילובם כאלמנט המשתלב עם אדריכלות המבנה, יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגובה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ' כדי לשמור על שדה ראייה. מפלס כניסה (0.0):

קווי בנין:

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מטר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר. קו בנין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בנין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.

- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית. מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

חזות מבנים ופיתוח מגרשים:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ-1:100 הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים, הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
עבודות עפר : עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צורך מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. תנאי לתעודת גמר מהועדה המקומית הצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר . קירות תומכים ומסלעות : תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. עבור הפרשי גובה יותר גבוהים יבוצע דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינן. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים : החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באי גינן. לא יותרו יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינן להפרדה. בכל אי גינן יינטע לפחות עץ בכיר אחד. נוף : כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף . במקרים של צורך בקירות תמך או טרסות תהיה עדיפות לטרסות מגוננות מחומר מקומי. במידה ויש צורך בקירות תמך מעל גובה 3 מ', תהיה חלוקה של קירות התמך למספר מפלסים בשילוב גינן וצמחיה טבעית ביניהן.	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
המשך סעיף 6.1. שילוט : הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית ו/או תקבע חוק עזר מחייב לשילוט בזה גם שילוט מסחרי. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר התקנת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים, אחד לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות. כללי : הנחיות עיצוביות לגבי אדריכלות ופיתוח יהיו לפי הנחיות המרחביות של הועדה המקומית.	
6.3 עתיקות	6.3
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.	

6.3

עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ראה הערה בנושא חנייה בפרק 5 מתחת לטבלת זכויות בנייה.

6.5

איכות הסביבה

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.

3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.

4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.

5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.

6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.

8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998.

ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

9. תיאסר תאורה לכיוון השטח הטבעי.

10. בעת עבודות הבינוי, יעשו העבודות תחת הקפדה ומניעה של חדירת פסולת בניין לשטח הפתוח.

11. תכנון חזיתות המבנים יעשה כך שיצמצם את זיהום אור ורעש לכיוון השטח הפתוח.

6.6

חלוקה ו/או רישום

לאחר אישור תכנית מפורטת 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

6.6

חלוקה ו/ או רישום

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 זו, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7

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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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

6.7

חשמל

המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

מעבר תשתיות במגרשים:

מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין מגרשים, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית

ב. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

6.11

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר

6.11

פסולת בניין

לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים לאיכות סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13

פיתוח תשתית

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. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
ו. תנאי לתעודת גמר: ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6.14

שרותי כבאות

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, תכנית פיתוח הכוללת קביעת מפלס הכניסה (0.0) למגרשים ומבטיח סלילה נכונה וגבהים נוחים לפריצת הכבישים. תכנית הבינוי תתיר סטיה של 1.0 מ' מ 0.0 שנקבע בתכנית הפיתוח.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, רשאי מבקש היתר בניה לקבוע מפלס כניסה של מגרשו בשונה מהמצוין בתכנית הפיתוח ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים:
א. מפלס הכניסה של המגרש יקבע בהתייחס לגובה הדרך הצמודה לכניסה המוצעת למגרש.
ב. יוצגו פתרונות לחיבור המגרש לתשתיות המים, הביוב והניקוז.
ג. אישור מהנדס הרשות המקומית.
תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור למערכת איסוף אזורית אשר מיועדת לקליטת תוספת ספיקות השפכים של תכנית המוצעת.

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בחלקה 20, גוש 18444 הכנת תכנית איחוד וחלוקה כולל הבטחת גישה למגרשים במתחם 3.

תנאי לבקשת היתר בנייה קיומן של הנחיות מרחביות.

6.16

חומרי חפירה ומילוי

לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

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

ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ו. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

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

6.17

מבנים קיימים

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 הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.18

היטל השבחה

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

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

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

6.20

שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית תחולתם ומעמדם מחייב).

2. עצים המסומנים לשימור:

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח חזק (איזכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. עצים המסומנים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. נטיעת עצים חדשים:

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- 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'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



שמידה על עדים בוגרים	6.20
6. הנחיות לעניין נטיות חדשות : - תכונות עדים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככים. ב. חסכים במים. ג. מאוקלמים. - תכונות עדים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עדים הרגשים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוקס. ג. עדים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היעירות. הערה: סוגי עדים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיות עדים. 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 עדים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשיח. 8. מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככי לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיות עדים סוככים. 9. שינוי סטטוס עדים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכני. לשימור), יוגש עדכון לנספח עדים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היעירות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
ניהול מי נגר	6.21
הטיפול במי נגר יתבצע בעיקר אמצעים לוויסות הזרימה והגברת החלחול : נגר מרזבים יישפך בחצרות הבתים בשטח חדיר שטחים מגוננים יהיו מונמכים מגובה המדרכה ומי הנגר מהמדרכות יופנו אליהם במדרכות יהיה ריצוף מחלחל עד כמה שניתן במידת האפשר, קווי ניקוז תת"ק יהיו ישירות אל שטחים פתוחים בהיקף הישוב פיתוח בשטחים הפתוחים יכלול טרסות להשיית וחלחול הנגר. עודפי הנגר שלא יחלחלו לקרקע, יופנו למוצאי הניקוז הראשיים נחל יסף. ראה הסברים, המלצות והמחשבות בנספח הניקוז.	

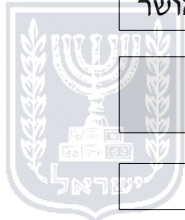
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תעודת גמר	חיבור לתשתית ביוב הכולל פתרון קצה מאושר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34