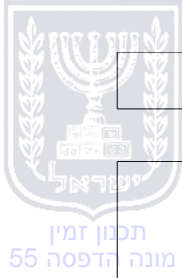


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0758359

מע'אר - שכונה צפונית (מערב)



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/11/2020

להפקיד את התכנית

13/10/2021

י"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

תכנית אשר מטרתה העיקרית הקמת שכונת מגורים חדשה בחלק הצפון-מערבי של היישוב מע'אר שבגליל התחתון.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

בתכנית: 380 יח"ד.

צפי ריאלי למימוש: 270 יח"ד (כ-70%).

לקראת תכנון שכונה זו נערכה בישוב בדיקה פרוגרמטית כלל יישובית נרחבת, לאיתור חוסרים בשטחי ציבור. בדיקה זו העלתה כי בשכונה המתוכננת קיים צורך למיקום מוסדות ציבור כלל יישוביים - בית ספר תיכון. בהתאם לכך כוללת התכנית בחלקה הדרומי מזרחי שטחי ציבור לחינוך המיועדים לבית ספר תיכון ולהרחבת בית הספר היסודי הקיים.

התכנית כוללת נספחים מקצועיים - פרוגרמה לשטחי ציבור, נספח בינוי, נספח נופי, נספח מים וביוב, נספח ניקוז, נספח תנועה וכן טבלאות איזון והקצאה שנערכו ע"י שמאי.

במסגרת התכנית וכחלק מתהליך של איחוד וחלוקה, נעשתה חלוקה במטרה לפרק בעלויות משותפות בקרקע ככל הניתן (פירוק מושע).

גיבוש התוכנית נעשה תוך שיתוף ציבור בעלי הקרקע. הכנת התוכנית כולה נעשתה תוך שיתוף פעולה מלא של המועצה המקומית והועדה המקומית לתו"ב גליל מזרחי.

שטח התכנית הוא כ-100 דונם. השטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה הוא כ-70 דונם. מאחר ובית הספר העל יסודי הוא צורך יישובי, הוא אינו נכלל במסגרת השטח באיחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מע'אר - שכונה צפונית (מערב)

ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0758359

1.2 שטח התכנית 102.231 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



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

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | הגליל המזרחי |
| קואורדינאטה X    | 237604       |
| קואורדינאטה Y    | 755781       |

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה חדשה בחלק הצפון-מערבי של מע'אר.

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

מג'אר - חלק מתחום הרשות: מג'אר

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15557    | מוסדר   | חלק           | 2, 7                | 1, 12             |
| 15558    | מוסדר   | חלק           | 16-17               | 14-15, 18, 21     |
| 15562    | מוסדר   | חלק           |                     | 15, 21, 24, 41    |

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 |
|-------------|------------------|
| ג/ 22680    | 3 - 1            |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מרום הגליל

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740                    | 8688               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1.<br>הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.    | כפיפות  | תמא/ 1            |
| 07/07/2016 | 8438                    | 7299               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.  | כפיפות  | תמא/ 35 / 1       |
| 30/07/2007 | 3711                    | 5696               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תממ/ 2 / 9        |
| 29/06/2009 | 4601                    | 5971               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13365 ממשיכות לחול.        | שינוי   | ג/ 13365          |
| 02/04/2017 | 4789                    | 7477               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 22680 ממשיכות לחול.        | שינוי   | ג/ 22680          |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך      | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |   |                   | דני קידר        |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | דני קידר        |             | 1                 | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח שומה   | 15: 08 02/06/2021 | יוסף אגבריה     | 02/06/2021  | 25                |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | תחום איחוד וחלוקה                                     | 15: 54 02/06/2021 | יובל סטרולוביץ' | 02/06/2021  | 1                 | 1: 1250  | מחייב | חלוקה ורישום         |
| לא                  | מסמך פרוגרמטי למגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים     | 11: 13 08/06/2021 | עמליה רימלט     | 08/06/2021  | 15                |          | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  |   | 16: 35 27/05/2021 | דני קידר        | 27/05/2021  |                   | 1: 1250  | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | גיליון 1 : נספח תנועה                                 | 14: 15 05/07/2021 | מיכאל שמיס      | 05/07/2021  |                   | 1: 500   | מנחה  | דרכים תנועה וחניה    |
| לא                  | גיליון 2 : חתכי אורך                                  | 16: 37 05/05/2021 | מיכאל שמיס      | 05/05/2021  |                   | 1: 500   | מנחה  | דרכים תנועה וחניה    |
| לא                  | נספח מים וביוב - פרשה טכנית                           | 10: 54 22/08/2021 | ענבל אברהם      | 22/08/2021  | 21                |          | מחייב | תשתיות               |
| לא                  | גיליון 1 : מים - תנוחה                                | 09: 51 05/05/2021 | ענבל אברהם      | 03/05/2021  |                   | 1: 1250  | מחייב | תשתיות               |
| לא                  | גיליון 2 : ביוב - תנוחה                               | 10: 51 22/08/2021 | ענבל אברהם      | 22/08/2021  |                   | 1: 1250  | מחייב | תשתיות               |
| לא                  | ניקוז - פרשה טכנית                                    | 13: 17 03/06/2020 | ענבל אברהם      | 24/05/2020  | 19                |          | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז - תשריט                                    | 16: 40 05/05/2021 | ענבל אברהם      | 05/05/2021  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח נופי סביבתי בהתאם לתמא 35                        | 11: 48 08/03/2021 | אורנה מרגלית    | 08/03/2021  | 29                |          | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | גיליון 1 : נספח נופי                                  | 14: 26 04/05/2021 | ערן געש         | 03/05/2021  | 1                 | 1: 1000  | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | גיליון 2 : חתכים נופיים לכבישים, חתכים טיפוסיים לרחוב | 14: 27 04/05/2021 | ערן געש         | 03/05/2021  | 1                 | 1: 100   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | חוברת הסקר  | 10: 27 18/08/2020 | ערן געש         | 16/08/2020  | 10                |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |   | 16: 12 19/05/2021 | ערן געש         | 19/05/2021  |                   | 1: 1000  | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                                |
|---------------------|---|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|--|
| לא                  | סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני מתחמים צפוניים במע'אר | 13: 45 18/12/2019 | אורי דור   | 01/04/2019  | 30                |          | מנחה  | סקר סייסמי                               |
| לא                  |   | 08: 33 14/04/2021 | דני קידר   | 14/04/2021  |                   | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר                                |
| לא                  |   | 15: 47 02/05/2021 | דני קידר   | 02/05/2021  |                   | 1: 20000 | רקע   | תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות |

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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-----------------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>מע'אר | מגי'אר | (1)  |     | 04-6787000 | 04-6787026 | h046787019@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | חרמון | 2   | 04-6558211 | 04-6560521 |       |
| בעלים        |       |    |               | בעלים פרטיים         | .         | (1)   |     | 04-6781038 | 04-6781038 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים בקרקע - פרטיים, על פי המפורט בנספח איחוד וחלוקה.

(1) כתובת: בעלים פרטיים בכתובות שונות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר     | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|--------------|------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| אדריכל             | עורך ראשי | דני קידר     | 35223         | א.ב. מתכננים | .    | (1)  |     | 04-6751960 | 04-6751166 | danny_k@abt.co.il |
| מתכנת<br>עיר ואזור | מתכנן     | אורנה מרגלית |               | א.ב. מתכננים | .    | (1)  |     | 04-6751960 | 04-6751166 | orna_m@abt.co.il  |



| מקצוע/<br>תואר                     | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיז          | ישוב       | רחוב        | בית | טלפון      | פקס          | דוא"ל                  |
|------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------|------------|-------------|-----|------------|--------------|------------------------|
| אדריכלית                           | אדריכל      | לילי פישר       | 79712         | א.ב. מתכננים      | .          | (1)         |     | 04-6751960 | 04-6751166   | danny_k@abt.co.il      |
| שמאי                               | שמאי        | יוסף אגבריה     | 1377          | יוסף אגבריה       | אום אל-פחם | (2)         |     | 04-6112341 | 04-6315036   | akyos1@gmail.com       |
| יועצת<br>חברתית<br>ושיתוף<br>ציבור | יועץ        | עמליה רימלט     |               | עמליה רימלט       | רמת גן     | ארנון       | 25  | 03-5719585 | 1533-5719585 | amalya.r@gmail.com     |
| יועץ שיתוף<br>ציבור                | יועץ        | טרודי עמאר      |               | טרודי עמאר        | חורפיש     | (3)         |     | 04-9977301 | 04-9978483   | Troudi1955@gmail.com   |
| מהנדסת                             | יועץ תשתיות | ענבל אברהם      | 118405        | ענבל אברהם        | מסד        | (4)         |     | 04-6778733 | 04-6778733   | inbaleng@gmail.com     |
| מהנדס                              | יועץ תחבורה | מיכאל שמיס      | 69177         | מיכאל שמיס        | נוף הגליל  | (5)         |     | 04-6576425 | 04-6576425   | mshamis@bezeqint.net   |
| אדריכל נוף                         | יועץ נופי   | ערן געש         | 74592         | ערן געש           | יעד        | (6)         |     | 04-9909581 | 04-9909933   | gaash@netvision.net.il |
| ד"ר                                | גיאולוג     | אורי דור        |               | אקולוג הנדסה בע"מ | רחובות     | פקריס       | 3   | 08-9475222 | 08-9477008   | office@ecolog.co.il    |
| מודד                               | מודד        | יובל סטרולוביץ' | 1037          | סטרולוביץ'        | צפת        | נווה אורנים | 17  | 04-6820154 | 04-6924915   | yst.survey@gmail.com   |

(1) כתובת : צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת : ת.ד. 2240.

(3) כתובת : ת.ד. 685.

(4) כתובת : ד.ג. גליל תחתון.

(5) כתובת : ת.ד. 15140.

(6) כתובת : תריסר הברושים 1.

(7) כתובת : ת.ד. 7777.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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 חדשה בצפון הישוב מע'אר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יעוד שטחים חדשים למגורים.
- ב. קביעת שטחים לצורכי ציבור: שטחים פתוחים ומבני ציבור כולל קריית חינוך על יסודית.
- ג. יעוד שטחים למערכת הדרכים בשכונה.
- ד. יעוד שטח למתקן הנדסי עבור בריכת מי שתייה ומתקניה לשירות שכונה זו ושכונות נוספות ביישוב.
- ה. קביעת תכליות וזכויות בניה המותרות לכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ח. פירוק שותפות בבעלות קרקע (מושע).
- ט. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח  | יעוד                       |
|--|----------------------------|
| 108 - 104, 98 - 92, 90 - 67, 64 - 53, 51 - 49, 47 - 33, 31, 2, 1 | מגורים ב'                  |
| 190, 139   | מתקנים הנדסיים             |
| 134  | מבנים ומוסדות ציבור        |
| 131, 130   | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 186, 182, 152 - 150, 148, 147, 145, 143, 142, 133, 132           | שטח ציבורי פתוח            |
| 183, 172 - 170   | דרך מאושרת                 |
| 185, 184, 179 - 176, 154   | דרך מוצעת                  |
| 174  | דרך משולבת                 |
| 181, 180, 167 - 159, 149   | שביל                       |

| תאי שטח כפופים                     | יעוד                       | סימון בתשריט           |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| 98, 97                             | מגורים ב'                  | אתר עתיקות/אתר הסטורי  |
| 190                                | מתקנים הנדסיים             | אתר עתיקות/אתר הסטורי  |
| 96, 95, 90 - 86                    | מגורים ב'                  | גבול מרחב תכנון        |
| 151, 150                           | שטח ציבורי פתוח            | גבול מרחב תכנון        |
| 163                                | שביל                       | גבול מתחם תלת מימדי    |
| 171, 170                           | דרך מאושרת                 | דרך / מסילה לביטול     |
| 184                                | דרך מוצעת                  | דרך / מסילה לביטול     |
| 174                                | דרך משולבת                 | דרך / מסילה לביטול     |
| 130                                | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | דרך / מסילה לביטול     |
| 31, 1                              | מגורים ב'                  | דרך / מסילה לביטול     |
| 160                                | שביל                       | דרך / מסילה לביטול     |
| 152                                | שטח ציבורי פתוח            | דרך / מסילה לביטול     |
| 154                                | דרך מוצעת                  | מבנה להריסה            |
| 105                                | מגורים ב'                  | מבנה להריסה            |
| 183, 172                           | דרך מאושרת                 | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 185, 179 - 176, 154                | דרך מוצעת                  | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 134                                | מבנים ומוסדות ציבור        | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 130                                | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 90 - 67, 64 - 53, 51 - 49, 47 - 33 | מגורים ב'                  | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 108 - 104, 98 - 92                 |                            |                        |
| 181, 180, 167 - 163, 161, 159, 149 | שביל                       | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 151, 150, 148, 147, 143, 142, 132  | שטח ציבורי פתוח            | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 186, 182                           |                            |                        |

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

| אחוזים     | מ"ר            | יעוד                             |
|------------|----------------|----------------------------------|
| 5.31       | 5,430          | דרך מאושרת                       |
| 1.39       | 1,420          | דרך משולבת                       |
| 5.07       | 5,180          | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך       |
| 1.85       | 1,890          | מגורים א'                        |
| 0.49       | 500            | מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים |
| 0.52       | 530            | מתקנים הנדסיים                   |
| 84.58      | 86,471         | שטח ללא תכנון מפורט              |
| 0.79       | 810            | שטח ציבורי פתוח                  |
| <b>100</b> | <b>102,231</b> | <b>סה"כ</b>                      |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד                       |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| 5.31         | 5,430.94          | דרך מאושרת                 |
| 16.39        | 16,755.71         | דרך מוצעת                  |
| 0.14         | 147.21            | דרך משולבת                 |
| 1.46         | 1,490.38          | מבנים ומוסדות ציבור        |
| 17.57        | 17,966.81         | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 47.20        | 48,256.27         | מגורים ב'                  |
| 2.54         | 2,594.76          | מתקנים הנדסיים             |
| 3            | 3,068.62          | שביל                       |
| 6.38         | 6,521.04          | שטח ציבורי פתוח            |
| <b>100</b>   | <b>102,231.74</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>1. מגורים</p> <p>2. חניה</p> <p>3. קליניקה, סדנא, משפחתון, משרד לבעלי מקצועות חופשיים ועסק משפחתי קטן, 35 מ"ר שטחי הבניה המותרים, לבעלי הבית בלבד, לכל יח"ד.</p> <p>4. מחסן</p> <p>5 מעבר תשתיות</p>  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>1. שטח המיועד להקמת מוסדות ציבור לחינוך :<br/>תא שטח 130 מיועד לבית ספר תיכון.<br/>תא שטח 131 מיועד להרחבת ב"ס יסודי ו' ולמבני חינוך משותפים לבית הספר התיכון שנמצא בתא שטח 130.</p> <p>תא שטח 163 מיועד לשביל אך אפשרית מעליו בניה ציבורית מקשרת בין תאי השטח 130-131 בהתאם למפורט בס' 4.8.2.</p> <p>2. חניה</p> <p>3. מחסן</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת</p> <p>5. מתקני מחזור לפסולת.</p> <p>6. מתקני משחק ומנוחה</p> <p>7. שבילים ודרכי מעבר</p> <p>8. מעברת תשתיות.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | <p>* לא יתוכננו מוסדות ציבור בני קומה אחת ; יותר בינוי רב שכבתי עבור מספר מוסדות ציבור, וכן יותר בניה ופיתוח במספר שלבים.</p> <p>* מתקנים הנדסיים במידה ויוקמו, ייטמעו בסביבתם על ידי מיקומם, ציפוי הקירות, טיפול בגג ועבודות שיקום סביבם.</p>   |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>1. מוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, דת, תרבות, רווחה, בריאות וצרכי קהילה כלליים. יותר שילוב שימושי ציבור שונים במגרש ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p> <p>2. חניה</p> <p>3. מחסן</p>  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>  | <p><b>4.3</b></p>   |
| <p>4. תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת<br/>                     5. מתקני מחזור לפסולת<br/>                     6. מתקני משחק ומנוחה<br/>                     7. שבילים ודרכי מעבר<br/>                     8. מעברת תשתיות</p>   |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.3.2</b></p> |
| <p><b>א</b><br/> <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/>                     * לא יתוכננו מוסדות ציבור בני קומה אחת ; יותר בינוי רב שכבתי עבור מספר מוסדות ציבור, וכן יותרו בניה ופיתוח במספר שלבים.<br/>                     * מתקנים הנדסיים במידה ויוקמו, ייטמעו בסביבתם על ידי מיקומם, ציפוי הקירות, טיפול בגג ועבודות שיקום סביבם.</p>   |                     |
| <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  | <p><b>4.4</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.4.1</b></p> |
| <p>גנים ציבוריים, חורשות, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילים, שביל אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גן, ריצוף ותאורה.<br/>                     יותרו גם כשימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת.</p>  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.4.2</b></p> |
| <p><b>א</b><br/> <b>הוראות פיתוח</b><br/>                     * השצ"פ יפותח במקביל ובתיאום עם ביצוע הדרכים והמגרשים הסמוכים לו.<br/>                     * השצ"פים יהיו נמוכים מסביבתם ככל הניתן ויתפקדו כשטחים להשהיה והחדרה של מי נגר בסופות גשם.<br/>                     * כל פיתוח בתחום השטחים הציבוריים יהיה על פי מפרט ברור המחייב חומרים באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.<br/>                     * העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ושימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.<br/>                     * לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון והשקיה ורשימת עצים לעקירה/העתקה לאישור על פי חוק. הגינון יהיה בדגש על צמחיה מקומית טבעית (חורש ים תיכוני) חסכונית במים ובתחזוקה. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.<br/>                     * בכל שצ"פ תישמר במידת האפשר הקרקע הטבעית.<br/>                     * חדרי טרנספורמציה, ארונות תקשורת, מתקני אשפה ומחזור שכונתיים - במידה וישולבו, עבודות העפר שיעשו על מנת למקמם, תהינה מינימליות ותתחשבה בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש להטמיע אותם בסביבתם ככל הניתן ע"י בחירת המיקום, ציפוי הקירות, טיפול בגג ועבודות שיקום סביבם, כולל צמחיה.<br/>                     * לא יותר גידור בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצורכי בטיחות המבקרים.</p> |                     |
| <p><b>ניקוז</b><br/>                     בשצ"פים בתאי השטח 143, 148, יבוצע שימור נגר בשטח של 600 מ"ר.</p>  | <p><b>ב</b></p>     |
| <p><b>דרך מאושרת</b></p>   | <p><b>4.5</b></p>   |



תכנון זמין  
הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצידי המיסעה</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ד. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p> <p>ה. מצללות, פינות ישיבה</p> <p>ו. תחנות לתחבורה ציבורית</p> <p>ז. גידור, שערים ומרכיבי בטחון</p>   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|              | <p>* לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>* תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p> <p>* כל כביש יתוכנן כיחידה אחת לא קשר לשלבי הביצוע.</p> |
| <b>ב</b>     | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|              | <p>* פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי מונה הדפסה 55</p> <p>לשיקום השטח לאחר הביצוע.</p> <p>* נטיעת עצי הצללה בדרכים - עצי הצללה ישתלו לאורך הרחוב כשדרה במרווחי שתילה של עד 10 מ' בין עץ לעץ במידת האפשר.</p>  |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצידי המיסעה</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ד. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p> <p>ה. מצללות, פינות ישיבה</p> <p>ו. תחנות לתחבורה ציבורית</p> <p>ז. גידור, שערים ומרכיבי בטחון</p>   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>  |
|              | <p>* לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>* תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות,</p>  |

| 4.6   | דרך מוצעת  |
|-------|--|
|       | <p>תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p> <p>* כל כביש יתוכנן כיחידה אחת לא קשר לשלבי הביצוע.</p>  |
| ב     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>* פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע.</p> <p>* נטיעת עצי הצללה בדרכים - עצי הצללה ישתלו לאורך הרחוב כשדרה במרווחי שתילה של עד 10 מ' בין עץ לעץ במידת האפשר.</p> <p>* דרך מס' 3 המהווה ציר ראשי בשכונה, תפותח כציר ירוק הכולל נטיעות עצי צל משולבות במדרכות משני צידי הכביש הראשי.</p> <p>* סוגי הכבישים השונים יאופיינו בפרטים דומים מבחינת סוג צמחיה, גופי תאורה, ריהוט רחוב וכיו"ב.</p> <p>* תצורת תכנית גינון והשקיה וכן תצורת רשימת עצים לעקירה/ העתקה לאישור הרשות המוסמכת. יש לשלב בתכניות נטיעת עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר.</p> <p>* ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>* השיקום יבוצע עם בסיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה ויכלול חיפוי מדרונות באדמת חישוף/אדמה גננית בעובי של לפחות 20 ס"מ.</p> |
| ג     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>ברחובות משניים תישמר רצועת גינון/נטיעות ברוחב 1 מ' בצד אחד של הרחוב עבור הבטחת מקום למערכות תשתית.</p>   |
| 4.7   | דרך משולבת   |
| 4.7.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|       | <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצידי המיסעה</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ד. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים</p> <p>ה. מצללות, פינות ישיבה</p> <p>ו. גידור, שערים ומרכיבי בטחון</p>   |
| 4.7.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>* לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>* תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



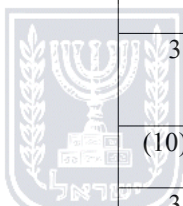
|   |                     |
|---|---------------------|
| <p><b>4.7 דרך משולבת</b></p>  | <p><b>4.7</b></p>   |
| <p>בחתכים אופייניים.<br/>* כל כביש יתוכנן כיחידה אחת לא קשר לשלבי הביצוע.</p>   |                     |
| <p><b>4.8 שביל</b></p>  | <p><b>4.8</b></p>   |
| <p><b>4.8.1 שימושים</b></p>   | <p><b>4.8.1</b></p> |
| <p>מעבר להולכי רגל כולל מהלכי מדרגות, ריהוט ותאורת רחוב לרבות מצללות, נטיעות וגינון, העברת תשתיות.<br/>אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט לעבודות להכשרתו ולהנחת תשתיות קוויות תת-קרקעיות.<br/>בתא שטח 162 תישמר גישה למתקן ההנדסי שבתא שטח 139.</p>  |                     |
| <p><b>4.8.2 הוראות</b></p>  | <p><b>4.8.2</b></p> |
| <p><b>אדריכלות</b><br/>בתא שטח 163 יתאפשר פיתוח תלת מימדי :<br/>בחלק התחתון ובהתאם לטופוגרפיה יבוצע שביל ציבורי מהלך מדרגות.<br/>בחלק העליון ובהפרדה מפלסית, תתאפשר בניה ציבורית מקשרת בין תאי השטח 130-131 בגובה של לפחות 6 מטרים מפני קרקע מפותחים. תנאי להיתר בניה בחלק העליון - הצגת הבינוי הרלבנטי משני צידי השביל בתאי השטח 130-131 ואופן ההתחברות.</p> | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>4.9 מתקנים הנדסיים</b></p>  | <p><b>4.9</b></p>   |
| <p><b>4.9.1 שימושים</b></p>   | <p><b>4.9.1</b></p> |
| <p>מתקנים הנדסיים - בריכות מים.<br/>בסמוך למתקן אגירת המים ניתן כשימוש משני - מערכות נוספות כגון חשמל, תקשורת, גז וכיו.</p>   |                     |
| <p><b>4.9.2 הוראות</b></p>  | <p><b>4.9.2</b></p> |
| <p><b>א פיתוח סביבתי</b><br/>בתכנון המתקן ההנדסי : מיקומו, תיחומו ופיתוח המגרש - יושם דגש על שילוב בסביבה ופיתוח זהיר שיבטיח הצנעתו ככל הניתן.<br/>המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה ועמידה לקורוזיה.<br/>לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יכלול פיתוח הכולל גינון, גידור ושילוט.</p>  | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>ב תנאים למתן היתרי בניה</b><br/>תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית שיקום נופי.</p>  | <p><b>ב</b></p>     |
| <p><b>ג תנאים למתן היתרי איכלוס</b><br/>תנאי למתן היתר איכלוס (טופס 4) - ביצוע השיקום הנופי.</p>  | <p><b>ג</b></p>     |

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם<br>(2) 8 | מספר<br>יה"ד<br>(1) 380 | תכנית<br>(% מתא<br>שטח)<br>60 | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                          |                         |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |                                     |       |                   |       |                    |
|------------------|------------|----------------|--|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|---------|--|-------------------------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי |  |                                  |                         |                               | צידי- ימני               | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה |                    |         |  | מתחת לכניסה הקובעת                  |       | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש<br>מזערי |
|                  |            |                |  |                                  |                         |                               |                          |                          |                         |                   |                    |         |  | שרות                                | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |
| 4                | (4) 3      | (4) 3          | 1  | 3                                | (3) 12                  |                               | 150                      |                          |                         | 30                | 120                | 250     | 1, 2, 31, 33 - 47, 49 - 51, 53 - 64, 67 - 90, 92 - 98, 104 - 108 | מגורים ב'                           |       |                   |       |                    |
| 3                | (5) 3      | (5) 3          |  | 3                                | 15                      |                               | 200                      |                          |                         | 20                | 180                | 1000    | 130  | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |                   |       |                    |
| 3                | (5) 3      | (5) 3          |  | 3                                | 15                      |                               | 200                      |                          |                         | 20                | 180                | 1000    | 131  | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |       |                   |       |                    |
| 3                | 3          | 3              |  | 3                                | 12                      |                               | 200                      |                          |                         | 20                | 180                | 1000    | 134  | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור           |       |                   |       |                    |
| (10) 2           | (10) 2     | (10) 2         |  | 1                                | (9) 8                   |                               | (8) 65                   |                          |                         |                   | (7) 65             | (6) 400 | 190, 139   | מתקנים<br>הנדסיים                   |       |                   |       |                    |
| 3                | 3          | 3              |  | 1                                | 5                       |                               | 5                        |                          |                         |                   | 5                  | 70      | 132, 133, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 150, 152 - 182           | שטח ציבורי<br>פתוח                  |       |                   |       |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח  | יעוד                       |
|------------------|--|----------------------------|
| קדמי             |  |                            |
| 4                | 1, 2, 31, 33 - 47, 49 - 51, 53 - 64, 67 - 90, 92 - 98, 104 - 108 | מגורים ב'                  |
| 3                | 130  | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 131  | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 3                | 134  | מבנים ומוסדות ציבור        |
| 2 (10)           | 139, 190   | מתקנים הנדסיים             |
| 3                | 132, 133, 142, 143, 145, 147, 148, 150 - 152, 182                | שטח ציבורי פתוח            |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות ולהפך, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
  - ב. הגובה המקסימלי של כל מבנה, יימדד בכל נקודה במגרש מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוך מבין השניים. לני"ל יתווסף מעקה, חדר מעלית ו/או מסתור למתקנים טכניים על הגג.
  - ג. בייעודי הקרקע מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור:
- \* תותר במגרשים של 1,000 מ"ר ומעלה חניה תת קרקעית במפלס אחד או שניים. בתת הקרקע יותר קו בנין אפס עבור חניה תת קרקעית בלבד. החניה התת קרקעית לא תחשב במניין זכויות הבניה של המגרש.
- \* יותר מחסן במבנה נפרד בקו צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת שכן בכתב.
- ד. בייעוד מגורים ב' - במסגרת תשריט איחוד וחלוקה ניתן יהיה לאחד תאי שטח למגרש אחד.
  - ה. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.

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

- (1) סה"כ בכל שטחי מגורים ב'. מס' יח"ד מינימלי במגרש ייגזר מוגדלו בהתאם לצפיפות מגורים מינימלית של 6 יח"ד/ד' בשטחים פרטיים ו-8 יח"ד/ד' בשטחי מדינה.
- (2) צפיפות המגורים המינימלית בשטחים פרטיים תהיה 6 יח"ד/ד' ובשטחי מדינה 8 יח"ד/ד'.
- (3) מעל מפלס קרקע מפותחת.
- (4) או 0 ללא פתחים ובהסכמת השכן בכתב. מבנה מחסן יכול שיבנה בקו בנין צידי ו/או אחורי אפס של גבולות המגרש המסומן בהיתר הבניה, ללא פתחים.
- (5) אפשרי קו בניה 0 מ' לכיוון השביל בת"ש 163.
- (6) בתא שטח 190 גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.
- (7) בתא שטח 190 יותרו עד עד 70%.
- (8) בתא שטח 190 יותרו עד עד 70%. בנוסף, תתאפשר בשני תאי השטח תוספת זכויות בניה עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי

העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8.

(9) גובה מירבי לבריכת מי שתיה- 8 מ'. גובה מירבי למבני עזר או תשתיות אחרות - 4.5 מ'.

(10) בתא שטח 190, קו בנין 3 מטרים.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות**

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  | <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.1</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 55</p>   | <p>א. הצגת נספח המציג את דרך מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא תותר בנייה המצריכה הריסות עתידיות לצורך מיצוי מלוא הזכויות כאמור. במגרשים ציבוריים וציבוריים לחינוך - יותר לחילופין להציג את מימוש זכויות הבניה בהתאם לפרוגרמה מאושרת של המוסד החינוכי.</p> <p>ב. הצגת תכנית בינוי שתכלול העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1: 250 לפחות לכל המגרש. במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תותר תכנית בינוי בקנה מידה של 1: 500. תכנית זו תכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין/בניינים, שימוש /טיפול בגגות כחזית חמישית של המבנה, קירות תומכים, גובה עליון של קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, והכל לשביעות מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ומהנדס המועצה המקומית. במגרשים ציבוריים וציבוריים לחינוך - תכנית הבינוי תציג ככל הניתן את אפשרות ההפעלה המיטבית של כל אחד מהמוסדות ואפשרויות שיתוף פעולה ביניהם.</p> <p>ג. גיבוש תכנן סיסמי (הנחיות הנדסיות כולל ספקטרום תגובה לצורך התכנון הסיסמי של המבנים), על בסיס מקדמים המתאימים לסיווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור. סיווג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סיווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>ד. גז טבעי: 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>ה. תנאי להוצאת היתר בניה בשצ"פ: אישור תכנית פיתוח לכל שטח השצ"פ שתוכנן ע"י אדריכל נוף, בקנה מידה של 1: 100 או 1: 250, ואשר תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת שבילים ומדרכות, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, הצללות.</p> <p>ו. מתן פתרון לאספקת המים ולאיסוף / סילוק השפכים בהתאם למפורט בנספח המים והביוב ובסעיף 6.6 להלן.</p> |                   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 55</p> | <p><b>6.2 איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>ג. חלוקה נוספת למגרשים תבוצע במידת הצורך במסגרת תשריט חלוקה או תכנית נקודתית שיגזרו מתכנית זו.</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 55</p> | <p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 2016.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לס' 125 לחוק התכנון והבניה.</p>  | <p><b>6.3</b></p> |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>   | <p align="center"><b>6.4</b></p> |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>   |                                  |
| <p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>   | <p align="center"><b>6.5</b></p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>  |                                  |
| <p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   | <p align="center"><b>6.6</b></p> |
| <p>ביוב ומים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה, השלמת פיתוח תשתיות הביוב כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות הביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים בתאגיד המים ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב היישובית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.</p> <p>ד. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ה. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.</p> <p>ו. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ז. תכנון מערכות הביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח המים והביוב לתכנית זו.</p> <p>ח. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב)", התשע"ד-2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> <p>ט. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.</p> <p>י. תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה התאמת תשתיות לאספקת מי שתייה ביישוב כנדרש על פי תכנית האב למים שתאושר על ידי רשות המים. הודעה בכתב שתימסר לוועדה המקומית על ידי תאגיד "פלג הגליל" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים, תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>יא. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה או בחלק ממנה תועבר לאישור משרד הבריאות. הבקשה תכלול בהתאם לצורך את ביטול תחנת השאיבה לשפכים הקיימת בשכונת חיילים משוחררים וחיבור גרביטציוני של שפכי השכונה ו/או חלק ממנה למערכת הביוב הקיימת במע'אר.</p> <p>יב. תנאי לאכלוס השכונה - השלמת עבודות תשתית מים וביוב בהתאם להיתר ביצוע לתשתיות שאושר, כולל התחלת ביצוע של הבריכה המתוכננת בתחום התכנית ברום טופוגרפי של +437 או לחילופין הקמה של בריכה מפעלית בנפח 3,750 מ"ק ברום טופוגרפי +535.</p> |                                  |

| 6.6  | ביוב, ניקוז, מים, תברואה   |
|--|--|
| <p>יג. תנאי להיתר בניה, השלמת פיתוח תשתיות המים כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים בתאגיד המים ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה מעבר ל-150 יח"ד, יהיה הקמת בריכת מים +535 או מקור מים חליפי המאפשר איגום מספק.</p> <p>טו. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.</p> <p>טז. תכנון מערכות המים יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח המים והביוב לתכנית זו.</p> <p>יח. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>כ. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כא. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.</p> <p>ניקוז :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, לפי תכנית מפורטת לניקוז בתחום התכנית ומערכת הניקוז המושפעת ממנה, מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>תברואה/אשפה :</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאם לתכנית הבינוי או במקום אחר לפי הנחיות המועצה המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ג. אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות. יותר שימוש במיכלי אשפה עם מכסה נטרק בלבד באופן שלא יאפשר פתיחתו או הפיכתו על ידי בע"ח.</p> | <p>6.7 חשמל</p> <p>א. רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה - יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</p> |

| 6.7 | חשמל   |
|-----|--|
|     | <p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</li> <li>10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> </ol> <p>ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> |
| 6.8 | תשתיות   |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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.</li> <li>2. תכנון כל עבודות תשתית יבטיח ביצוע שיקום נופי סביב המערכות ההנדסיות, כולל קווי</li> </ol>   |





| תשתיות   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>תשתית ואזורי מוצא של ניקוז ונגר עילי.</p> <p>3. אין לחסום את דרך הגישה למתקן הנדסי בכל עת.</p> <p>4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>5. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. 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>* במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>* בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>7. כל עבודות תשתית להקמת התכנית יחייבו שמירה על הציר בין נ.צ. 238038/755897 לבין נ.צ. 238157/755911 - שהינו מקרקעין צבאי - פתוח לתנועה. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח הודעה למשהב"ט ולוודא קבלת ההודעה.</p> |     |



| ניהול מי נגר   | 6.9 |
|--|-----|
| <p>העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום:</p> <p>א. שטחי פיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>* ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים פתוחים בהיקף המבנים.</p> <p>* מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>* בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות.</p> <p>השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע. מודגש כי אזור תעשייה מזהמת כגון מוסכים, תחנות דלק, אתרי אחסון זבל, קומפוסט, בעלי-חיים, מכוני טיפול בשפכים ושימושים מזהמים אחרים, אסורים על פי שימושי הקרקע, ומחייבים, בכל מקרה, התייחסות מיוחדת וטיפול במי הנגר במתקני טיפול מתאימים.</p> <p>* מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>* המגרש יופרד מסביבתו ע"י חגורה בכדי למנוע יציאת נגר חופשית מהמגרש לתחום הכלל.</p> <p>חל איסור על חיבור מרזבי מי גשם למערכת הביוב. יש לבצע הכוונת מרזבים לבורות חלחול.</p> <p>* היתר בניה - תכנון ניקוז מגרש חדש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו</p> |     |



## 6.9

## ניהול מי נגר

לערוך חישובים ולתכנן הניקוז כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים, משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה.

## 6.10

## פיתוח סביבתי

א. תכנון אדריכלי

\* יש להציג את הפתרון לטיפול בגגות כחזית החמישית, לרבות במתקנים המוצבים על הגג.  
\* בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.

\* תותר התקנת דודי שמש ופאנלים פוטו-וולטאים לחימום מים על גגות הבניינים לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

\* בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. חומרי הגמר יהיו חומרים באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

ב. עבודות פיתוח:

\* עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

\* קירות תומכים - יתוכננו בגובה של עד 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.0 מ'. קירות תומכים בגבול שבין כבישים ומגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית (חורש ים תיכוני) ותנאי מיעוט השקיה. עבודות השיקום יבוצעו כחלק מעבודות הפיתוח במגרש ויהוו תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור אכלוס.

\* ייאסר לשפוך שפכי בניה/חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית, כולל איסור על מערומים זמניים מחוץ לגבול התכנית. כל פינוי עודפי עפר והפסולת יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.

\* 20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכ"ו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.  
\* לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.

ג. צמצום השפעות שוליים סביבתיות של הבינוי:

- צמצום זיהום אור: תכנון וביצוע התאורה בשטחים בהיקף הישוב יעשה תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים שמחוץ לגבול היישוב.

- מניעת פגיעה בשטח פתוח בעת עבודות הפיתוח: הפיתוח ייעשה בהתאמה להיתר עבודות הבינוי והפיתוח באישור ובתיאום הוועדה המקומית לתו"ב.

## 6.10

## פיתוח סביבתי

דרכי הגישה, חניוני רכב, ריכוזי ציוד מכני ועבודות העפר יהיו בתחום הקו הכחול ו/או באזורים אחרים המאושרים לכך.

בבקשה להיתר בניה יוגדרו ויתואמו מראש מיקומי חניוני הרכב והציוד המכני במהלך תקופת הבנייה.

- מניעת פגיעה בשטח פתוח במהלך תקופת ביצוע עבודות הפיתוח:

לא תותר נסיעת כלים כבדים, התוויית דרכים תפעוליות, הקמת מבנים ארעיים, שפוכת עפר, פעולת חציבה, גידור ופגיעה בצמחיה ו/או כל פעולה אחרת העשויה להוות פגיעה בשטח הפתוח או להביא להרס המערכת הטבעית מחוץ לגבולות התכנית ובגבול האזור המיועד לפיתוח. מונה הדפסה 55 תכנון זמין

חל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים.

עפר ו/או פסולת העלולה להתפזר תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.

יש לכסות משאיות הנושאות פסולת בנין או כל פסולת אחרת העשויה מחלקיקים שעלולים להתפזר.

יש לשטוף גלגלי המשאיות ביציאתם מהאתר.

על קבלן הפיתוח לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.

- מניעת פגיעה בשטח פתוח לאחר ביצוע עבודות הפיתוח:

בתום עבודות הפיתוח, יש לשקם, ככל שיידרש, את קו עבודות הפיתוח בגבול עם הסביבה הקיימת, על מנת להסתיר חזותית ולטשטש את המעבר בין הסביבה לגבול הפיתוח של היישוב.

באזור זה יעשה שימוש בצמחיה מקומית, בגובה נמוך-בינוני, לצורך הסתרת קירות בנויים וללא חסימה של מבט פתוח לנוף.

- מניעת חדירה של צמחיה פולשת: יותר השימוש באגרנטים שישופקו ממחצבות היכולות להוכיח כי מבוצע טיפול שוטף במינים פולשים בסביבתן או שבשטחן לא קיימים מינים פולשים.

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:
- 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 קשיח. 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. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

**6.11**

**שמירה על עצים בוגרים**

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

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 תבצע 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.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

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

7. 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 ריצופים קשיחים.

8. רחבות\* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>   |                    |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות.</p>   |                    |
| <p><b>תקשורת</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>לא תותר הקמה של אנטנות סלולריות ברשות הפרט.</p>   |                    |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>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.</p>   |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                    |
| <p><b>חניה</b></p>   | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.<br/>         ב. במגרשים שמתחת לכביש תותר חניה במפלס הכביש גם כחלק ממבנה או על גג מבנה.<br/>         ג. הוראות לחניה במגרשי מגורים בלבד:<br/>         - מספר מקומות החניה יהיה לפחות כמספר יחידות הדיור המתוכננות.<br/>         - תנאי להקמת מבנה חניה בקו בניין צידי וקדמי אפס: הקיר הגובל במגרש השכן אטום ללא פתחים, ניקוז הגג אל תחום המגרש, התקבלה הסכמת השכן בכתב.</p>  |                    |
| <p><b>מבנים קיימים</b></p>   | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:<br/>         א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.<br/>         ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.<br/>         ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.<br/>         ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> |                    |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>   | <p><b>6.18</b></p> |
| <p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>   |                    |



|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>6.18</b>  | <b>חומרי חפירה ומילוי</b> |
| <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ג. 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>ד. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> |                           |



|  |               |
|--|---------------|
| <b>6.19</b>  | <b>עתיקות</b> |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מסומנים להלן) 7792/0 "הר חזון" י"פ : 4539 עמ' 4243 מיום 3.7.1997 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. 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>ג. 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.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |               |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
| 1        | <p>ככלל, התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו על ידי היזם ובתיאום עם הועדה המקומית ויאושרו על ידי הועדה המקומית על בסיס תכנית זו. פיתוח תא שטח 130 ו/או 131 (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) יתאפשר לפני ביצוע מתחמי המגורים ובלי תלות בהם. כמו כן, ניתן להפריד בין החלק המזרחי בקרקע הפרטית שעל בסיס הכביש הקיים, תאי שטח 104-108.</p> | <p>ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו (למעט תא שטח 130 ו/או 131), יתאפשר רק לאחר ביצוע או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבני ציבור, תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת) כך שיעברו בתוואי דרכים/שבילים/שצ"פים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית.</p> |



### 7.2 מימוש התכנית

צפי למימוש התכנית - 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55