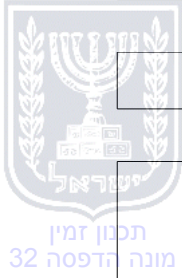


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0499285

שכונת מגורים יפיע - מתחם 5



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בחלק הדרום מזרחי של יפיע צמוד לגבול השיפוט של נצרת ומהווה תכנון מפורט לאחד מהמתחמים שנקבעו בתכנית המתאר יפיע מס' ג/ 16465 כמתחם לאיחוד וחלוקה (מתחם S1). בעת הכנת התכנית ועל מנת להסדיר את האיחוד והחלוקה במתחם שונו חלק מהוראותיה של תכנית המתאר אשר נקבעו כמחייבות בהם ביטול נספח ב- מסמך מחייב אשר קבע שעור הפקעה לצרכי ציבור, אשר התכנית אינה עומדת בהם. סה"כ בתכנית 769 יח"ד מתוכם 100 יח"ד קטנות. מתווה את מערכת הדרכים בשכונה ומקצה שטחי ציבור ומבני ציבור לרווחת השכונה והתושבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שכונת מגורים יפיע - מתחם 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0499285

1.2 שטח התכנית 180.805 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
226500	קואורדינאטה X	
731700	קואורדינאטה Y	
	דרום מזרח יפיע.	1.5.2 תיאור מקום

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

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יפיע

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16874	מוסדר	חלק	3, 15, 17-18, 22	13-14, 16, 23
16875	מוסדר	חלק	17-19	9, 15-16, 20, 44

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

נצרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2011	5988	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16465 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16465
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607



**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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	19/01/2021	יוסי נומברג	13: 40 19/01/2021	נספח ביוב.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	21/01/2021	סמיר סעד	15: 39 21/01/2021	נספח בינוי ונוף.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1250	1	18/01/2021	משה מריין	09: 17 18/01/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	05/11/2020	מוראד מנאסרה	14: 11 05/11/2020	נספח מקדמי התאמה.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	10	31/12/2020	מוראד מנאסרה	12: 18 31/12/2020	נספח טבלת איזון.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	5	19/01/2021	מוראד מנאסרה	13: 59 19/01/2021	טבלאות איזון והקצאה של המתחם.	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	19/01/2021	יוסי נומברג	13: 50 19/01/2021	נספח מים.	לא
מים	מנחה	1: 1	6	19/01/2021	יוסי נומברג	13: 52 19/01/2021	פרשה טכנית מים וביוב.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	9	06/12/2018	יוסי נומברג	08: 27 06/12/2018	פרשה טכנית ניקוז.	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/01/2021	יוסי נומברג	13: 53 19/01/2021	נספח ניקוז.	לא
סקר סייסימי	מחייב	1: 1	16	05/11/2018	מיכאל דיוויס	15: 31 05/11/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	8	20/02/2020	פחרי נעאמני	09: 10 20/02/2020	נספח עצים בוגרים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	6	20/02/2020	פחרי נעאמני	09: 10 20/02/2020	רשימת עצים.	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	08/01/2021	פאדיה קראקה	11: 48 08/01/2021	חתכים לאורך.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/01/2021	פאדיה קראקה	11: 49 08/01/2021	נספח תנועה וכבישים.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/01/2021	פאדיה קראקה	13: 57 19/01/2021	נספח תחבורה ציבורית.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/01/2021	סמיר סעד	10: 28 18/01/2021		לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	Aliza@mavo.co.il

(1) כתובת: רח' ציפורן 5, נצרת עלית, ת.ד. 800 מיקוד 1700.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל- ר.מ.י.	נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-9533333		a-tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מ.מ.יפיע	יפיע	(2)		04-6557555	04-6559384	maher@yaffa.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המדינה, שטח התוכנית מצוי בבעלות פרטיים

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3 עד 8, L, LL, ת.ד. 580, נוף הגליל (נצרת עלית), 1766401..

(2) כתובת: יפיע 16955.

**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	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
גיאולוג	גיאולוג	מיכאל דיוויס		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(1)	3	08-9475222	08-9477008	michaelda@e colog.co.il
מהנדס ושמאי	שמאי	מוראד מנאסרה	1828		נוף הגליל	(2)	25	073-7258891	073-7258891	engmurad@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון- שרותי הנדסה בע"מ	עפולה	(3)		04-9835292		modeday@01 7.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	יוסי נומברג	70440		חיפה	(4)		04-8603606	04-8603601	balasha@bj- is.com
אגרונים	אגרונים	פח'רי נעאמני			נצרת	רח 8003 (5)	2		04-6460701	fn@bezeqint. net
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	פאדיה קראקרה	109292		נצרת	(6)		04-6012782	04-6012782	Shareef@net vision.co.il

(1) כתובת: רחוב פקריס 3, כניסת אדיסון, פארק רחובות 76702..

(2) כתובת: ת.ד. 15283..

(3) כתובת: ת.ד. 2370, 1812301..

(4) כתובת: ת.ד. 33600..

(5) כתובת: תא דואר: 2434..

(6) כתובת: ת.ד. 8750, נצרת 16214..



משרד  
תכנון ופיקוח



משרד  
תכנון ופיקוח



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט לשכונה הדרום-מזרחית ביפיע, הכלולה בתוכנית המתאר המאושרת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. קביעת מיקום יעודי הקרקע במתחם.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד.
4. התווית מערכת הדרכים בשכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
105A, 105B, 106 - 112, 114 - 123, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, ,104 - 101 124F, 125 - 131, 132A, 132B, 133 - 143, 145, 146A, 146B, 146C, 147, 151, 152, 200 - 319	מגורים ב'
403 - 401	מבנים ומוסדות ציבור
612 - 601	שטח ציבורי פתוח
6 - 1	דרך מאושרת
16 - 7	דרך מוצעת
502 ,501	חניון

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
8	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
401	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
124A, 124B, 137, ,114 ,111 ,101 141, 143, 152, 218	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
612 ,606 ,601	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
6	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
13	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
5 ,4 ,2 ,1	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
15 ,9	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
402	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
105A, 105B, 109, 117, ,104 ,102 118, 132B, 134, 136, 140, 152, 200 - 203, 205, 207, 209, 211, 214, 217, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 235, 237, 239, 240, 247 - 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 273, 275 - 278, 294 - 302, 307, 310, 315, 317 - 319	מגורים ב'	דרך /מסילה לביטול
610 ,609 ,607 ,605 ,604	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
5 ,4 ,2	דרך מאושרת	זיקת הנאה
14 - 11 ,7	דרך מוצעת	זיקת הנאה
403 ,402	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	124D, 122, 120, 117, 109, 108, 103, 124E, 127, 128, 132B, 133, 134, 136, 142, 146C, 147, 152, 200 - 205, 207 - 211, 214 - 222, 224 - 226, 228 - 230, 232, 234, 235, 240 - 245, 247 - 249, 252, 254, 256, 258, 260 - 262, 264, 266, 268, 270, 272, 273, 275 - 282, 284, 285, 287, 288, 292 - 294, 304 - 306, 312, 315, 318, 319
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	611, 607, 605, 604
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	6, 4 - 2
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	15, 13, 12, 9 - 7
חורשה להעתקה	חניון	502, 501
חורשה להעתקה	מגורים ב'	124A, 122 - 114, 111, 103, 101, 124B, 124C, 124F, 132A, 132B, 137 - 143, 145, 146B, 147, 151, 152, 201, 203, 205 - 220, 222, 272, 273, 275, 297 - 303
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	612, 606, 604 - 601
חורשה לשימור	מגורים ב'	315, 314
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	611, 604
להריסה	דרך מאושרת	4, 2
להריסה	דרך מוצעת	15, 9, 8
להריסה	חניון	501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ב'	132A, 132B, 137, 139, 152, 203, 205, 207, 236, 238, 242 - 245
להריסה	שטח ציבורי פתוח	607
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	16 - 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	105A, 105B, 106 - 112, 104 - 101, 114 - 123, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 124F, 125 - 131, 132A, 132B, 133 - 143, 145, 146A, 146B, 146C, 147, 151, 152, 200 - 319
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	612 - 601

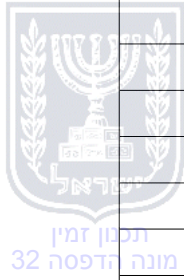
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.86	3,366	גשר
19.42	35,114.5	דרך מאושרת
5.21	9,414.2	מבנים ומוסדות ציבור
1.08	1,947	מגורים א'
53.56	96,838.6	מגורים ג'
6.43	11,622	שטח חקלאי
12.45	22,503	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>180,805.3</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.70	30,212.22	דרך מאושרת
10.36	18,750.85	דרך מוצעת
0.25	456.36	חניון
3.99	7,226.52	מבנים ומוסדות ציבור
60.70	109,839.16	מגורים ב'
8	14,480.36	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>180,965.47</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים עד 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים. בקומת הקרקע/מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי מותנה במתן פתרון חנייה ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימלי של 12 מ'. פעוטונים וגני ילדים יותרו בקומת הקרקע של המבנה. משרד ביתי שיהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. השימושים הנוספים יהיו ע"ח שטחי הבנייה למגורים. כל השימושים הנוספים למגורים למעט משרד ביתי יותרו בקומת הקרקע/ כניסה בלבד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - בעת ביצוע הדרכים ישולבו נטיעות וגינון בתכנון המפורט.
ב	<b>זיקת הנאה</b> בתחום זיקת ההנאה תותר הנחת קווי תשתית וטיפול בהם.
ג	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b> השימושים הנוספים על מגורים יאושרו בתנאי שאינם מהוים מטרד סביבתי או תנועת. בקרקע בבעלות מדינה יהיו 20% מיחידות הדיור יחידות קטנות.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מוסדות ציבוריים למיניהם למטרות חינוך, בריאות, מוסדות רווחה ותרבות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - היתר בניה יוצא רק לאחר אשור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. - תכנית הבינוי תכלול פיתוח חוץ לרבות נטיעות וצל באופן שיתאפשר שימוש של הציבור בשטח גם בשעות בהם המוסד הציבורי סגור. - היתר בניה למוסדות ציבור יכלול התייחסות לפיתוח חוץ לרווחת הציבור לרבות נטיעות וכן תכנון המאפשר שימוש של הציבור בשעות בהן המוסד הציבורי סגור.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להקמת גנים שכונתיים (גינון, עצים להצללה, סככות צל, ספסלים, שבילים), תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בנייה כל שהיא למעט מתקני משחק למיניהם וקווי תשתית. - ניתן למקם תחנות טרנספורמציה רק בשצ"פים ששטחם מאפשר הקמתם ללא יצירת הגבלה

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	משמעותית על השימוש בשטח לרווחת הציבור, ישמר מסביבם מרחק בטיחות למניעת פגיעה בציבור. - בשצ"פ יותר שילוב מתקני תשתית מקומיים בלבד ורק אם אלה לא יצרו הגבלה על השימוש בשטח לרווחת הציבור. מתקני התשתית ימוקמו בשולי השטח ובאופן מוצנע.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. - תנאי להיתר בנייה של הגשר בתא שטח מס' 6 הגשת תכנון מפורט לביצוע בלווי יועץ קרקע רשוי ומהנדס תחבורה רשוי ומהנדס קונסטרוקציה גשר רשוי ובלווי אדריכל נוף לאישור משרד התחבורה, הועדה המקומית ורשות תמרור מוסמכת תוך התייחסות להשתלבות הגשר עם המתחמים הגובלים ולרציפות הגשר ובהתייחס לרגישות הקרקע כמפורט בדוח הססמי.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ובכפוף לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית. - ינטעו עצים לאורך המדרכות, המרחק בין עץ לעץ יהיה 7 מ' ככל הניתן. תוצג תכנית שיקום נופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים.
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנייה ציבורית המיועדת להחניית רכבים פרטיים של כלל הציבור.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> - אסורה כל בניה בתחום זה פרט למתקני תשתית בתאום עם המועצה המקומית. - בעת ביצוע החניון ישולבו נטיעות וגינות בתכנון המפורט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	4	4	4	35	140			20	120	500	- 401 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3 (8)	3	3 (7)	3 (7)	4 (6)	42	168			24 (3)	144	400 (2)	105B	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	3	3	4	45	160			50	110	350 (9)	105A, 110, 112, 127 - 131, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 124F, 132A, 133, 146A, 146C	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	3	3	4	45	160			50	110	350 (9)	- 289 290	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	3	3	4	45	160			50	110	350 (9)	107, 106 - 114 134, 122 , 136 - 151, 140	מגורים ב'	מגורים ב'	



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	4	3	3	4	(11) 16	8	(10) 300	45	160			50	110	(9) 350	202,200 ,212 - - 220 ,232,230 - 237 250,248 ,269 - - 272 285,279 ,288 - - 291 295,293 300 -	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16	8	(10) 44	45	160			50	110	(9) 350	- 303 309,307 ,311 - ,316,313 317	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16	6	36	45	160			50	110	(9) 350	- 102 ,109,104 ,123,111 146,145 B, 147	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16	8	(10) 105	45	160			50	110	(9) 350	214,201 ,219 - ,233,231 - 234 ,249,236 ,271,270 - 280 294,284	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16	8	(10) 40	45	160			50	110	(9) 350	,302,301 ,312,308 ,315,314 319,318	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	4	3	3	4	(11) 16	6	20	45	160			50	110	(9) 350	126,101 143,142	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16	6	6	45	160			50	110	(9) 350	139	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		7 (10)	45	160			50	110	(9) 350	213	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		7	45	160			50	110	(9) 350	141	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		18	45	160			50	110	(9) 350	- 137 138	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		10	45	160			50	110	(9) 350	125	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		11	45	160			50	110	(9) 350	108	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		25	45	160			50	110	(9) 350	152	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	3	3	4	(11) 16		42	45	160			50	110	(9) 350	132B	מגורים ב'	מגורים ב'
0	(14)	(14)	(14)	1	4			(13)	(12)				50 מ"ר		602,601 - 606 610,608 612 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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- מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים- 6.0 מ'.

ב- מס' הקומות- לא כולל מרתף או חנייה תת קרקעית, גובה המבנה ימדד ממפלס פני הקרקע בנקודה הנמוכה של היטל המבנה במגרש, הגובה המקסימאלי לא כולל מעקות ומתקנים טכניים.

ג- תותר העברת זכויות בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת לקומות הכניסה באשור הועדה המקומית.

ד- בייעודים שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13 לתוכנית זו. (עבור תאי שטח: 403-401, 601, 602, 606 - 608, 610 - 612).

ה- סך כל שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבנייה למגורים. בחישוב זה לא ייכלל המשרד הביתי והוא יהיה בנוסף, שטח המשרד הביתי יהיה עד 40 מ"ר ויהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.

ו- בכל מגרשי המגורים תותר, בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה, תוספת של עד 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה עבור כל יח"ד מלבד תא שטח 105B.

ז- לתאי שטח מס': 101-104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

ח- לתאי שטח מס': 200-319 יותרו 3 יח"ד למגרש מינימאלי  
ט- סה"כ בתכנית 769 יח"ד מתוכם 100 יח"ד קטנות.

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

- (1) תתאפשר תוספת 2.5מ' לעלייה לגג.
- (2) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- (3) או 40 מ"ר לכל יחידת דיור הגדול מבניהם.
- (4) 4 יח"ד לגודל מגרש מינימאלי.
- (5) תתאפשר תוספת 2.5מ' לעליית גג או 14.5מ' לבית עם גג רעפים.
- (6) 4 ללא עמודים או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (7) תותר בנייה בקו בניין אפס ללא פתחים ולאחר קבלת אישור השכן.
- (8) או לפי תשריט.
- (9) גודל מגרש מינימלי לתאים מס' 110, 112, 131-127, 146C, 133, 132A יהיה בהתאם לקבוע בטבלת האיזון ובנספח החלוקה..
- (10) 20% יהיו יחידות דיור קטנות.
- (11) תתאפשר תוספת 2.5מ' לעליית גג או 18.5מ' לבית עם גג רעפים.
- (12) 50 מ"ר לכל תא שטח.
- (13) 50 מ"ר עבור חדר טרפו לכל תא שטח.
- (14) בהתאם למרחקי בטיחות שיקבעו ע"י חברת החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנפקת תעודות גמר תהיה בכפוף להשלמת עבודות גמר בחזיתות הבניין ועבודות פיתוח האתר כדלקמן: כל מגרש יוקף בגדר בנויה בחזית הפונה לשטחים ציבוריים לרבות דרכים ושבילים. הגדר תיבנה וואו תצופה באבן לקט מקומית. בפיתוח המגרש ינתן פתרון לחיבור לתשתיות, מים, ביוב, חשמל וטלפון וכד' ויינתן פתרון לסילוק אשפה. במגרש הנמצא במפלס גבוה ממפלס הדרך, יבנה קיר תמך בגבול המגרש, הקיר ייבנה או יצופה מאבן לקט. קירות התמך בגבולות המגרש האחורי והצדדיים ייבנו לפני תחילת הבניה של המבנה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. בדרכים וחניונים, בשצ"פ ובשטח למוסדות ציבור יש לשלב נטיעות. היקף הנטיעות יהיה בהתאם להנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי (מנהל התכנון, נובמבר 2020).</p> <p>ב. שצ"פים יפותחו במקביל לביצוע מערכת הדרכים המתוכננת</p> <p>1- תא שטח 611- יבוצע ביחד עם ביצוע דרך 53.</p> <p>2- תאי שטח 609 ו-610 ביחד עם ביצוע דרך 51.</p> <p>3- תא שטח 608 ביחד עם ביצוע דרך 1.</p> <p>4- תאי שטח 607 ו-605 ביחד עם ביצוע דרך 35.</p> <p>5- תאי שטח 606, 603, 604 ו-602 ביחד עם ביצוע דרך 100.</p> <p>6- תאי שטח 601 ו-612 ביחד עם ביצוע דרך מס' 50.</p> <p>ג. מפלסי פיתוח:</p> <p>1- מפלסי הפיתוח בדרכים, יהיו תואמים ככל הניתן למפלס קרקע קיימת, תוך התייחסות למאזן מלוי וחפירה.</p> <p>2- מפלסי הפיתוח של מבנים יותאמו למפלס הדרך. מפלס הכניסה יהיה עד קומה אחת מעל/מתחת למפלס הדרך.</p> <p>3- תותר גמישות במפלס הפיתוח של עד +/- 0.5 מ' בלבד מהמפלס שיאושר בתכנית הבינוי הכוללת למתחם.</p> <p>ד. פתרונות תמך:</p> <p>1- פתרונות התמך יהיו בהתאם לפרטי הביצוע שיאושרו בתכנית הבינוי הכוללת על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>2- לא יותר קיר תמך מעל 2.5 מ'. בכל מקום בו הפרש הגובה יהיה גדול יותר יהיה פתרון מדורג, כאשר המרווח המינמלי בין קירות תמך יהיה 1 מ'.</p> <p>ה. עצים בוגרים:</p> <p>עצים בוגרים הנמצאים ביעוד שצ"פ ישמרו ככל הניתן, תוך התאמת מפלסי הפיתוח לעצים הקיימים.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>



6.5

## חלוקה ו/ או רישום

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם לנספח החלוקה וטבלאות האיזון הכלולים במסמכי התכנית.

תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלה 5 רישום החלוקה ייעשה כחוק.

השטחים המוקצים למועצה המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון יועברו לרשות המועצה ויירשמו על שם המועצה כחוק.

תנאי להוצאת היתר בנייה אישור תצ"ר התואם את החלוקה שאושרה בתכנית זו בועדה המקומית.



6.6

## 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. אישור 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 אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.


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.


לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



חשמל	6.6
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז אזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3.1. תנאי למתן היתר בנייה- אישור תאגיד הביוב בדבר תכנון והתאמת מעבר קו ביוב בתחום קווי הבניין בהתאם לנדרש בתכנון מערכת הביוב הכללית.</p> <p>3.2. זיקת הנאה תשמש לטיפול ולמעבר תשתיות.</p> <p>3.3. תנאי להיתר בניה חיבור ההרחבה למערכת ביוב המאושרת כדן.</p> <p>4. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתאום עם תאגיד המים והביוב המאושר ליישוב. אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>- ניקוז הנגר העילי מהמגרשים יתבצע ע"י מערכת ניקוז תת קרקעית הכבישים. מימדי הצנרת התת קרקעית ומיקום מדוייק ייקבעו בשלב התכנון המפורט.</p> <p>- תובטח תכסית פנויה לפחות של 15% בכל מגרש עליו יוקם מבנה, להחדרת הנגר העילי.</p> <p>- עקרונות תכנון מערכת הניקוז במגרשים פרטיים, העשרת מי תהום בהנחיות תמ"א 4/ב34:</p> <p>1. מערכת הניקוז במגרשים תפעל בצורה המונעת עד כמה שניתן את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי באופן ישיר. השהיית מי הנגר בשטח המגרש הפרטי תאפשר שימור וניצול מי הנגר העילי, מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים (תוספת החלחול של מי הגשמים), כאשר הגגות המנוקזים לגינה מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי במבנה, עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת תת קרקעית.</p> <p>בעת תכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים יש לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע ע"י סגירת שטח המגרש בגובה מתאים וע"י קביעת אופי התכסית וצורת ההתנקזות ממנה, זאת תוך מניעת הצפות. בכל מקרה אין לאשר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת קרקעיות. בגדר המקיפה את המגרש הנקודה הנמוכה תהיה לכיוון הכביש או השטח הציבורי, דרכה תוסדר גלישת מים לאותם אזורים.</p> <p>מאחר ולפי תמ"א 4/ב34 המתחם נמצא באזור רגישות ב', היקף תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 15% מהשטח.</p> <p>2. במגרשים בהם ינצלו את שטח תת הקרקע לבניית חניונים תת-קרקעיים או מרתף עד קו בניין 0 יהיו שטחים להשהיית מי הנגר. ניקוז מגרשים אלו לאחר השהייה יזרום אל מחוץ למגרש, אל</p>	


	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>השטחים הציבוריים הפתוחים לצרכי השהייה והחדרה.                      3. על מגיש הבקשה להיתר בנייה לתכנן ולפרט את האמצעים לשימור מי הנגר במגרש, כולל מגרשים בהם מתוכננת חניה עד קו בניין 0.                      4. בעת מתן היתרי בנייה במבנן תיבדקנה בקפדנות תוכניות פיתוח השטח במגרשים על מנת לוודא ניקוז נאות של המגרשים אל מערכת הניקוז העירונית.                      - הסדרת מוצא לשטח:                      מומלץ כי המוצאים החדשים יהיו בגאיות וכך זרימת הנגר תהיה באזורים בהם הזרימה הינה טבעית. כן מומלץ כי במוצאים יבוצעו מתקני ריסון מקומיים שיקטינו את מהירות הזרימה של הנגר היוצא במוצאים ממערכת הניקוז האורבנית למניעת חתירה של מערכת הניקוז הטבעית.                      - הוראות למערכת הניקוז ושימור נגר:                      1. תוכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתוכנית זו.                      2. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.                      3. מוצאי הניקוז יתוכננו בתיאום עם רשות הניקוז ויועצה.                      4. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קו ניקוז בנכסים פרטיים יותר הדבר מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס.                      5. יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לניקוזם של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע תחול על היזם.                      6. במסגרת התוכנית יש לשמור על שטחים ציבוריים לטובת ריכוז מי נגר לצורך החדרתם אל תת הקרקע וכן יש להחדיר את מי הנגר בתחום המגרש הפרטי (במסגרת בנייה משמרת מים) והציבורי וזאת בכפוף לסיווג ייעוד הקרקע ומי הנגר.</p>	

	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה:                      - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה", קבלת רישיון מאת פקיד היערות.                      - עצים בוגרים הנמצאים ביעוד שצ"פ ישמרו ככל הניתן, תוך התאמת מפלסי הפיתוח לעצים הקיימים.</p>	

	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>כל המבנים הציבוריים למיניהם והשטחים הפתוחים יהיו נגישים ויותאמו לאנשים בעלי צרכים מיוחדים בהתאם לחוק.</p>	

	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.11</b>
	<p>תנאי למתן היתר למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים באזורי הסיכון לכשל מדרונות המופיעים באזור 7 (בחלק הצפוני של המתחם), יהיה ביצוע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום מהנדסת הקרקע והביסוס. על פי תוצאות הסקר יוצגו ויושמו אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי הצפוי והבינוי המתוכנן.                      2. תנאי למתן היתרי הבניה למבנים חדשים מקבוצת חשיבות ב', ג' באזור בעל הסיכון להגברות</p>	



	<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>שתית חריגות המופיע באיור 5 יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מקדמים המתאימים לסווג קרקע אשר נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע (ממנו יש כאמור להוריד דרגה אחת: D במקום C, E במקום D וכיו"ב) יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר למבנים חדשים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413 באזור בעל הסיכון להגברות שתית חריגות המופיע באיור 5 יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. לישוב קיים פתרון קצה מאושר כחוק לפי סעיף 27 לתמ"א 16/4.</p>	<p><b>6.12</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p>	<p><b>6.14</b></p>

פיתוח תשתית	6.14
<p>1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3. בתחום מגרשי שטח פרטי פתוח תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים מגורים ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ז. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תתקרקעיות.</p>	
שרותי כבאות	6.15
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>- תנאי למתן היתר בנייה הינו חיבור ההרחבה למערכת ביוב המאושרת כדין.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה- אישור תכנית בינוי בכל תחום התכנית. תכנית הבינוי תפרט את הגבהים בכל מגרש ואת הגבהים הנדרשים בנקודות המעבר של קווי הביוב בתחומי זיקות ההנאה למעבר המסומנות בתכנית. בבקשה להיתר בנייה יוצגו גבהים אלה בתכנית בינוי המגרש הרלוונטי. תנאי למתן טופס 4 יהיה התאמת הפיתוח במגרש למאושר בהיתר הבנייה.</p> <p>- הפרשי גובהה בין מגרשים שכנים ומגרשים גובלים דרכים ושטחים פתוחים יפתר בקירות תומכים או במסלעה בתחום המגרש הרלוונטי ועל פי ההנחיות המרחביות של הוועד המקומית.</p> <p>- תנאי להיתר בנייה חיבור ההרחבה למערכת ביוב המאושרת כדין.</p> <p>- תנאי להוצאת היתר בנייה אישור תצ"ר התואם את החלוקה שאושרה בתכנית זו בועדה המקומית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה הצגת אפשרות לניצול מלוא יחידות הדיור המאושרות במגרש מכח תכנית זו.</p> <p>- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה ולקבוע הוראות המבטיחות ביצוע התכנית בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך פיתוח השכונה, לרבות מוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים, לפי העניין.</p> <p>- אישור תכנית בינוי:</p> <p>תנאי להיתר אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם על ידי הוועדה המקומית. התכנית תציג</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32





תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>את כלל מרכיבי התכנון לרבות:                      1- גבולות מגרשים וקווי בניין.                      2- מפלסי פיתוח בדרכים, בהתאם להנחיות להלן.                      3- פירוט מפלסי הפיתוח של מבנים, בהתאם להנחיות להלן.                      4- הצגת טיפוסי בינוי באזורי המגורים ובמבני הציבור בתכנית ובחתיכים, תוך הצגת נפחי הבניה ופרישת הבינוי בטופוגרפיה.                      5- פתרונות תמך נדרשים כולל הצגת פרטי ביצוע מחייבים, בהתאם להנחיות להלן.                      6- פירוט גיאומטריה בדרכים- מותאמת לשימושים הגובלים, בדגש על התאמת הגיאומטרית באזור מוסדות ציבור.                      7- סימון נטיעת עצים לאורך דרכים, בשצ"פ ובמבני ציבור, התואם את ההנחיות להלן.                      8- תכנון שלדי עקרוני לשצ"פים, שיבהיר היכן מתוכננים אזורי פעילות אינטנסיביים ואזורים בפיתוח אקסטנסיבי, פירוט כללי של שבילים ומוקדי פעילות ומפלסי פיתוח עקרוניים.                      9- סימון עצים בוגרים לשימור/ כריתה/ העתקה.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:                      א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                      ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).                      ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר 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.                      2. חציבה ומילוי:                      א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.                      ב. בהעדר איזון:                      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.                      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                      הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.	
2	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מו"מ יפיע הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים.	
3	אישור תשריט/תכנית חלוקה.	במקרה של חלקה על פי התצ"ר אשר מחולקת למגרשים.
4	בקשה להיתר בהתאם לחלוקה המאושרת.	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו.
5	טופס 4.	פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קירות בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32