

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0947119

בקה אל גרביה צפון



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה
חיפה
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

17/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005122700/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "בקה אל גרביה מתחם צפוני" תוכננה על רקע ובהתאמה לתכנית מתאר כוללת לבקה ולתכנית שלד לצפון בקה, המקודמות במקביל אליה.

התכנית תוחמת את העיר מצפון מערב וממוקמת מזרחית לדרך מס' 574, מערבית לשכונת מגורים מתוכננת ודרומית לשטחים חקלאיים של קיבוץ מצר.

התכנית מציעה שכונת מגורים בהיקף של 1,111 יח"ד בגדלים שונים, שטחים עבור מבני חינוך, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים.

התכנית שומרת על חלקים משטחי יערות מאושרים בתמ"א/1 ומציעה אותם כשטחים ירוקים נרחבים לשימוש השכונה והעיר.

התכנית משנה יעודים חקלאיים מתכניות ענ/125, משח/30 ומשח/31.

בתכנית מוצעים מגוון טיפוסי מגורים בגבהים שונים, מ-3 ועד 9 קומות, בהם מדורגים הממוקמים בשיפולי הגבעה המרכזית הירוקה ומותאמים לטופוגרפיה הטבעית.

הגבלות משרד הביטחון באות לידי ביטוי בתכנית בגובה המבנים ובקווי הבנין.

התכנית מתחברת עם המרקם העירוני הקיים מדרום והמוצע ממזרח באמצעות חיבורים לרכב ולהולכי רגל. כביש עוקף בקה, המתוכנן בצפון השכונה, מציע דרך עוקפת לעיר, שבילי אופניים, וטיילת להולכי רגל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בקה אל גרביה צפון

354-0947119

מספר התכנית

258.588 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה

203203 קואורדינאטה X

704284 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון העיר בקה אל גרביה, מזרחית לדרך מס' 574.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מצר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8713	מוסדר	חלק	11, 13	4, 12
8760	מוסדר	חלק		1-3, 99
8787	מוסדר	חלק		5

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

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תממ/6/15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6/15. הוראות תכנית תממ/6/15 תחולנה על תכנית זו.	12295	7186		09/04/2024
<u>ענ/125</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/125 ממשיכות לחול.	4279	1718		29/01/1995
<u>משח/30</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/30 ממשיכות לחול.	0			25/10/1987
<u>משח/31</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/31 ממשיכות לחול.	3317	1658		31/03/1986
<u>354-0094177</u>	שינוי	תכנית זו מבטלת דרך בלבד. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 354-0094177. הוראות תכנית 354-0094177 תחולנה על תכנית זו.	6711	1999		10/12/2013
<u>ענ/במ/358</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/במ/358. הוראות תכנית ענ/במ/358 תחולנה על תכנית זו.	4884	3600		25/05/2000

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס אייזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון מצב סטטוטורי מאושר	13: 29 17/02/2021	אילן פליקס אייזן	17/02/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 16 10/06/2024	אילן פליקס אייזן	10/06/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	בינוי מתחם מבני הציבור	11: 04 04/08/2022	אילן פליקס אייזן	04/08/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה - תנוחה	14: 50 22/11/2023	יגאל פצירסקי	19/09/2022	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 55 22/11/2023	יגאל פצירסקי	16/11/2022	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים, גליון 1	12: 42 02/06/2021	יגאל פצירסקי	15/02/2021	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים, גליון 2	12: 44 02/06/2021	יגאל פצירסקי	15/02/2021	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי תשתיות	12: 45 02/06/2021	יגאל פצירסקי	15/02/2021	1	1: 50	רקע	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים - מלל	11: 21 09/02/2023	יורם וגשל	08/02/2023	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	14: 52 23/11/2023	רותי קולודני	30/05/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נוף	13: 16 07/02/2023	רותי קולודני	22/06/2021	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכי נוף	14: 56 23/11/2023	רותי קולודני	22/06/2021	1	1: 100	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מצרף תשתיות רטובות	16: 31 23/11/2023	עלי שוואנה	03/07/2020	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	16: 32 23/11/2023	עלי שוואנה	03/07/2020	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	16: 34 23/11/2023	עלי שוואנה	03/07/2020	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז דרכים כולל	12: 31 26/11/2023	עלי שוואנה	03/07/2020	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - מלל	12: 26 13/11/2022	עלי שוואנה	13/11/2022	5		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז	10: 38 25/01/2023	אריה פלנר	24/01/2023	1	1: 1000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - מלל	12: 15 13/08/2021	אריה פלנר	01/07/2019	11		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סביבתי	09: 52 19/06/2022	נדב שדה	13/06/2022	58		רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור ושטחים פתוחים	11: 43 29/08/2022	יצחק מולדבסקי	29/08/2022	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	שמאות - טבלאות מצב יוצא	10: 49 07/06/2024	אהרון בוץ	05/05/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שמאות - טבלאות מצב נכנס	10: 54 07/06/2024	אהרון בוץ	05/05/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שמאות - טבלאות איזון והקצאה מלל	10: 54 07/06/2024	אהרון בוץ	05/05/2024	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630676	04-8622950	genadio@moch.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630676	04-8622950	genadio@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	מרואן זיבק	563	ק.ש.ר מדידות ושירותי הנדסה	נצרת	(1)	2			mzisrv@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יגאל פצ'רסקי	57390	טליסמן הנדסה בע"מ	נוף הגליל	אגמון	17	077-3451006	04-6451006	igal.st.eng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי קולודני	73172	רותי קולודני אדריכלות נוף, עיצוב עירוני וסביבה	תל אביב- יפו	פיכמן	21			Kh- ruth@actcom .co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	סלאח ג'באלי	76669	סלאח ג'באלי, יועץ חשמל	טייבה	(2)		09-7991206		gsaleh@wall a.com
פרוגרמטור	יועץ	יצחק מולדבסקי		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	3	02-5847332		yitzhakmo@ moch.gov.il
מהנדס	מהנדס	אריה פלנר	24800	הנדסה אזרחית בע"מ. תכנון דרכים, תנועה ופיתוח	כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		fellner@netvi sion.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות - תכנון וייעוץ סביבתי	.	(3)			077-4703752	nadav@sadot proj.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	עלי שוואנה	00119475	ע.ס.ש עלי שוואנה	חיפה	כיאט	3100	04-6745232		a- midan@inter. net.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון		04-6301143		yoram.vagsha l@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373		רמת גן	עוזיאל	122	03-7510022		boutz@netvis ion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 81.

(2) כתובת: רחוב חיפה. מיקוד 40400, ת.ד. 4677.

(3) כתובת: גבעת עדה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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**

1. קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שכונת מגורים חדשה בעיר בקה אל גרביה, עם יחידות דיור בבניה בצפיפות משתנה, לרבות שירותי חינוך, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:

1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים: מגורים, מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מאושרת/מוצעת.
2. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
3. קביעת תאי שטח להקמת 1,111 יח"ד.
5. התוויית מערכת דרכים חדשה.
7. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
8. קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
12. קביעת הקלה לקו בנין מדרך מס' 574 מ- 135 מ' ל- 35 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 82תכנון זמין
מונה הדפסה 82

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	104 - 101
מגורים ד'	123 - 105
מתקנים הנדסיים	301
מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
שטח ציבורי פתוח	615 - 601
נחל/תעלת נחל	504 - 501
דרך מאושרת	711 ,710
דרך מוצעת	709 - 701
שביל	806
מגורים מסחר ותעסוקה	207 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	708 ,706 ,705
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	120
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	606
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	711
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	709
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	115
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	207
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	504
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	615 ,613 ,612
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	711
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	708 ,705 ,701
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מרחב תכנון	מגורים ד'	110 ,109 ,106 ,105
גבול מרחב תכנון	שביל	806
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	615 ,603
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	711
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	708 ,705 ,701
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	110 ,109 ,106 ,105
גבול שטח שיפוט	שביל	806
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	615 ,603
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	709
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	207 ,206
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	504
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	613 ,612
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	705 ,702 ,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	602, 601
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	709, 707
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	207 - 201
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	613, 611
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	708, 706, 705, 702, 701
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402
חורשה לכריתה	מגורים ד'	123 - 118, 115 - 110
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	606, 605, 602, 601
חורשה לשימור	דרך מוצעת	708, 705, 702, 701
חורשה לשימור	מגורים ד'	120 - 118, 112
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 602, 601
חזית מסחרית	דרך מוצעת	705
חזית מסחרית	מגורים ד'	112, 111, 106, 105
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	207 - 201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	603
ציר נחל	דרך מאושרת	711
ציר נחל	דרך מוצעת	709, 707
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	504 - 501
תחום השפעה	דרך מאושרת	711, 710
תחום השפעה	דרך מוצעת	709, 707
תחום השפעה	מגורים ד'	123 - 121, 117, 116
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	207, 205 - 201
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	301
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	504 - 501
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	615 - 607

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	240,251	93.12
דרך מאושרת	15,273	5.92
מתקנים הנדסיים	2,486	0.96
סה"כ	258,010	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,917.89	4.62
דרך מוצעת	58,785.55	22.78
מבנים ומוסדות ציבור	29,411.58	11.40
מגורים ג'	12,741.96	4.94
מגורים ד'	57,155.13	22.15
מגורים מסחר ותעסוקה	20,761.83	8.05
מתקנים הנדסיים	2,500.9	0.97

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.99	2,554.3	נחל/תעלת נחל
0.28	723.67	שביל
23.82	61,457.85	שטח ציבורי פתוח
100	258,010.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

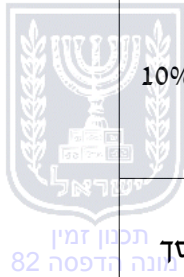


תכנון זמין
מונה הדפסה 82

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מועדון חוגים/התכנסות. 3. חדר כושר. 4. שבילים, דרכים, חניות/חניות תת קרקעיות. 5. שטחי גינון. 6. קווים ומתקני תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. תאי שטח מס' 101-104 : א. בכל תא שטח תותר הקמת 2 מבנים. 2. מרחק בין שני מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 10 מ'. 3. לא תותר הפניית חניות וגינות יח"ד בקומות הקרקע לשצ"פ גובל. 4. חזית חמישית: הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. היקף החניה יהיה כמפורט בסעיף מס' 6.2. 2. בנוסף להיקף החניות הנדרש עפ"י תקן, יתוכננו חניות אורחים בתחום המגרש ובתחום הרחובות בהיקף של 10%-30% מכלל החניות הנדרש בתקן. לא תותר הצמדה של חניות האורחים לדירות המגורים.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 2. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל. 3. שטח יח"ד למגורים או חלק ממנו, בקומת הקרקע בלבד, יוכל לשמש כשטח לגני ילדים ומעונות יום בבעלות פרטית, בתנאי שיפנה לשצ"פ גובל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מועדון חוגים/התכנסות. 3. חדר כושר. 4. בתא שטח מס' 116 בלבד יותר שימוש לגני ילדים בקומת הקרקע בלבד. 5. בתא שטח מס' 117 יותר שימוש למעונות יום בקומת הקרקע בלבד. 6. בתאי שטח מס' 105,106,111,112 (בהם מסומנת "חזית מסחרית") בלבד, יותרו שימושי מסחר</p>





מגורים ד'	4.2
<p>שאינם בתי אוכל לסוגיהם, ואינם מהווים מטרד לסביבת מבני המגורים, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. משרדים. ב. מכוני יופי. ג. חנויות. ד. קליניקות. 7. שבילים, דרכים, חניות/חנויות תת קרקעיות. 8. שטחי גינון. 9. קווים ומתקני תשתיות. 	
הוראות	4.2.2
<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק בין שני מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 10 מ'. 2. לא תותר הפניית חניות וגינות יח"ד בקומות הקרקע לשצ"פ גובל. 3. חזית חמישית: הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא עפ"י הנחיות הוועדה המקומית. 	א
חניה	ב
<ol style="list-style-type: none"> 1. היקף החניה יהיה כמפורט בסעיף מס' 6.2. 2. בנוסף להיקף החניות הנדרש עפ"י תקן, יתוכננו חניות אורחים בתחום המגרש בהיקף של 10% מכלל החניות הנדרש בתקן. לא תותר הצמדה של חניות האורחים לדירות המגורים. 	
הערות לטבלת הזכויות	ג
<ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 2. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל. 3. שטח יח"ד למגורים או חלק ממנו, בקומת הקרקע בלבד, יוכל לשמש כשטח לגני ילדים ומעונות יום בבעלות פרטית, בתנאי שיפנה לשצ"פ גובל ובאישור הוועדה המקומית. 	
מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. מועדון חוגים/התכנסות. 3. חדר כושר. 4. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים. 5. משרדים. 6. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה. 7. שבילים ודרכים. 8. שטחי גינון. 9. קווים ומתקני תשתיות. 	
הוראות	4.3.2
<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזיתות תאי השטח הפונים לדרכים מס' 08 ו- 12 ובהם מסומנת "חזית מסחרית": 	א



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>א. יתוכנו מעברים מקורים ברוחב 3 מ' לפחות.</p> <p>ב. המעברים יתוכנו על לפחות 70% מרוחב חזית המבנים.</p> <p>ג. קווי הבניין למעבר המקורה יהיו: 2 מ' על דרך מס' 08 ו- 0 על דרך מס' 12.</p> <p>2. מרחק בין שני מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>3. לא תותר הפניית חניות וגינות יח"ד בקומות הקרקע לשצ"פ גובל.</p> <p>4. חזית חמישית: הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" ע"ג תאי שטח מס' 901-907 תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור, כמסומן בתשריט מצב מוצע, במרווח שבין קווי הבניין הקדמיים לגבול תא השטח.</p>	ב
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד ששך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>2. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל.</p>	ג
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>בתא שטח מס' 401:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית ספר יסודי. 2. מבני תרבות. 3. מבנים לצרכי ספורט. 4. מסחר (כגון בית קפה/מזנון) לשימוש מוסדות החינוך. 5. שטחים לגינון ונטיעות. 6. מתקני משחק. 7. שבילים, דרכים וחניות. 8. קווים ומתקני תשתיות. <p>בתא שטח מס' 402:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מעונות יום וגני ילדים. 2. מבני תרבות. 3. מבנים לצרכי ספורט. 4. מבנים לצרכי בריאות ורווחה. 5. מסחר (כגון בית קפה, מזנון) לשימוש מוסדות החינוך. 6. מבנים לצרכי דת. 7. משרדים ממשלתיים. 8. מרפאות. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>9. מוסדות פרטיים המשרתים את הכלל.</p> <p>10. כל שימוש ציבורי אחר שהועדה המקומית תאשר אותו כמבנה ציבורי.</p> <p>11. שטחים לגינון ונטיעות.</p> <p>12. מתקני משחק.</p> <p>13. שבילים, דרכים וחניות.</p> <p>14. קווים ומתקני תשתיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים והמוסדות תוך שילובם בסביבה.</p> <p>2. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.</p> <p>3. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>4. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>5. מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.</p> <p>6. תוכן תשתית להתקנת מערכות סולאריות על הגגות.</p>
ב	חניה
	<p>1. תקני החניה יהיו עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>2. בתא שטח מס' 401 החניות יהיו בתחומי המגרש.</p>
ג	הערות לטבלת הזכויות
	<p>1. בתאי שטח מס' 401 ו- 402 יותר ניוד זכויות בניה מעל הקרקע לתת הקרקע, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. פארק.</p> <p>2. גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוונים או טבעיים.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים כולל שילוט.</p> <p>4. מזנונים ושירותים ציבוריים.</p> <p>5. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן.</p> <p>6. סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>7. מתקני הנדסה ותשתית המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור.</p> <p>8. דרכים וחניות, לרבות חניות בתת הקרקע.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. כל בניה ופיתוח יעשו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יינטעו עצי צל.</p> <p>3. הקמת מתקני המשחקים תותנה בשילוב מצללות.</p> <p>4. תותר הקמת חדרי טרפו תת קרקעיים.</p>

	4.5
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח מס' 601 ו-602 תחת סימון "הנחיות מיוחדות":</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תתאפשר כניסת כלי רכב ממונעים, מלבד רכבי כיבוי ותחזוקת העצים. 2. יתבצע טיפול כנגד שריפות פעם בשנה בסוף האביב. 3. יישמרו מיני צומח מקומיים. 4. התכנון המפורט לממשק עם השכונה יחוייב בתיאום עם הגורמים המאשרים הרלוונטיים. 5. יותרו שימושים על פי הגדרות תמ"א 1 ובהתאם לכל העדכונים בה הנכונים לאותה עת. 6. אזורים המוגדרים כרגישים לשריפות יטופלו באמצעים מתאימים, יישמר חיץ בין המבנים בתכנית לעצים בתיאום עם קק"ל. 7. כריתת עצים בתאי שטח אלה תתואם עם קק"ל. 8. לא יותרו שימושים זמניים לצורך התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד'. 	ב
	4.6
	שביל
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גן שכונתי ו/או עירוני, שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים כולל שילוט. 3. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן. 4. סככות צל ופינות ישיבה. 5. מתקני הנדסה ותשתית המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזור. 6. מתקנים הנדסיים. 	4.6.1
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל בניה ופיתוח יעשו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 	א
	4.7
	דרך מוצעת
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקנים הנדסיים וחדרי שאיבה על קרקעיים ותת קרקעיים. 2. מעברים למערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ונקזים. 	4.7.1
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 2. לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. 3. פיתוח השטח ביעוד זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. קירות תומכים יהיו מחוץ לקווי רחוב (גבולות זכות הדרך). 	א
	4.8
	דרך מאושרת
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית. 	4.8.1
	4.8.2
	הוראות



<p>4.8 דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. מתקנים הנדסיים וחדרי שאיבה על קרקעיים ותת קרקעיים. 2. מעברים למערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ונקזים.</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד, עפ"י תכנית הבינוי. 2. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>לתחנת השאיבה לביוב בתא שטח מס' 301 : 1. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד, עפ"י תכנית הבינוי. 2. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'.</p>	<p>ב</p>
<p>ג תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לתחנת השאיבה לביוב בתא שטח מס' 301 : 1. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 2. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה. 3. היתר בניה יינתן רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי בק"מ 1:500 לכל המגרש. 4. היתר הבניה יציג אמצעים להתראה על מצבי חירום, פתרונות למניעה וצמצום גלישות ביוב לסביבה ואמצעים למניעת ריח. 5. היתר הבניה ילווה בפרשה טכנית. 6. היתר הבניה יועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. 7. יש להגיש תכנית נופית לטיפול בחזות ובגבולות המתקן ההנדסי, הגינון יהיה צמחיה מקומית הצורכת מעט מים וההשקיה תהיה זמנית בלבד. 8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת 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 שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>ג</p>
<p>4.10 נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. כל השימושים המותרים עפ"י פרק נחלים בתמא/ 1 עבור סימון "נחל משני".</p>	
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א הוראות לתכניות ארציות</p>	<p>א</p>



נחל/תעלת נחל	4.10
1. באפיק וברצועת המגן יחולו רק השימושים בסעיפים מס' 6.1.1, 6.1.2, בפרק הנחלים בתמ"א 1.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5		3	11	(1) 20	60	3700			1400	2300	2896	101	מגורים ג'	
5	5	5	5		3	11	(1) 20	60	3700			1400	2300	2931	102	מגורים ג'	
5	5	5	5		3	11	(1) 20	60	3700			1400	2300	3346	103	מגורים ג'	
5	5	5	5		3	11	(1) 20	60	3700			1400	2300	3598	104	מגורים ג'	
									4780			1760	3020		105	מגורים ד'	
									130			30	100		105	מסחר ד'	
5	5	5	5		4	14	(1) 28	60	4910			1790	3120	3299	105	מגורים ד' >סך הכל<	
									4780			1760	3020		106	מגורים ד'	
									130			30	100		106	מסחר ד'	
5	5	5	5		4	14	(1) 28	60	4910			1790	3120	3338	106	מגורים ד' >סך הכל<	
5	5	5	5		4	14	(1) 28	60	4780			1760	3020	2907	107	מגורים ד'	
5	5	5	5		4	14	(1) 28	60	4780			1760	3020	2859	108	מגורים ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3700			1200	2500	2446	109	מגורים ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3700			1200	2500	2499	110	מגורים ד'	
									3700			1200	2500		111	מגורים ד'	
									130			30	100		111	מסחר ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3830			1230	2600	2856	111	מגורים ד' >סך הכל<	
									7400			2400	5000		112	מגורים ד'	
									130			30	100		112	מסחר ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 50	60	7530			2430	5100	4401	112	מגורים ד' >סך הכל<	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3700			1200	2500	2741	113	מגורים ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3700			1200	2500	2585	114	מגורים ד'	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	3700			1200	2500	3532	115	מגורים ד'	
									3700			1200	2500		116	מגורים ד'	
									520			170	350		116	מגורים ד' מבנים ומוסדות וציבור	
5	5	5	5		6	20	(1) 25	60	4220			1370	2850	3072	116	מגורים ד' >סך הכל<	
									3700			1200	2500		117	מגורים ד'	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)										
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפל	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי							
					עיקרי	שרות											עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	117		295	145																		
מגורים ד'	>סך הכל	117	2774	2795	1345			4140	60	25 (1)	20	6	5	5	5	5							
מגורים ד'		118	2858	4390	2020	4563	10973	60	46 (1)	29	2	9	5	5	5	5							
מגורים ד'		119	3111	4390	2020	4967	11377	60	46 (1)	29	2	9	5	5	5	5							
מגורים ד'		120	3358	4390	2020	5362	11772	60	46 (1)	29	2	9	5	5	5	5							
מגורים ד'		121	2642	4030	1840	4217	10087	60	42 (1)	26	2	8	5	5	5	5							
מגורים ד'		122	2943	4030	1840	4698	10568	60	42 (1)	26	2	8	5	5	5	5							
מגורים ד'		123	3059	4030	1840	4884	10754	60	42 (1)	26	2	8	5	5	5	5							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	201		5110	2080		7190																
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	201		2402	600		3002																
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201		1454	363		1817																
מגורים מסחר ותעסוקה	>סך הכל	201	2502	8966	(3) 3043	4003	16012	60	54 (1)	26	2	8	5	5	5	5							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	202		5110	2080		7190																
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	202		2357	589		2946																
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202		1318	330		1648																
מגורים מסחר ותעסוקה	>סך הכל	202	2460	8785	(4) 2999	3928	15712	60	54 (1)	26	2	8	5	5	5	5							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	203		5110	2080		7190																
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	203		2202	551		2753																



תכנון זמין מונה הדפסה 82



תכנון זמין מונה הדפסה 82

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
										1068			214	854		203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	2	8	26	(1) 54	60	14680	3670		(4) 2844	8166	2299	203	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
									7190			2080	5110		204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									3888			778	3110		204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									4473			895	3578		204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	2	8	26	(1) 54	60	20735	5183		(5) 3752	11798	3250	204	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
									11410			3620	7790		205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									5455			1091	4364		205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									4954			991	3963		205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	2	8	26	(1) 81	60	29092	7273		(6) 5702	16117	4553	205	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
									7190			2080	5110		206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									3851			770	3081		206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									4364			873	3491		206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
5	5	3	5	2	8	26	(1) 54	60	20540	5135		(7) 3723	11682	3214	206	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
										7190			2080	5110		207	מגורים מסחר ותעסוקה		
										3061			612	2449		207	מגורים מסחר ותעסוקה		
										1992			398	1594		207	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	5	5	5	2	8	26	(1) 54	60	16324	4081		(8) 3091	9152	2531	207	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה		
									9417			3066	6351		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
									250			50	200		401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		1	5		43	9667			3116	6551	21952	401	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור		
									16524			5558	10966		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
									250			50	200		402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		5	16		44	16774			5608	11166	7528	402	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		1	5		1	182			91	91	18329	606		שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5		1	5		2	112			56	56	5635	612		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2) 20	101		מגורים ג'
(2) 20	102		מגורים ג'
(2) 20	103		מגורים ג'
(2) 20	104		מגורים ג'
	105	מגורים	מגורים ד'
	105	מסחר	מגורים ד'
(2) 20	105	<סך הכל>	מגורים ד'
	106	מגורים	מגורים ד'
	106	מסחר	מגורים ד'
(2) 20	106	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 20	107		מגורים ד'
(2) 20	108		מגורים ד'
(2) 20	109		מגורים ד'
(2) 20	110		מגורים ד'
	111	מגורים	מגורים ד'
	111	מסחר	מגורים ד'
(2) 20	111	<סך הכל>	מגורים ד'
	112	מגורים	מגורים ד'
	112	מסחר	מגורים ד'
(2) 20	112	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 20	113		מגורים ד'
(2) 20	114		מגורים ד'
(2) 20	115		מגורים ד'
	116	מגורים	מגורים ד'
	116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 20	116	<סך הכל>	מגורים ד'
	117	מגורים	מגורים ד'
	117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 20	117	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 20	118		מגורים ד'
(2) 20	119		מגורים ד'
(2) 20	120		מגורים ד'
(2) 20	121		מגורים ד'
(2) 20	122		מגורים ד'
(2) 20	123		מגורים ד'
	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

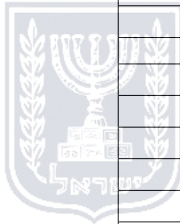


תכנון זמין
מונה הדפסה 82

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	201	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	202	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	202	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	202	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	203	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	203	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	203	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	203	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	204	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	204	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	204	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	204	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	205	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	205	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	205	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	205	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	206	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	206	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	206	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	206	(2) 20
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	207	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	207	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	207	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	207	(2) 20
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	401	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	402	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	402	
שטח ציבורי פתוח		606	
שטח ציבורי פתוח		612	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

הוראות טבלה 5:

א. גודל מגרש כללי עשוי להשתנות לעת הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.

- ב. גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (+0.00-) למעקה הגג העליון של קומת המערכות או הקומה הגבוהה במבנה.
- ג. מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
- ד. במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.
- ה. יותר ניוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע וכן יותר ניוד זכויות משטח עיקרי לשטח שירות.
- ו. שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים, בהתאם לצרכים ובתיאום עם חברת החשמל.
- ז. שטחי השירות כוללים שטח למתקנים עבור גז טבעי בלחץ נמוך מאד.
- ח. מצללות ויריעות הצללה לא ייכללו במניין שטחי הבניה.
- ט. בסמכות ועדה מקומית לנייד זכויות בין שימושים למסחר ותעסוקה עד 10% מסך זכויות הבניה, ובלבד שיישמר סך כל הזכויות בכל השימושים באותו תא שטח.
- י. בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- י"א. לא תותר חלוקת תאי השטח למגרשים קטנים יותר. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לסעיף מס' 2 (19) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לחוק התו"ב.
- י"ב. יותר קו 0 בתת הקרקע, כל עוד תכנית הקומה התת קרקעית לא תעלה על 85% לצורך השארת שטח לחלחול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות עפ"י המוגדר בחוק.
- (2) עבור כל יח"ד בתא השטח.
- (3) 114 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.
- (4) 104 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.
- (5) 120 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.
- (6) 99 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.
- (7) 222 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.
- (8) 139 מ"ר לפחות מתוך סך שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יהיו לטובת מעבר מקורה ולא ניתן יהיה להמירם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה לסלילה ופיתוח בתחום התכנית, יהיה אישור הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון של תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, בקני"מ 1:500, לרבות נספחי גינון, תשתיות, גבהי 0.00 למבנים, גבהי פיתוח, קירות תמך, קירות אקוסטיים, פתרונות תנועה וחניה, חתכי רחוב, פרטי פיתוח טיפוסיים, עיצוב אדריכלי, מתקני תברואה וכו'.</p> <p>2. לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.</p> <p>4. המגרשים יהיו מגוונים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור.</p> <p>5. שטח של כ- 20% מכל מגרש יגונן ויישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף. בתכנון הנופי, הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השהיה והחדרה.</p> <p>6. מעבר בעלי חיים לאורך נחל מאור ומתחת לכביש 574: בעת התכנון המפורט לביצוע יתוכנן מעבר בעלי חיים מתחת לכביש על פי הנחיות רשות הטבע והגנים.</p>
6.2	חניה
	<p>1. היקף החניה יהיה עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר, אך לא פחות מ: א. דירות עד 100 מ"ר - 1.3 חניות לדירה. ב. דירות בין 100 ל - 120 מ"ר - 1.5 חניות לדירה. ג. דירות מעל 120 מ"ר 2 חניות לדירה.</p> <p>2. חניות הנכים תהיינה בנוסף לתקן הקבוע בתכנית זו ולא תוצמדנה לדירות.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>1. בכל יעודי הקרקע הרלוונטיים יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>2. ביעודי "מגורים" המשולבים עם חזית מסחרית יוצגו האמצעים הטכניים למניעת מטרדי רעש וריחות. מבנים ביעוד זה יכללו פירים לאורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי לשם פליטה בגובה המונע מטרדים.</p> <p>3. ביעוד מסחר ותעסוקה: א. אסורה פליטת מזהמים שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות תא השטח. ב. אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק. ג. איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג. 4. אוורור חניונים: א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ב. פתחי כניסת האויר לחניונים לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר. ג. נקודת פליטת האויר ממערכות האוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם.</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>5. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>6. ייעשו מאמצים למניעת זיהום אור בתוך השכונה ומחוצה לה ע"י שימוש בתאורה אוטומטית הנכבית כאשר אינה בשימוש.</p> <p>7. אנרגיה מתחדשת: בניינים משותפים ומבני ציבור ייבנו עם תשתית חשמל המאפשרת התקנת מערכת סולארית על הגג.</p> <p>8. בניה ירוקה: מבנים חדשים בתחום התכנית ייבנו ע"פ תקן בניה ירוקה עדכני לאותה העת.</p> <p>9. טיפול בפסולת/פסולת בניין יתבצע עפ"י הוראות תמ"א 1, פרק פסולת.</p> <p>10. בכל המרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים מוטמנים ו/או חסיני נבירה (בעלי חיים).</p> <p>11. התאורה ההיקפית ותאורת הגדרות החיצוניות תתוכנן כך כי יצומצם זיהום אור אל השטחים הפתוחים סביב לשכונה ולכיוון השמים.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.5</p>
<p>מתוך הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות (הרשות הממשלתית למים ולביוב, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבינוי והשיכון), 01.03.16:</p> <p>1. מרחק תחנת שאיבה לא יקטן מ- 50 מ' ממבני מגורים, שימושים ציבוריים, גדת נחלים, מקור מים וים.</p> <p>2. תחנת השאיבה לא תימצא בתחום שטח הצפה המתאפיין בהסתברות של 1 ל- 50 שנה. חריגה מהנחיות אלה ופתרון חלופי לעניין זה ייעשו רק באישור ועדת התכנון המחוזית.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. שינוי גודל מגרש מאושר עפ"י תב"ע מעבר ל 10% יעשה במסגרת תכנית בסמכות מקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. שצ"פ:</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל פיתוח ילווה בנטיעת עצי צל רחבי עלים ומותאמים לאקלים המקומי, כגון: אלון, אלה וחרוב.</p> <p>2. לא יינטעו מיני צומח המוגדרים כמינים פולשים. ניתן לעשות שימוש בספר "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" (דופור-דרור) ביעור מינים פולשים ייעשה ע"פ הנחיות רט"ג.</p> <p>3. בשטח המוגדר כחורשה לשימור, לא יהיה פיתוח מלבד שבילי הליכה, ספסלי ישיבה וניקיון.</p> <p>4. יש לשלב עצים קיימים ככל הניתן בשצ"פים, שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים.</p> <p>5. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יעודי הקרקע יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>6. בעת פיתוח הדרכים תערך בחינה מחודשת באם ניתן לשמר עצים המסומנים לכריתה.</p> <p>7. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודות בניה 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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>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.</p> <p>8. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>9. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>10. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>11. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף:</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



שמיירה על עצים בוגרים	6.8
<p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>14. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>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.</p> <p>15. רחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים):</p> <p>א. 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.</p> <p>16. מגרשי חניה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>17. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית (במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר):</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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>	
סביבה ונוף	6.9
<p>1. הוראות שתילת עצים במגרשים ביחס לאזורים השונים:</p> <p>א. רחוב הולכי רגל/ מעבר הולכי רגל:</p> <p>- בכל רחוב בו מתוכננת מדרכה להולכי רגל או נתיב אופניים, יש לנטוע עצים.</p> <p>- מיקום העצים: יש למקם את העצים בתחום רצועת המדרכה ברצועת השירות הסמוכה למיסעה, או בין נתיב הולכי הרגל לנתיב האופניים, באופן בו יצלו על המשתמשים.</p> <p>- מרחק בין העצים: המרחק בין העצים במגרש, עצים לשמיירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 מטרים ל- 8.0 מטרים בהתאם לסוג העץ.</p> <p>- סוג העצים: רצוי לעשות שימוש בצמחיה ארץ ישראלית חסכונית במים, ולנטוע עצי חורש ארץ ישראל/ ים תיכוני. ניתן להיעזר ברשימת עצים מומלצת המהווה חלק מהנחיות אלה.</p> <p>ב. מרתפים או חניונים:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

סביבה ונוף	6.9
<p>- במגרשים שבהם קיימים מרתפים או חניונים תת קרקעיים ובכל מגרש שבו יידרשו נטיעות מעל מרתפים, יש להכין בתי גידול לעצים הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף או החניון התת קרקעי על מנת לעמוד בהנחיות התכנון הכלליות המפורטות במסמך זה.</p> <p>- לפחות מחצית מאורכה של רצועה שרוחבה 2 מטרים לאורך החזית הקדמית של המגרש יהיה פנוי ממרתף או יכלול בית גידול לעצים בוגרים מעל תקרת המרתף.</p> <p>- עומקו של בית הגידול מעל המרתף, ככל שיאושר, יהיה 1.2 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.</p> <p>ג. טיילת / שבילי טיול/ הליכה/ ספורט יליו במקבצי עצים לקבלת מראה חורש טבעי, באופן בונה הדפסה 82 תתקבל הצללה מירבית על המשתמשים.</p> <p>ד. שצ"פ נחל/ ואדי תכנית השתילה תייצר מראה יער/ חורש- שתילה במקבצים, ליצירת מקומות שהייה מוצללים.</p> <p>ה. שצ"פ שכונתי: יינטעו מקבצי עצים להצללת אזורי ישיבה, מתקני משחק וספורט.</p> <p>ו. מגרשי מגורים: קביעת כמות העצים - בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p> <p>ז. חניות: החניות תשולבנה בעצי צל סוככניים לקבלת הצללה מירבית. עצים יינטעו כל 10 מ' (כל 4 חניות ניצבות וכל 2 חניות אורכיות), אלא אם כן חניות אורכיות תקבלנה הצללה מעצי המדרכה.</p> <p>2. תכנון בתי גידול: יש לשאוף ליצור בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ. כדי להגדיל את מרחב גידול השורשים ניתן לתכנן אותו כך ששורשי העצים יתפתחו מחוץ לגבולות המגרש. בכל מקרה נפח בית הגידול לא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ, עומק של 120 ס"מ נטו לפחות ופתח הנטיעה לא יפחת מ- 2 מ"ר.</p> <p>3. ניקוז, אוורור ואיטום: בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, ולמערכת השקיה ויש להכין בהם אוורור. יש לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.</p>	
פיתוח סביבתי	6.10
<p>1. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר, עפ"י הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל, 1970.</p>	
פסולת בניין	6.11
<p>1. בתחום התכנית יוקם מרכז לאיסוף פסולת בהתאם לסעיף מס' 3.2 בתמ"א 1.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים ולפי הנחיות הגנ"ס. המיקום להצבת מכלי המחזור השונים ייקבע בתכנית הפיתוח ויהיה נגיש למבקרים ותושבים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

פסולת בניין	6.11
<p>4. פסולת רעילה תסולק לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או בהתאם להוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>5. מומלץ להקים אזורי פסולת מחזור למגוון זרמים. הקמת תחנת המחזור והמיון תבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>6. מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים במקום שייקבע לכך בבקשה להיתר הבניה.</p>	
פיתוח תשתית	6.12
<p>1. כל קווי התשתית בתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין וייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז.</p> <p>ב. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול, תחזוקה והקמה.</p> <p>ג. שילוט וסימון תשתית הגז יהיו בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>ד. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>ה. תשתית הגז תונח במרחק מינימלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים ככל הניתן.</p> <p>ו. צנרת הגז שמיקומה קטן מ- 1 מ' מעצים תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>ז. מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי ייקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>ח. כל עבודה, היתר בניה, או כל עבודה הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחה ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז, כפי שייקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה, יתואמו עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ט. פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
<p>1. הנחיות לתקופת הבינוי:</p> <p>א. בזמן הבינוי יינקטו צעדים למניעת מפגעי אבק דוגמת הרטבת הקרקע, כיסוי משאיות וכיו"ב.</p> <p>ב. תכנית לאתרי התארגנות תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. בכל עת תישמר גישה פנויה למדרכות ויישמרו מעברים להולכי הרגל בסביבת אתר העבודות.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.13

- תאורת הרחוב תוגבר בקטע שבו גדר אתר העבודה סמוכה למדרכה בה עוברים הולכי רגל.
- ד. יבוצעו טאטוא/שטיפה של הרחובות ברדיוס של 50 מ' סביב אתר העבודות על בסיס יומי.
- ה. פסולת בנין ועודפי עפר יפוננו לאתר מורשה, מנהלי אתרי הבניה יישמרו קבלות על הפינוי ויציגו אותם לפי הצורך.
2. בזמן העבודות יותרו שימושים זמניים לצורך התארגנות והקמה כגון: עירוס עפר, מתקני גריסה וכד'.
3. שטח ההתארגנות יוקם במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר, אם נקבע ע"י מהנדס העיר שאין בכך לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
4. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר והיחידה הסביבתית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
5. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערימות עפר ומשאיות עפר.
6. בתום תקופת ההקמה יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא והשטחים הפתוחים ישוקמו או יפותחו.
7. חציבה ומילוי:
- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



תנאים בהליך הרישוי

6.14

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה החלטה ברשות המים לגבי עתיד מט"ש באקה-גית והתחלת תכנון של הרחבתו או תחנת שאיבה להעברת השפכים למט"ש עין שמר.
2. תנאי להיתר בניה בשטחים שמחוץ לתחום השיפוט של באקה אל גרביה יהיה העברת השטחים לתחום השיפוט של באקה אל גרביה ולמרחב התכנון של ועדה מקומית עירון.
3. תנאי למתן היתר בניה חדש בתחום התכנית יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגה"ס לתכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול, שלבי ביצוע המבטיחים את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בינוי אשר יציג את מיצוי זכויות הבניה ויחידות הדיור המותרות במגרש.
5. היתר בניה למבני מגורים מכח תכנית זו יינתן רק לאחר שתשתכנע הועדה המקומית או רשות הרישוי כי במועד סיום הבניה עפ"י ההיתר ניתן יהיה לחבר את שפכי המבנה אל מתקן הטיפול בשפכים החדש והמשודרג שיוקם עפ"י תכנית ביוב מאושרת.
6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 116-117 יהיה סימון זיקת הנאה לגישה לגני ילדים/מעונות יום בתא השטח.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי וביצוע מיגוונים בהתאם, במידה ואלה יימצאו



תנאים בהליך הרישוי	6.14
כנחוצים.	

תשתיות	6.15
ביוב:	
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>3. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>4. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>טלפון, תקשורת טלוויזיה בכבלים:</p> <p>1. קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. ארונות תקשורת ראשיים - NGN ימוקמו בשצ"פים בסמוך למתקנים הנדסיים. שאר ארונות התקשורת ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר מבנה בתאום ועל פי תוכניות של הגורמים המתכננים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה לסלילה ופיתוח בכל תחום התכנית.	1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בכל תחום התכנית בקני"מ 1:500, ע"י ועדה מקומית ומשרד הבינוי והשיכון.
2	הוצאת היתר בניה למבנה ראשון בתחום התכנית.	1. אישור היתר בניה (סלילה ופיתוח) לכל תחום התכנית על בסיס תכנית הבינוי והפיתוח, בקני"מ 1:250. 2. אישור הועדה המקומית לתצ"ר לכל תחום התכנית שיוכן ע"י יזם התכנית.
3	התחלת אכלוס.	1. חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית. 2. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם השלמת ביצוע תשתיות מספקות, לרבות פיתוח, מדרכות, כבישים, ביוב, מים, ניקוז, מערכות חשמל וכל הנדרש לתפקוד מיטבי של מבני המגורים. 3. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם השלמת ביצוע מבני ציבור ושטחים פתוחים מספקים בתחום התכנית, לשיקול מהנדס הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82