

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0340612

נופית - תכנית הרחבה

חיפה

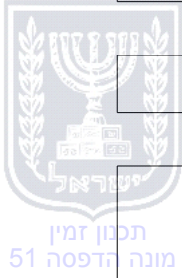
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בישוב נופית מתגוררים כיום כ- 2700 תושבים. על פי תכניות מאושרות יש בישוב כ- 690 יח"ד, רובן ככולן בנויות. תכנית זו על שטח של כ-758 דונם הכולל כ-604 ד' ע"פ תכניות מאושרות של הישוב הקיים, שאינן משתנות, וכ-152 ד' תחום לתכנון. התכנון המוצע כולל 196 יח"ד בשכונה הדרומית, רה תכנון באזור מרכז הישוב ותכנון והסדרת שכונת המגורים ל-10 יח"ד של משפחת חוואלד המתגוררים כיום במבנים ארעיים בשטח בכניסה לישוב, זאת בהתאם להסכמות של היישוב עם משפחת חוואלד ועם רמ"י שמבטאות החלטות שניתנו בבית המשפט.

כבסיס לתכנון נערכה בדיקה כוללת של הישוב מבחינת מצאי קיים צרכים עתידיים ומיקום אפשרי/מתאים להרחבת הישוב. הבדיקה מוצגת בנספח הפרוגרמטי ובנספח הנופי-סביבתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

התכנית הינה תכנית מפורטת המקצה מגרשים לייעודי הקרקע השונים לרבות מגורים בצפיפות מוצעת של 4.1 תכנון זמין יח"ד לדונם נטו, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט, מסחר, משרדים ושצ"פים בהתאם לפרוגרמת צרכי ציבור. כמוה הדפסה 51 כן התכנית מסדירה דרכים וחניות למיניהן.

התכנית תאפשר הקצאת מגרשים חדשים לאכלוס עתידי בהתאם לצורכי גידולו הדמוגרפי של הישוב, ובכך מאפשרת את התפתחותו. התכנית כוללת מגוון סוגי מגורים אשר נועד לפנות למגוון קהלים החל בזוגות צעירים, דרך משפחות ובתים נגישים לגיל המבוגר.

התכנית כוללת שלביות הנגזרות מהבעלות על הקרקע ובהתאם גם אזור לאיחוד וחלוקה בנפרד בסמכות ועדה מקומית.

התפלגות יח"ד בנופית במצב הקיים ובמוצע:

1. במצב הקיים :

1.1 נופית הותיקה שלב א': (לפי תכנית שיכון ציבורי 2/32/2). 186 יח"ד במגרשים חד משפחתיים ובצפיפות ממוצעת 1.4 יח"ד לדונם.

1.2 נופית החדשה - שלב ב': (לפי תכנית זב/94/במ) 433 יח"ד במגרשים חד ודו משפחתיים ובצפיפות ממוצעת 2.3 יח"ד לדונם.

1.3 דיור מוגן עם 80 יח"ד שבוטלו בתכנית מוצעת זו לאחר בדיקת אפשרות מימושן, ובמקומן הוכנס מגוון יח"ד במצב המוצע.

2. בתכנון המוצע - סה"כ 206 יח"ד :

2.1 מגורים א' - 94 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יח"ד לדונם במגרשים דו משפחתיים. מס' זה כולל 10 יח"ד של משפחת חוואלד במגרשים חד משפחתיים.

2.2 מגורים ב' - 48 יח"ד בצפיפות של כ- 4.7 יח"ד לדונם. אזור זה נגיש יותר מבחינת שיפועים ולפיכך מכון בעיקר לדור המבוגר.

2.3 מגורים ג' - 64 יח"ד בצפיפות של כ- 5.3 יח"ד לדונם. ל- 6 מגרשים + 10.4 יח"ד / ד' למגרש משותף במרכז הישוב.

מסמכי התכנית כוללים בין השאר :

א. נספח נופי-סביבתי המתייחס לבחינה יישובית כוללת עדכנית של כל היישוב, הממוקם באזור בעל רגישות נופית/סביבתית גבוהה ובחינת כיווני הפיתוח. עקב הרגישות הרבה של הסביבה בה נמצא הישוב הוחלט להתמקד במתחם הדרומי ולוותר על חיפוש שטחי הרחבה לבינוי שיגדילו את תחום הפיתוח כפי שהוגדר בתמ"מ 6. מרבית שטח ההרחבה מתוכנן ע"ג שטח מופר (אתר פסולת אינרטי) או שטח חקלאי של גידולי שדה. כשליש משטח ההרחבה בתכנית של חורש ים תיכוני בצפיפות דלילה, בעיקר שיחי חורש ובתה עשבונית ומעט עצים.

התכנון מתייחס לאופיו הפיזי והקהילתי של הישוב המשתלב עם המרקם הקיים, מתייחס לנצפות השכונה ולנוף הנשקף ממנה וכן מטמיע את דרישות נספח העצים וסקר הקרינה (במתחם הדרומי).

נערך תיאום עם רט"ג שמאפשר את קידום התכנית תוך ציון כי התייחסות הנספח הנופי סביבתי תהיה לכל תחום הישוב וכי הרחבת הישוב דרומה, כמוצע בתכנית זו, מגדירה את תחום הפיתוח של הישוב. שאר השטחים העוטפים את הישוב יוגדרו בנפרד כשמורת טבע/גן לאומי בהתאם ליעודם בתמ"מ 6, בתמ"מ 8 ובתמ"מ 35.

ב. פרוגמה לשטחי ציבור הכוללת התייחסות לכל שטח התכנית ולהתאמת השטחים הנדרשת בתכנית המוצעת. לאור הניתוח הנ"ל ובדיקת אפשרויות מימוש בוטלו הדיור המוגן ושטח המרכז האזרחי שכלל 14,770 מ"ר שטח עיקרי למשרדים ומסחר. התכנית המוצעת שניתה שטח זה בעיקר לשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, ומגרש לדיור בר השגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נופית - תכנית הרחבה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

301-0340612

מספר התכנית

757.966 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זבולון
	קואורדינאטה X	214000
	קואורדינאטה Y	740300
1.5.2 תיאור מקום	נופית (פי נר)	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: נופית

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נופית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10391	מוסדר	חלק	27-32, 34-38, 40-42, 54	45-46
10465	מוסדר	חלק	38	4, 6, 36, 47
12589	מוסדר	חלק	4, 18, 21, 23-113	2, 5-9, 17, 19, 22
12593	מוסדר	חלק	3-41	
12429	מוסדר	כל הגוש	5-21, 23-27, 29-67, 69-113, 117-120, 122	
12430	מוסדר	כל הגוש	6-37, 39-140	
12590	מוסדר	כל הגוש	2-67	
12591	מוסדר	כל הגוש	2-54	
12592	מוסדר	כל הגוש	2-74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 8 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
23/09/1986	3116	3381		כפיפות	ג/ 1079 / ב
26/04/1999	2921	4744	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1186. הוראות תכנית ג/ 1186 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 1186
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
17/12/2012	1602	6515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0090951. הוראות תכנית 301-0090951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	301-0090951
24/06/1999	4248	4773	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ 94 / ג. הוראות תכנית זב/ 94 / ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זב/ 94 / ג
19/05/1999		4755	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ זב/ 94 / ב. הוראות תכנית מק/ זב/ 94 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ זב/ 94 / ב
16/03/1995	2563	4291	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 94 / במ ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 94 / במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רותי רוהטין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רותי רוהטין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח שמאות + טבלאות	06/02/2018	נחום פרמינגר	05/02/2018	11		מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח עצים בוגרים	12/07/2018	עדי נעלי	09/07/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	03/07/2016	רותי רוהטין	30/06/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי וחתכים. מחייב לנושא יח"ד בלבד.	24/07/2018	רותי רוהטין	19/07/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מלל - הקמת מערכת איסוף וסילוק שפכים בהרחבה הדרומית	18/12/2017	אדי קרבסקי	13/12/2017	13	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - מערכת אזורית לסילוק שפכים גליון 1	12/07/2018	אדי קרבסקי	12/07/2018		1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - מערכת איסוף שפכים ומים - תנוחה גליון 2	12/07/2018	אדי קרבסקי	12/07/2018		1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	13/12/2017	מיכאל דינקין	12/12/2017	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	13/12/2017	מיכאל דינקין	03/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה הרחבה דרומית-מרכז הישוב	29/07/2018	אברי קדמי	26/07/2018	2	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניות	12/07/2018	אברי קדמי	08/07/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף - הנחיות נופיות	24/12/2017	קרן אורקין	24/12/2017	5	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף, תנוחה ובינוי מרכז	24/07/2018	קרן אורקין	18/07/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי	24/12/2017	דרומית שקד	24/12/2017	57	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה ותאור כללי	13/12/2017	רוית ריכטר	01/11/2017	27	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

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	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630855	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478111	04-8442824	ran@zvulun.co.il
בעלים		סולימאן חוואלד			נופית	נופית				
בעלים		גנאיים חסין			נופית	נופית		04-9930001		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גוש 10465 חלקי חלקה 36 הנסח בתהליך רישום.

(1) כתובת: דאר כפר המכבי 30030.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215	04-9909990	ruthya@yaad-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	(2)	6	054-2437707		meyareng@gmail.com
מהנדס אזרחי	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
ד"ר	אגרונום	עדי נעלי		ד"ר עדי נעלי	כפר ויתקין	העוגן	7			naaliadi@gmail.com
מהנדס	יועץ	לואיס עפרוני	102970	ש. קרני מהנדסים יועצים	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	luis@karni-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	נחום פרמינגר	181		חיפה	גבעת דאונס	9	04-8644124		nahaifa@013.net
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@karni-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אדי קרבסקי	69690	ת.ל.מ. מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8509595	04-8509596	edi@telem.co.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאוגרפית GIS	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(3)		04-9902215	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: אהליאב 6 רמת גן.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הרחבת אזורי המגורים של הישוב להבטחת התפתחותו לטווח ארוך.
- הסדרת אזורים למגורים ולמוסדות ציבור, לספורט, למסחר ומשרדים.
- הסדרת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- הסדרת התנועה בתחום התכנית באמצעות דרכים וחניות שיתאימו ליעודים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית, דרך מאושרת, ושטח למעבר קווי חשמל, מרכז אזרחי, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים ודיור מיוחד ל: מגורים מסוגים שונים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, שבילים ואזור ספורט.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - ג. קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - ד. התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.
 - ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
 - ו. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	654 - 651
דרך מוצעת	612 - 600
דרך משולבת	705 - 701
חניון	713 - 711
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901

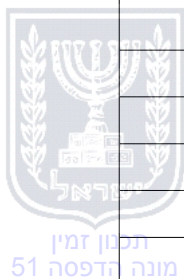


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תאי שטח	יעוד
413 - 411	מבנים ומוסדות ציבור
180 - 150 ,111 - 100 ,10 - 1	מגורים א'
205 - 200	מגורים ב'
256 - 250	מגורים ג'
501	מסחר
514 - 510	מתקנים הנדסיים
320	ספורט ונופש
331	קרקע חקלאית
754 - 751	שביל
318 - 300	שטח ציבורי פתוח
402 ,401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
651	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
604 ,603 ,601	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
705 ,704	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
713	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
413	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
180	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
203 ,201	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
251	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
501	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
511	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
751	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
312 ,301	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
654 - 651	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
602	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
705 ,704 ,701	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
902	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	דרך /מסילה לביטול
413	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
109 ,110 ,155 ,156 ,171 ,174 - 178 ,180	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
204 ,203 ,201	מגורים ב'	דרך /מסילה לביטול
250	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
501	מסחר	דרך /מסילה לביטול
513 ,510	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
754	שביל	דרך /מסילה לביטול
310 ,308 ,306 ,301	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
654	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
612	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
308	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות ב



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	608
להריסה	מגורים א'	6
להריסה	ספורט ונופש	320
להריסה	קרקע חקלאית	331
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	510
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מאושרת	654 - 651
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מוצעת	612 - 600
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך משולבת	705 - 701
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	חניון	713 - 711
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 901
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מבנים ומוסדות ציבור	413 - 411
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים א'	180 - 150, 111 - 100, 10 - 1
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים ב'	205 - 200
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים ג'	256 - 250
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מסחר	501
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מתקנים הנדסיים	514 - 510
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	ספורט ונופש	320
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	קרקע חקלאית	331
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שביל	754 - 751
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטח ציבורי פתוח	318 - 300
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	651
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	604, 601, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	712, 711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	111 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	512
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	315 - 313, 304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	127,843	16.87
דרך משולבת	810	0.11
חניה	770	0.10
מגורים	126,593	16.70
מגורים א	660	0.09

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 3 לפי 301-0090951	610	0.08
מגורים א' לפי זב/מק/1079/ד'	666	0.09
מגורים א'/1	98,700	13.02
מגורים א'/2	36,940	4.87
מגורים א'/3	43,480	5.74
מגורים מיוחד	3,340	0.44
מעבר להולכי רגל	130	0.02
מרכז אזרחי ומסחר משולב במוסדות	14,770	1.95
מרכז הישוב לפי זב/99	6,507	0.86
קרקע חקלאית	97,961	12.92
שטח למבני ציבור	20,410	2.69
שטח למבני ציבור וספורט לפי ג/1079ב'	20,210	2.67
שטח למעבר קווי חשמל	672	0.09
שטח למתקן הנדסי	1,443	0.19
שטח לתכנון בעתיד	245	0.03
שטח ציבורי פתוח	122,746	16.19
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	13,380	1.77
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	19,080	2.52
סה"כ	757,966	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24,615.85	3.25
דרך מוצעת	10,491.97	1.38
דרך משולבת	8,205.14	1.08
חניון	1,834.72	0.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	604,705.77	79.78
מבנים ומוסדות ציבור	4,469.74	0.59
מגורים א'	31,625	4.17
מגורים ב'	10,223.57	1.35
מגורים ג'	8,385.47	1.11
מסחר	4,050	0.53
מתקנים הנדסיים	1,033.44	0.14
ספורט ונופש	2,999.48	0.40
קרקע חקלאית	4,436.68	0.59
שביל	810.66	0.11
שטח ציבורי פתוח	21,499.02	2.84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,579.37	2.45
סה"כ	757,965.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים: 2 יח"ד למגרש. בתאי שטח 150, 163 ותאי שטח 10-1 יח"ד אחת למגרש. ב. מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית בצמוד לבית המגורים עם כניסה חיצונית. ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של כ- 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה. ד. חניה: לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה פרטיים במגרש המגורים, כמותנה בחוק. ה. במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות למחסן בשטח של עד 7 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות בסמכות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי לשכונה שתקבע את מפלסי הבתים -היקף השכונה ייקבע בתאום עם הוועדה המקומית. - חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. - תותר בניה בקו בנין אפס צידי ע"פ תוכנית בינוי מתואמת. לא יפתחו פתחים בקו בנין אפס. - מחסן יכול להיות חלק אינטגרלי מהבית עם כניסה מבחוץ, ויחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובות בטבלת זכויות ומגבלות בניה. - יותר איחוד ופיצול מגרשים בסמכות ועדה מקומית, עם שמירה על כמות יח"ד סה"כ.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול, שבילים, גינות, קירות תומכים וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אוויר וכד' - להנחיית הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה - חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבנין, במשולב עם בית המגורים. - במקרה של חניה מקורה: שטח החניה 30 מ"ר מקסימום ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). החניה תהיה במבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) ומחומרי בניה דומים לאלה של בית המגורים, או מבניה קלה ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית</p>



4.1	מגורים א'
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - קירות תומכים - ע"פ הנחיות מרחביות שבסמכות הוועדה המקומית. - לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ' המשמש רצועה לשתילה. - קירות תומכים בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). - גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ. - לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים וכו') עפ"י התכניות המאושרות.
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1-10 יוגש מסמך שלביות ביצוע הריסה של המבנים המסומנים, שיכלול שיוך בין הבניין הנהרס והמגרש החדש המיועד לבניה.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה במתחם מגרשים אלו, ובשטח שמצפון להם בתאי 320 ו-331, על פי מסמך השלביות הני"ל.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים: מספר יח"ד במגרש כמפורט בנספח המחייב לעניין מספר יחידות הדיור.</p> <p>ב. מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית במשולב עם הבית עם כניסה חיצונית.</p> <p>ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של כ-25 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתאם להנחיות המרחביות בסמכות הוועדה המקומית. - חזיתות המבנים בתאי השטח 204, 203, 201 יהיו בעלות אופי דומה.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי למתן היתר בניה יהיה שכל יחידות הדיור בתא שטח או מתחם כמופיע בנספח הבינוי יתוכננו במשותף עם פתרון ארכיטקטוני מקיף ועפ"י תכנית בינוי מאושרת בסמכות ועדה מקומית. התכנית תציג את כל יח"ד כולל פתרונות חניה, תשתיות, פיתוח חצרות ומפלסי בניה. יצורפו חתכי בינוי עקרוניים ועיצוב חזיתות עקרוני מחייב. - מבנים הצמודים זה לזה באותו המגרש יחויבו בתיאום חזית משותפת.



4.2	מגורים ב'
	<p>- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.</p> <p>- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>- יותר איחוד ופיצול מגרשים בסמכות ועדה מקומית, עם שמירה על כמות יח"ד סה"כ.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול, שבילים, גינון, קירות תומכים וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אויר וכד' - בסמכות הועדה המקומית.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- קירות תומכים - ע"פ הנחיות מרחביות שבסמכות הועדה המקומית.</p> <p>- לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ' המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>- קירות תומכים בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>- גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ.</p> <p>- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, וכו') עפ"י התכניות המאושרות.</p>



4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים: 4 יח"ד למגרש במגרשים 251-256.</p> <p>מגרש 250 - מתחם משותף של 40 יח"ד או דיור מוגן. באישור הועדה המקומית ניתן לשנות את מספר יח"ד וגודל הדירה המינימלי לצורך דיור מיוחד לרבות דיור מוגן או דיור בר השגה והכל בהתאם לזכויות הבניה המוצעות בתכנית זו.</p> <p>ב. מחסן: המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית בצמוד לבית המגורים עם כניסה חיצונית.</p> <p>ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של כ-20 מ"ר ובתנאי שהיקף אופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה תנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה.</p> <p>ד. חניה: לכל יח"ד יוקצו מקומות חניה פרטיים במגרש המגורים, כמותנה בחוק.</p> <p>ה. במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

4.3	מגורים ג'
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות בסמכות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>- לשני המתחמים המסומנים בנספח הבינוי (1, 2) המתייחסים למגרשים 251-256, ומגרש 250 בהתאמה, יוכנו תכניות בינוי כוללות אשר יראו פתרון של כל היחידות בתחומים אלו.</p> <p>במגרשים 251-256 יותרו שינויים בקווי הבניין בין המגרשים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית על מנת ליצור פתרונות בינוי מגוונים במסגרת מתחם אחד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל יחידות הדיור בכל מגרש יתוכננו במשותף עם פתרון ארכיטקטוני מקיף לכולו ועפ"י תכנית בינוי מאושרת בסמכות ועדה מקומית. התכנית תציג את כל יחידות כוללות פתרונות חניה, תשתיות, פיתוח חצרות ומפלסי בניה. יצורפו חתכי בינוי עקרוניים ועיצוב חזיתות עקרוני מחייב.</p> <p>- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, מתלה כביסה וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.</p> <p>- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>- הבניה תהיה בקו בנין אפס צידי ע"פ תוכנית הבינוי או בקווי הבניה האחרים כמפורט בתכנית הבינוי. לא יפתחו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>- מחסן יכול להיות חלק אינטגרלי מן הבית עם כניסה מבחוץ יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה. במקרים של מגרש נמוך מהכביש ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה למחסן בשטח עד 7 מ"ר.</p> <p>- יותר איחוד ופיצול מגרשים בסמכות ועדה מקומית, עם שמירה על כמות יחידות סה"כ.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרש תוגש תכנית פיתוח שתכלול, שבילים, גינון, קירות תומכים, וכד', פתרונות מסודרים לתשתיות ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז, ומיזוג אויר, וכד' - בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>- מעקות בטיחות יהיו בגובה הנדרש עפ"י חוק.</p> <p>- במגרש 250 בין גבול המגרש המערבי לבין קו הבניין יותר גינון בלבד, וללא כל בניה משום סוג או חניה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- קירות תומכים - ע"פ הנחיות מרחביות שבסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>- לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ' המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>- קירות תומכים בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>- גובה מעקות הבטיחות או הגדרות הפונות לרשות הציבור ובין המגרשים לא יעלה על 1.2 מטר סה"כ.</p> <p>- לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך עפ"י התכניות המאושרות.</p>



4.3	מגורים ג'
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, או כל מוסד חינוכי אחר.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי : מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספרייה, בית כנסת, מרכז יום לקשישים, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות.</p> <p>ג. משרדים לקהילה המקומית.</p> <p>ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת הישוב, דואר וכד'.</p> <p>ה. שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות.</p> <p>ו. שבילי הולכי רגל שבילי אופניים ודרכי גישה.</p> <p>ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ט. מקומות חניה כמותנה בחוק.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- קירות תומכים ומסלעות - ע"פ הנחיות מרחביות שבסמכות הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח : הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p> <p>ד. תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין.</p>
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, או כל מוסד חינוכי אחר.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי : מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספרייה, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות.</p> <p>ג. משרדים לקהילה המקומית.</p> <p>ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת הישוב, דואר וכד'.</p> <p>ה. שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות.</p> <p>ו. שבילי הולכי רגל שבילי אופניים ודרכי גישה.</p> <p>ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ט. מקומות חניה כמותנה בחוק.</p> <p>י. עד 20% מסך כל הזכויות העיקריות המותרות לכל תא שטח יותרו למסחר.</p>

<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>יא. מעבר תשתיות ציבוריות. יב. תיאטרון פתוח</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'. תכנית הבינוי תרכז את השצ"פ ככל הניתן למיקום אחד נח לגישה ושימוש.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה וכד'.</p> <p>ד. תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה להקמת התיאטרון הפתוח יהיה בדיקה אקוסטית שתוגש לבדיקת הרשות המוסמכת ותבחן את מיקומו ואופן הצבתו ע"מ למזער מפגעי רעש לבתי המגורים הסמוכים. התיאטרון יוקם בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1999.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. שבילי הולכי רגל ואופניים. ב. שטחי גינון, חורשות וטיפול נופי. ג. מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל. ד. דרכי ביטחון, גידור ותאורה. ה. מכולות אשפה בצמידות לדרכים. ו. תחנות הסעה וסככות. ז. מעבר תשתיות ציבוריות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>- ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. - יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית. - יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסייה. - התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>- כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף 4.6.1 לעיל באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">ג</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>בתא שטח 308 המסומן בתשריט עם סימון "הנחיות מיוחדות נוספות" תותר הקמת מרכז מחזור, כולל ריצוף קשיח, וקירות תומכים / היקפיים. לא תותר בניה כל שהיא.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות. ב. נטיעות וגינות. ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית. ו. מפרצי חניה. ז. תחנות הסעה וסככות להצללה קלה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ב. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. ג. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.7.1 לעיל.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. רחובות לתחבורה והולכי רגל, במשולב ללא הפרדת מסעה ומדרכה. ב. נטיעות וגינות. ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית. ו. מפרצי חניה ז. תחנות הסעה, בקתת שומר, וסככות להצללה קלה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ב. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. ג. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך משולבת, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.8.1 לעיל. ד. חומרי הגימור האפשריים הם: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכל עפ"י תכנית לפיתוח לרחוב שתאושר ע"י הרשות המקומית.</p>	<p>א</p>



4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<p>א. מעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. מעבר לרכב שרות וחרום.</p> <p>ג. דרך ביטחון.</p> <p>ד. נטיעות וגינות.</p> <p>ה. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ז. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לשביל, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף השימושים מעלה.</p> <p>- יותר גימור של שביל באמצעות מצעים מהודקים בלבד לחלופין יותר גימור של: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכל עפ"י תכנית לפיתוח שתאושר ע"י הרשות המקומית.</p>
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון - תחנת שאיבה לביוב, מתקני מים, חשמל ותקשורת.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- בתא שטח 510 תותר הקמת מתקן הנדסי לשאיבה לביוב כולל מתקני עזר נלווים המיועד לצרכי הישוב. תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים. המתקן יהיה מוצנע ומוסתר לשביעות רצון הרשות המקומית.</p> <p>- מבנה תחנת השאיבה יבנה בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- כל עבודות בניה / בקשה להיתר תתואם עם חברת החשמל.</p>
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
	<p>א. מגרשי ספורט למיניהם.</p> <p>ב. מגרשי משחקים ומתקניהם.</p> <p>ג. סככות צל ומבני עזר לשימוש הספורט והנופש.</p> <p>ד. גינות ופיתוח.</p> <p>ה. פתרונות אקוסטיים.</p> <p>ו. חניה</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוכן תכנית בינוי לתא השטח המבוקש לפיתוח לאישור הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש הספורט יהיה פתרון אקוסטי, במידת הצורך, בסמכות הוועדה המקומית - לכוון מבני המגורים הסמוכים (קיימים וחדשים).</p>

4.11	ספורט ונופש
4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
	א. כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ב. לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה. ג. חל איסור של גידול בעלי חיים.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תוכן תכנית פיתוח לתא השטח לאישור הועדה המקומית. ב. בשטח זה תיאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי חיים.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרת.
4.13.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות התכניות המאושרות במקום יחולו על השטחים המסומנים "עפ"י תכניות מאושרות".
4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל. ב. חניות, מדרכות, גינון בצידי הדרך ומעבר תשתיות ציבוריות. ג. תחנות הסעה וסככות להצללה קלה. ד. שילוב מרכיבי דרך בטחון כגון גדר ותאורה.
4.14.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. תנאי להיתרי בניה באזור זה, אישור תכנית דרכים מפורטת כולל תשתיות וגינון, מאושרת ע"י הועדה המקומית. ב. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך, תחנות הסעה וסככות צל. ג. תתאפשר הכנת תכנית הסדרי תנועה באישור הרשות המקומית.
4.15	מסחר
4.15.1	שימושים
	א. שימושים מסחריים הכוללים: חניות, סדנאות וגלריות, בנק, סניף דואר, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, מכוני כושר ויופי ושרותי רווחה ופנאי. ב. משרדים לסוגיהם. ד. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כולל תת קרקעיים. ה. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
4.15.2	הוראות

מסחר	4.15
הוראות בינוי	א
<p>א. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה וכד' - לסמכות הועדה המקומית.</p> <p>ד. תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין.</p>	
חניון	4.16
שימושים	4.16.1
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות.</p> <p>ב. נטיעות וגינות.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ה. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ו. מפרצי חניה.</p> <p>ז. תחנות הסעה וסככות להצללה קלה.</p>	
הוראות	4.16.2



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

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3	3	1	2	(3) 9	3	84	50	(1) 195			(2) 45	(1) 150	330	100 - 111, 150 - 180	מגורים א'		
3	3	1	2	(3) 9	2.2	10	55	(1) 240			(2) 40	(1) 200	440	10 - 1	מגורים א'		
3	3	1	2	(3) 9	4.7	48	55	(1) 140			(1) 20	(1) 120		205 - 200	מגורים ב'		
3	3	1	2	(3) 9	5.3	24	60	(1) 160			(1) 20	(1) 140	600	256 - 251	מגורים ג'		
5	5	(5) 1	(8) 3	(7) 15	10.4	(6) 40	60	(1) 130	(5) 1600		(1) 20	(1) 110	600	250	מגורים ג'		
(11) 5	5	1	(10) 4	18			45	90			5%	85%	500	413 - 411	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	(5) 1	(10) 2	10			25	25	(5) 4000		5%	20%	500	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	1	(10) 2	10			25	25			5%	20%	500	402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	1	4	18				90			5%	85%	500	501	מסחר		
5	5	1	2	10			15	15			5%	10%	1000	320	ספורט ונופש		
1	1	1	1	3.5			75	160				160%	10	514 - 510	מתקנים הנדסיים		
5	5	1	1	3.5							(12) 450		331		קרקע חקלאית		

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5 (4)	3	180 - 150, 111 - 100	מגורים א'
3	3	10 - 1	מגורים א'
5	3	205 - 200	מגורים ב'
5	3	256 - 251	מגורים ג'
5	5 (9)	250	מגורים ג'
5	5 (11)	413 - 411	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	501	מסחר
5	5	320	ספורט ונופש
1	1	514 - 510	מתקנים הנדסיים
5	5	331	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (ב') גובה הבניין יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס קרקע טבעית.
- (ג') חנייה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבנין, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים.
- (ד') גובה מבני הציבור המצויין בטבלה הינו למעט מקרים חרגים המכתיבים הגבהת מבנה / חלק ממבנה כגון: ארובת אוורור, מתקן לשימוש באנרגית רוח וכד' באישור ועדה מקומית.
- (ה') במגורים ב' + ג' ניתן להעביר שטחים עיקריים בין יחידות דיור תוך כדי שמירה על סה"כ שטח עיקרי ושירות וסה"כ כמות יח"ד.
- גודל מינימלי של יח"ד יהיה 68 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד), גודל מקסימלי יהיה 200 מ"ר עיקרי.
- (ו') במגורים א' יהיה מותר להמיר עד 30 מ"ר מהשטח העיקרי לתעסוקה ליח"ד כמפורט בפרק 4.
- במגורים ב' יהיה מותר להמיר עד 25 מ"ר מהשטח העיקרי לתעסוקה ליח"ד כמפורט בפרק 4.
- במגורים ג' (ללא מגרש 250) יהיה מותר להמיר עד 20 מ"ר מהשטח העיקרי לתעסוקה ליח"ד כמפורט בפרק 4.
- (ז') בתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור ותאי שטח פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יותרו 20% מתוך השימוש העיקרי לשימושי מסחר ומשרדים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח המצויין הינו שטח לכל יחידת דיור.
- (2) השטח המצויין הינו שטח לכל יחידת דיור מזה 30 מ"ר לחניה.
- (3) 8 מ' לגג שטוח.
- (4) מלבד באזור הסובות בסוף הדרכים, שם קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' - במגרשים: 163,162,150,151,170,166,165,106.

- (5) שטח לחניה תת קרקעית. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה לפי הצורך ללא מגבלה בקומות כל עוד הם תת קרקעיים..
- (6) באישור הועדה המקומית ניתן לשנות את מספר יח"ד לצורך דיור מיוחד לרבות דיור מוגן או דיור בר השגה..
- (7) 10 מ' בלבד עד גג עליון של קומות המגורים, והשאר לצורך יציאת מעלית/מדרגות ומערכות טכניות..
- (8) סה"כ - לפי מדידה בחתך..
- (9) קו הבניין לכוון מערב יהיה ללא אפשרות להקלה..
- (10) בחתך.
- (11) קו בנין 3 מ' במגרשים 412 ו 413 בצד הגובל בשצ"פ..
- (12) לא תותר כל בניה למעט סככות צל, סככות לכלים חקלאיים בשטח מקסימלי של עד 450 לכל תא השטח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>6.1.1 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6.1.2 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 או במקום אחר לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6.1.3 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>6.2.1 ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, ראשון מתוקף תכנית זו יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6.2.2 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. חיבור זה הינו תנאי למתן היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו.</p> <p>6.2.3 מערכת ביוב יישובית. בתחום תכנית זו, פתרון הקצה לביוב יהיה על פי אחת משתי חלופות : א. תנאי להוצאת היתר פיתוח ותשתיות ראשון יהיה התחלת ביצוע פתרון קצה של מט"ש זבולון ותנאי להוצאת היתר ראשון למגורים יהיה סיום הקמת המט"ש ו/או באישור משרד הבריאות. ב. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה סיום הגדלת תחנת השאיבה רכסים/זבולון והחלפת קו הסניקה מהתחנה עד מט"ש חיפה והחלפת קו מאסף במקטע שבין כביש 70 לכביש 762 (מקטע C-M כפי שמופיע בנספח הביוב) , ו/או באישור משרד הבריאות.</p> <p>הכל באישור משרד הבריאות וובתיאום עם הרשות המקומית. תאי שטח למגורים מסי' 1-10 לא כלולים בתנאי זה.</p> <p>6.2.4 ניקוז יש לבצע מתקני השהיה והשקטת אנרגיה במוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים ע"פ עקרונות נספח הניקוז המנחה.</p>	



6.3	דרכים וחניות
<p>6.3.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

דרכים וחניות	6.3
<p>6.3.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנוני, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>6.3.3 החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות וחניונים מרוכזים כמפורט בנספח התחבורה ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה תקנות החניה, או התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות לרבות חניות אופניים בייעודי מבנה הציבור, המסחר והתעסוקה.</p> <p>6.3.4 הסדרי תנועה באישור רשות התימרון המקומית / הממונה המחוזי על התעבורה.</p>	
חשמל	6.4
<p>1. 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>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>3. 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> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	



6.4	חשמל
	<p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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>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>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 הוראותיה של אותה תכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.5	עתיקות
	<p>6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>6.5.2 במידה וידרש ע"י 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>6.5.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה. העתקת / כריתת / שמירת עצים הבוגרים כמוגדר בתיקון בסעיף 83 ג' לחוק תו"ב, תתואם עם פקיד היערות.

ביצוע עבודות הכריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדון. הנחיות שימור העצים יערכו ע"י אגרונום כולל ליווי ופיקוח לאורך כל הפרוייקט.

הכל ברישוי על פי פקודת היערות.

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור :

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר :

-ליווי אגרונום מומחה

- גידור וסימון העץ

- שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום

- עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש

3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן לשימור בנספח, משימור להעתקה/ כריתה, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

1. העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה על פי מפרט טכני מתואם, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר :

- שיטת העתקה

- עונת העתקה

- תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק

- אמצעים להבטחת קליטת העץ

2. מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07.

3. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.

4. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בעונה אשר לפי הנחיות האגרונום/פקיד היערות, למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום בלבד. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

1. בשלב היתר בניה יש לבחון בשנית את האפשרות לשימורם של עצים המסומנים בנספח העצים לעקירה בדגש על ייעודי הקרקע הציבוריים (המבונים והפתוחים).
2. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המועצה האזורית זבולון / בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.

<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>תכניות בינוי, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>כל זאת גם בהתאם לסעיף 6.21 - הוראות בזמן בניה.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 תקשורת</p>	<p>6.11</p>
<p>6.11.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.11.2 לא תותר התקנת אנטנות סולריות בתחום התכנית.</p>	
<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>6.12.2 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>6.14.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>6.14.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>6.14.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח/תשתיות הינו הכנת סקר גיאופיזיים וערכי טבע מוגנים ע"י אקולוג מוסמך.</p> <p>סקר זה יועבר להתייחסות רט"ג ויעשה בשיתוף פעולה עם נציגיה. במידה וימצאו בסקר ערכי טבע מוגנים, יהיה צורך להעתיקם בהתאם להנחיות רט"ג וקק"ל.</p> <p>6.14.4 התוכנית גובלת בערוץ נחל מדרום, הרגיש מבחינה נופית וסביבתית. לכן, יש לבנות "קיר ניקיון" נמוך בגבול הפיתוח בכדי למנוע גלישות של עודפי עפר ובניה לשטח הטבעי. טרם ביצוע</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>העבודות בשטח זה, יש לתאם עם ממונה התשתיות של רט"ג את אופן ביצוע פיקוח בגבול הדרומי של התכנית.</p> <p>6.14.5 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי :</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרשים יהיה בחיפוי המאפשר חלחול: גינון, דשא, שבילי אבנים בודדות, חניות מאריחי דשא וכד'.</p> <p>ב. ניתן לבצע רצועות השהית נגר בשפות המגרשים, לפני הוצאת המים אל השטחים הציבוריים. רצועות אלו תהינה מחופות בחומר מחלחל כגון חצץ, טוף וכד'.</p> <p>ג. תותר העברה חלקית של מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים פתוחים: בשטחים אלו יתוכננו מקומות נמוכים אשר יבטיחו קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או בורות חלחול.</p> <p>ה. בורות כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
<p>6.15.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.15.2 כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה למבני ציבור יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.17</p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו תשריטים לצרכי רישום שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתואמים תכנית זו.</p> <p>ב. אישור תשריט לצרכי רישום הינו תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו.</p> <p>ג. תשריטי הרישום יערכו ויאושרו במתחמים נפרדים כמפורט:</p> <p>- מתחם מגורים דרומי. (שיוגש בשני תתי מתחמים בהתאם לשלבויות הביצוע במידה וירשמו כל חלקות שלב ב' על שם מגיש התכנית תתאפשר הגשת המתחם הדרומי ללא תתי מתחמים).</p> <p>- מתחם מגורים מזרחי (מגרשים 1-10).</p> <p>- מתחם מבני ציבור, תעסוקה ומשרדים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.18</p>
<p>א. הכל בהתאם לנספח השמאות המחייב לתכנית זו וטבלאות האיזון המצורפות.</p> <p>ב. עם אישור התכנית, וכל עוד לא אושרה תכנית איחוד וחלוקה והושלם רישום הזכויות בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה, תרשם הערת אזהרה על כל החלקות בהן עוסק סעיף א' לעיל.</p>	



<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.18</p>
<p>ג. תוכל הועדה המקומית להפקיע ולרשום מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור: דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים עוד טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף א.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.19</p>
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון באזור המגורים הדרומי, לרבות היתר בניה ראשון לתשתיות או פינוי קרקע, הינו:</p> <p>א. עריכת סקר פסולת, בתחום חלקות 17-18 בגוש 12589, בהתאם להנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה, המופיעות באתר המשרד. יש לקבל את אישור המשרד על תכנית הסקר.</p> <p>ב. בהתאם לתוצאות סקר הפסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה יקבע התחום המושפע מאתר הפסולת. תחום ההשפעה יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לתשתיות או למגורים בתחום שהוגדר כתחום המושפע מאתר הפסולת (בהתאם לסעיף הנ"ל):</p> <p>א. הגשת תכנית לטיפול, מיון ופינוי הפסולת, בהתאם לנוהל הפירה, מיון ופינוי פסולת מאתרי פסולת סגורים כמופיע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית זו תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עבודות מחזור ו/או פינוי הפסולת יבוצעו בהתאם למסמך המאושר לטיפול בפסולת.</p> <p>ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בפסולת כנדרש.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.20</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.21</p>
<p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>2. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> <p>5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה.</p> <p>7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים</p>	

הוראות בזמן בניה

6.21

8. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.
9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.
10. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.
11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51