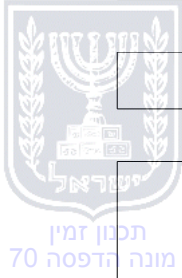


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0221267

כפר סאלם - תכנית מתאר מפורטת למתחמים 01, 02, 09 לפי ענ/962



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/05/2019



לאשר את התוכנית
04/09/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת למגרשים וחלקות הכלולים במתחמים מספר 01, 02, 09 אשר הוגדרו בתכנית ענ/962 מתאר סאלם המאושרת.

התכנית כוללת שינויים מתכנית ענ/962 מתאר סאלם המאושרת כולל:

- התאמת תכנון הדרכים לביצוע על פי תנאי הטופוגרפיה והמבנים הקיימים בשטח ובסטנדרטים משופרים.
- הכשרת מבנים קיימים המצויים בתחום התכנית.
- הקטנת השטח ביעוד מסחר והפיכתו לשטח ביעוד מעורב למגורים ומסחר.
- הקטנת השטח למוסדות ציבור, והפיכת חלק ממנו לשטח ביעוד מעורב של שצ"פ ומוסדות ציבור.
- ציפוף הבינוי באזור מגורים א' ובאזור מגורים ומסחר מ-5 ל-6 יח"ד לדונם, והגדלת התכסית מ-40% ל-50%.
- הגדלת זכויות הבניה לשטחי שירות ביעוד מגורים מ-26% ל-30% למתן אפשרות לקירוי חלקי של שטחי חניה בתחום קוי הבניין
- הגדלת זכויות הבניה לשטחי שירות ביעוד מגורים ומסחר מ-10% ל-20% הנדרש בפועל.
- התכנית כוללת 570 יחידות דיור (בשטח כולל של 80,100 מ"ר), שטחי מסחר (11,280 מ"ר) ושוחים למבנים ומוסדות ציבור (10,100 מ"ר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר סאלם - תכנית מתאר מפורטת למתחמים 01, 02, 09
לפי ענ/962

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
354-0221267

שטח התכנית
183.506 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון, גלילית מחוז חיפה
קואורדינאטה X	218800
קואורדינאטה Y	716800

1.5.2 תיאור מקום

הגבעה הצפונית בכפר סאלם, דרומית לגבעת עוז ומזרחית לזאלאפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אבו בקר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20397	מוסדר	חלק		21-23, 26
20715	מוסדר	חלק	8-18, 46-133	7, 20, 27
20716	מוסדר	חלק	37	1, 4-5, 17, 22
20718	מוסדר	חלק		9, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 962	468, 407, 304
ענ 962	008 - 010, 015 - 017, 200 - 202, 301 - 302, 320, 340, 342 - 347, 360 - 362, 370 - 371, 390 - 401, 405 - 430, 431 - 433, 435 - 439, 441 - 443, 453 - 455, 464 - 490, 498, 520 - 522, 524 - 535

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/1977	295	2381		שינוי	ג/ 645 /א
18/08/1991		2738		שינוי	ג/ 958
29/08/2010	4579	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 962 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 962
19/12/1995	980	4363	קביעת התיחום חדש באישור הוועדה המחוזית לחלק משטחי גריעת היער אשר אושרה בהחלטת הולנת"ע מיום 22/7/2008 במסגרת תכנית ענ/962, ללא שינוי מכסת הגריעה בתחום יער 3403 (אום אל פאחם) על פי תמ"א 22 שבתחום התכנית המוצעת.	כפיפות	תמא/ 22
16/03/2015	4126	7005	אין חפיפה לתחום תכנית יערות ואדי ערה	ללא שינוי	חפאג/ 1286 /ענ/ 732

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה ארידור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יהודה ארידור		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	07/05/2018	יורם וגשל	16: 40 09/05/2018	טבלת סקר עצים ותשריט סימון עצים כולל סימון מתחמי פוליגונים.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	08/08/2019	שלומי מערבי	15: 53 08/08/2019	טבלאות הקצאה ואיזון למתחם 02	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		46	20/09/2018	שלומי מערבי	21: 04 22/09/2018	נספח רקע לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/05/2018	יהודה ארידור	09: 36 07/05/2018	תשריט מצב מאושר, תרשימי סביבה ורקע, וזכויות מאושרות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	08/08/2019	יהודה ארידור	16: 59 08/08/2019	נספח בינוי ופיתוח מחייב לקביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין ולקביעת מספר קומות מכסימאלי מעל מפלס זה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	15/09/2016	נאוה רגב	16: 14 31/10/2016	גנים בשכונה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/08/2019	גאסן מזאוי	12: 05 08/08/2019	נספח תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 650	1	19/09/2016	אוסמה חטיב	12: 52 30/06/2018	תנוחה לרשת דרכים מוצעת	לא
דרכים	מנחה	1: 1500	1	19/09/2016	אוסמה חטיב	12: 55 30/06/2018	חתכים קני"מ 1: 150/1500	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	12/05/2018	מיכאל דגן	13: 47 30/06/2018	תשריט נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		11	15/05/2018	מיכאל דגן	13: 46 30/06/2018	הוראות לנספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	12/05/2018	מיכאל דגן	13: 49 30/06/2018	תשריט נספח מים	לא
מים	מנחה		2	12/05/2018	מיכאל דגן	13: 45 30/06/2018	הוראות לנספח מים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	מנחה		32	07/05/2018	משה פינקל	15: 00 30/06/2018	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1000	1	07/05/2018	משה פינקל	14: 59 30/06/2018	תכנית כללית ניקוז מי גשם והחדרת מים לקרקע	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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 70

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 (1)	15	04-8630666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 272.

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 (1)	15	04-8630666		roim@moch.gov.il

(1) כתובת: תא דואר 272.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	02-5456149		
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	חיפה	שד הפלי"ם	15	02-5456149		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ועוד פרטיים אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	יהודה ארידור	9810	ארידור יהודה אדריכל	חיפה	לסקוב חיים	33	04-8348352	04-8256451	yehuda@arid or.net
אדריכל רשוי	אדריכל	נאוה רגב	32692	נאוה רגב אדריכלות ועיצוב סביבה	תל אביב- יפו	הראל	8 ב	03-5757379		regevdes@ne tvision.net.il
הנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גאסן מזאוי	79631	מזאוי גאסן	נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אוסמה חטיב	107140	אוסמה חטיב הנדסה בע"מ	יפיע	(2)		04-6470483		osama4@bez eqint.net
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מיכאל דגן	16675	מיכאל דגן	קרית אתא	ירושלים	23	04-8445822		deganmic@z ahav.net.il
מבנדס חקלאי הידרולוג	יועץ תשתיות	משה פינקל	13540	דגנית הנדסה וניהול בע"מ	יקנעם עילית	הורדים	1	04-9890461		moshe.finkel @gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	סלימן וישחאי	53664	סלימן וישחאי מהנדסים יועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446		sleiman@sw- eng.co.il
שמאי מוסמך	שמאי	שלומי מערבי	485	שלומי מערבי	תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17	03-6993495		maaravis@be zeqint.net
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037	073-7253549	yoram.vagshe l@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1127	דחבור ויסאם משרד הנדסה ומדידות	מעיליא	(3)		04-9572687		wisam181@g mail.com

(1) כתובת: תא דואר 8064 מיקוד 16000.

(2) כתובת: תא דואר 697.

(3) כתובת: תא דואר 1194.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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**

הכנת תכנית מפורטת למגרשים וחלקות הכלולים במתחמים מספר 01, 02, 09 אשר הוגדרו בתכנית ענ/962 מתאר סאלם המאושרת.

התכנית כוללת שינויים מתכנית ענ/962 מתאר סאלם המאושרת כולל:

- התאמת תכנון הדרכים לביצוע על פי תנאי הטופוגרפיה והמבנים הקיימים בשטח ובסטנדרטים משופרים, תוך ליגליזציה למבנים קיימים.

- הקטנת השטח ביעוד מסחר והפיכתו לשטח ביעוד מעורב למגורים ומסחר, התאמת שטחי תכנית ושטחי שירות והגדרתם.

- הקטנת השטח למוסדות ציבור, והפיכת חלק ממנו לשטח ביעוד מעורב של שצ"פ ומוסדות ציבור.

- ציפוף הבינוי באזור מגורים אי ובאזור מגורים מ-5 ל-6 יח"ד לדונם, והגדלת התכנית מ-40% ל-50%.

- הגדלת זכויות הבניה לשטחי שירות ביעוד מגורים מ-26% ל-30% למתן אפשרות לקירוי חלקי של שטחי חניה בתחום קוי הבניין.

- הגדלת זכויות הבניה לשטחי שירות ביעוד מגורים ומסחר מ-10% ל-20% הנדרש בפועל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ביטול חלק מהשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וחלוקתם מחדש על פי צרכי התכנית, וקביעת חלק מהם ביעוד משותף של שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.

2. שינוי ייעוד של חלק הארי של השטח ביעוד למסחר ליעוד מעורב של מגורים ומסחר הקיים בחלקים אחרים של תכנית המתאר.

3. ביטול חלק מדרכים משולבות ללא מוצא, וקביעת רחובות רגילים במקומם.

4. שינוי מערך הדרכים והצומת במרכז השכונה, על פי התנאים הטופוגרפיים של השטח, וחיבור השכונה אל הצומת המרכזית של הישוב בין בתי הספר, מוסדות הציבור והמסחר.

5. הוספת שטחים ציבוריים פתוחים במרכז השכונה ויצירת קשר באמצעותם, מהמסגד אל בית העלמין, ויצירת מסלולי הליכה ותנועה רציפים בשכונה ואל נקודות עניין מחוצה לה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

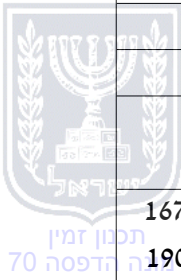
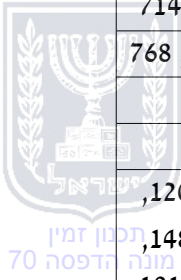
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
167A, 167B, 168 - 174, 180 - 183, 166 - 160, 152 - 140, 137 - 130, 120 - 100	מגורים א'
184A, 184B, 185 - 189, 190A, 190B, 191 - 195, 198A, 198B, 199 - 206, 210, 211, 212A, 212B, 213 - 220, 230A, 230B, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236 - 246, 247A, 247B, 250 - 275, 280 - 286	מגורים ב'
292 - 290	מסחר
310	מתקנים הנדסיים
451, 450	מבנים ומוסדות ציבור
410	מבנים ומוסדות ציבור
400	לדת
510 - 502	שטח ציבורי פתוח
522 - 520	יער
714 - 703, 701, 700	דרך מאושרת
769 - 748, 746 - 740	דרך מוצעת
634 - 630	דרך משולבת
612 - 600	שביל
650	חניון
430	בית קברות
305 - 300	מגורים ומסחר
421, 420	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
421	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
761	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
430	בית קברות	גבול מתחם
713 - 703, 701, 700	דרך מאושרת	גבול מתחם
769 - 766, 762 - 748, 746 - 740	דרך מוצעת	גבול מתחם
634 - 630	דרך משולבת	גבול מתחם
650	חניון	גבול מתחם
521, 520	יער	גבול מתחם
410	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
400	מבנים ומוסדות ציבור לדת	גבול מתחם

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים א'	100 - 120, 130 - 137, 140 - 152, 160 - 166, 174 - 167A, 167B, 180 - 183, 184A, 184B, 185 - 189, 190A, 190B, 191 - 195, 198A, 198B, 199 - 206, 210, 211, 212A, 212B, 213 - 220, 230A, 230B, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236 - 246, 247A, 247B, 250 - 275, 280 - 286
גבול מתחם	מגורים ב'	290 - 292
גבול מתחם	מגורים ומסחר	300 - 305
גבול מתחם	מסחר	310
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	450, 451
גבול מתחם	שביל	600 - 612
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	502 - 510
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	420
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701, 703, 704, 707, 708, 713
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	769
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	630, 631, 633
דרך / מסילה לביטול	יער	521
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לדת	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	102, 106, 107, 120, 137, 147 - 151, 160 - 166, 180, 181, 167A, 167B, 201 - 204, 185, 186, 195, 198A, 214, 215, 219, 232B, 234B, 235B, 236 - 241, 243 - 246, 247A, 247B, 250 - 253, 258 - 260, 263 - 265, 269 - 275, 282 - 284
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	290, 291
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	451
דרך / מסילה לביטול	שביל	601, 606, 608 - 611
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	502 - 507, 510
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	768
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	169
זיקת הנאה	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה	דרך מוצעת	759
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	450, 451
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	503, 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	760
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	300 - 305
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	310

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	305 - 300
חזית מסחרית	מסחר	310
להריסה	דרך מאושרת	714, 713, 708, 706 - 703, 701, 700
להריסה	דרך מוצעת	768, 758, 751 - 748, 745 - 742, 740
להריסה	דרך מוצעת	768, 751, 745
להריסה	דרך משולבת	634 - 630
להריסה	מגורים א'	,120, 113, 112, 104, 103, 101, 100 ,148, 146, 142, 141, 137, 134, 130 ,181, 180, 173, 163 - 160, 151, 150 184A, 194, 195, 198A, 199, 201, 206, 212B
להריסה	מגורים א'	,137, 134 - 132, 130, 109 - 107 ,183, 182, 174, 173, 163, 162, 140 184A, 184B, 191 - 193, 212B, 214
להריסה	מגורים ב'	292 - 290
להריסה	שביל	612, 611, 609 - 607, 605, 604
להריסה	שביל	608
להריסה	שטח ציבורי פתוח	509, 508, 506, 505
להריסה	שטח ציבורי פתוח	506
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	420
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	167A, 167B, 184A, 184B, 190A, 190B, 198A, 198B, 212A, 212B, 230A, 230B, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 247A, 247B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	430
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	713 - 703, 701, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	769 - 766, 762 - 748, 746 - 741
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	634 - 630
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	650
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	521, 520
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	400



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100 - 120, 130 - 137, 140 - 152, 160 - 166, 167A, 167B, 168 - 174, 180 - 183, 184A, 184B, 185 - 189, 190A, 190B, 191 - 195, 198A, 198B, 199, 202, 210, 211, 212A, 212B, 213 - 220, 230A, 230B, 231A, 231B, 232A, 232B, 233A, 233B, 234A, 234B, 235A, 235B, 236 - 246, 247A, 247B, 250 - 275, 280 - 286	מגורים א'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
290 - 292	מגורים ב'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
300 - 305	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
310	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
450, 451	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
600 - 611	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
502 - 507, 510	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
420	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

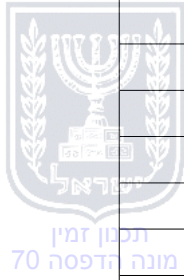
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.06	1,950	בית קברות
18.79	34,488.5	דרך מאושרת (ומוצעת)
5.03	9,230	דרך משולבת
11.01	20,204	יער לפי תמ"א 22
7.69	14,108	מבנים ומוסדות ציבור
0.23	420	מבנים ומוסדות ציבור לדת
42.87	78,660	מגורים א'
2.57	4,710	מגורים ב'
2.29	4,210	מסחר
1.35	2,485	שביל
7.11	13,041	שטח ציבורי פתוח
100	183,506.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.02	1,867.89	בית קברות
17.35	31,830.09	דרך מאושרת
7.53	13,821.74	דרך מוצעת
2.23	4,095.96	דרך משולבת
0.33	609.02	חניון
10.40	19,075.62	יער

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.17	2,140.79	מבנים ומוסדות ציבור
0.23	416.25	מבנים ומוסדות ציבור לדת
45.08	82,711.95	מגורים א'
2.49	4,569.44	מגורים ב'
2.25	4,129.02	מגורים ומסחר
0.39	711.98	מסחר
0.07	130	מתקנים הנדסיים
1.99	3,652.23	שביל
3.26	5,983.07	שטח ציבורי פתוח
4.21	7,715.74	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	183,460.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, וחנויות בקומת הקרקע בנפרד מיחידת הדיור. ג. חניה וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מסחר, משרדים, וחנויות בשטחים בייעוד מגורים יותרו אך ורק בתנאים הבאים: א. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו רק כחלק מיחידת המגורים. ב. מסחר וחנויות יותרו רק כשימוש נלווה למגורים בקומת הקרקע של המבנה ורק בחזית הפונה לדרך ברוחב 13 מ' לפחות. ג. יותרו בכפוף להסדרת חניה על פי תקן החניה התקף. ד. אינם מהווים מטרד לציבור. ה. לא יותרו עסקים העוסקים בחומרים דליקים כגון צבע או חומרים מסוכנים, או פולטים ריחות, מיצרים רעש ומהווים הפרעה באזור מגורים.
ב	השלמת מגרשים סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח מגרשים המחולקים לתאי שטח לפי הסימון במקרא התשריט (מסגרת בקו מרוסק כחול עבה) א. חלקי מגרשים בניהול רמ"י המצויים במתחם 09 על גבול המתחם לאיחוד וחלוקה, שלא נכללים בתחום האיחוד והחלוקה, יקבלו במסגרת האיחוד והחלוקה במתחם 02 הקצאת מגרשי השלמה לניהול רמ"י. ב. ההוראה הנ"ל התבצעה בתכנית על ידי חלוקת תאי השטח הנחצים בין מתחמים (02 ו-09), לתאי שטח המסומנים באותיות A ו-B בתשריט התכנית, וההקצאה כאמור במתחם 02 תערך באופן של מגרשי השלמה ללא בעלויות מעורבות במגרשים אלה. ג. בהתאמה לנ"ל, מגרש 198 (בנוי בבעלות פרטית) הנחצה ע"י הגבול שבין מתחמים 02 ו-01, נערך כמגרשי השלמה המסומנים באותיות A ו-B בתשריט התכנית.
ג	הנחיות מיוחדות תא שטח מספר 169 הנמצא במתחם איחוד וחלוקה מספר 09 (כחלק מחלקת רישום מספר 19 בגוש 20715 בניהול רמ"י) הינו בשטח קטן משטח מגרש מינימאלי, ולצורך שיוקו הוא יצורף אל תא שטח פרטי בנוי מספר 170 במתחם איחוד וחלוקה 02, או אל תא שטח מספר 168 במתחם איחוד וחלוקה 09, על פי החלטת בעלי הזכויות בקרקע.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים. ג. חניה וחניה מקורה

4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו בתנאי שהם מהווים חלק מיחידת מגורים ואינם מהווים מטרד לציבור ובאישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>ב. לכל שימוש במגרש ייקבעו מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>



4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. חניה לא מקורה.</p> <p>ד. מסחר.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. חובה לבנות את השטח המיועד למסחר בקומת הקרקע שבמפלס הכניסה הקובעת לבניין, בחזית המבנה הפונה לדרך.</p> <p>ב. שטחי אחסנה למסחר (כחלק מהשטח העיקרי למסחר) ימוקמו בעורף השטח המסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>ג. זכויות הבנייה שאינן למסחר ישמשו לייעוד למגורים מאחורי שטחי המסחר ומעליהם.</p> <p>ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו גם כחלק מיחידת המגורים.</p> <p>ה. היתר למסחר ומשרדים יינתן בתנאי שיינקטו הצעדים הנדרשים לצמצום מטרדים לציבור.</p> <p>ו. ביטול קטע דרך מס' 2 בתחום תא שטח מס' 502, יבוצע רק לאחר הרחבה בפועל של דרך מס' 2 בכיוון מזרח.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תא שטח 650 ביעוד חניון ציבורי מיועד עבור חניות לתאי שטח מס' 300-305 ולתא שטח 310.</p> <p>3. לכל תא שטח יוקצו עד שני מקומות חניה לא מסומנים, בתנאי של ביצוע בפועל של החניה בתא שטח 650.</p> <p>4. יתרת שטחי החניה הנדרשת על פי תקנות החניה יהיו בתחום המגרשים, ובתאי שטח 300-305, הם יהיו בחניה ניצבת במרווח הקדמי.</p>



4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסחר.</p> <p>ב. משרדים.</p>

4.4	<p>מסחר</p> <p>ג. שירותי אוכל מסעדות, בתי קפה קיוסקים. ד. שטחי חניה וחניה מקורה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. מסחר ומשרדים יותרו בתנאי שיינקטו הצעדים הנדרשים לצמצום מטרדים לציבור. ב. יחוייב אישור תכנית בינוי הכוללת נספח פיתוח ונוף לכלל תא השטח למסחר על פי תכנית מפורטת זו. ג. חניה תהיה בתוך המגרש לפי נספח תחבורה שיצורף לבקשה להיתר ויאושר על ידי יועץ תנועה של הועדה המקומית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא יותר שימוש באספלט באזורי החנייה יותר רק ריצוף התואם דרישות פריקה וטעינה. סימון החניות ייעשה בצבע ריצוף ניגודי. 2. יותר עמוד יחיד לשילוט בתוך גבול המגרש. פרט השילוט יוגש כחלק מההיתר.</p>
4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור לדת</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מסגד קיים בתא שטח 410</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
4.6	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 410 מיועד עבור אגפים של משרדי המועצה המקומית ועבור מחסני חירום של המועצה המקומית.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. שטח זה יופקע ע"י הרשות המקומית, ויירשם על שמה. ב. בניה תעשה לפי תוכנית בינוי ותכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב. ג. תנאי להיתר בנייה - אישור תכנית בנוי ופיתוח לכל שטח המגרש המוקצה למבנה ציבור. ד. תנאי לאכלוס הבניין השלמת הפיתוח הנופי במגרש.</p>
4.7	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. לגנים פארקים ומדשאות. ב. לכיכרות ורחבות. ג. למגרשי משחקים ומגרשי ספורט. ד. למדרכות ושבילים להולכי רגל. ה. לריהוט גן, מתקני משחקים ושעשועים. ו. למבני חינוך קטנים (דוגמת גני ילדים ומעונות). ז. למוסדות בריאות קטנים (דוגמת מרפאה וטיפת חלב).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.7 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>ח. לפחות מחצית משטח תא השטח, ישמש כשטח פתוח לציבור, לשימושים המפורטים בסעיפים א' עד ה' לעיל.</p>	
<p>הוראות</p>	4.7.2
<p>אדריכלות</p> <p>א. שטח זה יופקע ע"י הרשות המקומית, ויירשם על שמה.</p> <p>ב. בניה תעשה לפי תכנית בינוי ותכנית פיתוח לכל שטח המגרש שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב,</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה - אישור תכנית בניו ופיתוח לכל שטח המגרש המוקצה לייעוד זה, בתנאי כלל לפחות מחצית משטח המגרש, ישמש כשטח פתוח לציבור, לשימושים המפורטים בסעיף 4.7.1 לעיל, ס"ק א' עד ה'.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס הבניין השלמת הפיתוח הנופי במגרש.</p>	א
4.8 שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>שימושים</p>	4.8.1
<p>א. גנים פארקים ומדשאות</p> <p>ב. כיכרות ורחבות</p> <p>ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט</p> <p>ד. מדרכות ושבילים להולכי רגל</p> <p>ה. ריהוט גן, מתקני משחקים ושעשועים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.8.2
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בנייה בתחום השצ"פ. מגרשי ספורט יהיות פתוחים ללא בינוי.</p> <p>2. מגרשי ספורט, יותרו בכפוף לחוות דעת סביבתית שתאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. ייעשה שימוש בצמחיה מקומית שלא דורשת השקייה, ותהיה בהתאם לתנאי הקרקע והאקלים. יושם דגש על מופע מגוון בעונות השנה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>ביטול קטע דרך מס' 2 בתחום תא שטח מס 502, יבוצע רק לאחר הרחבה בפועל של דרך מס 2 בכיוון מזרח.</p>	
4.9 יער	4.9
<p>שימושים</p>	4.9.1
<p>א. יער טבעי לטיפוח על פי תמ"א 22</p> <p>ב. השימושים המותרים כוללים שימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים ע"פ כל דין, הכל ע"פ הוראות תמ"א 22.</p>	
<p>הוראות</p>	4.9.2
<p>אדריכלות</p>	א

4.9	יער
	<p>א. פיתוח שטח היער יבוצע על פי תכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף, ויינטע בו צומח מעוצה, ולא יותר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח היער תכלול תכנון נטיעות תוך התייחסות לבטיחות וחיץ מאש, מפלסים, דירוג קרקע, עבודות הכשרת קרקע וכו'.</p> <p>ג. תכנית פיתוח שטח היער תכלול קביעת טווח בטחון מקווי בנין בשטחים סמוכים, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי בכפוף להוראות כל דין, ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי</p>
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
	<p>א. קבורת בני אדם</p> <p>ב. מבני דת ופולחן המשמשים בקבורה ומבנים לתפעול בית העלמין.</p> <p>ג. גינון וגיזור</p>
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. כל פיתוח ייעשה לפי הוראות תמ"א 19.</p> <p>ב. בניה, פיתוח ושימוש יעשו לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית לתו"ב.</p>
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	בתחומי תאי שטח 450, 451, תותר הקמת תחנת שנאים סגורה של חברת החשמל.
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות
	עד לאישור בניה של תחנת שנאים, השטח יגונן ויטופל כחלק משטח השצ"פ בו הוא נמצא.
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	<p>א. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד'</p> <p>ב. מעבר תת קרקעי לתשתיות מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת.</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. חניה</p>
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ב. מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
4.13	דרך מוצעת

4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	<p>א. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד'.</p> <p>ב. מעבר תת קרקעי לתשתיות מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת.</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. חניה</p>
4.13.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל.</p> <p>ב. מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	<p>א. מעבר לרכב</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל</p> <p>ג. גינון ומתקני רחוב (ספסלים ופחי אשפה בלבד)</p> <p>ד. חניה</p> <p>ה. מעבר תת קרקעי לתשתיות מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת.</p>
4.14.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל יהיו משולבות.</p> <p>ב. גינון ומתקני רחוב וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך ויותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	<p>א. מעבר להולכי רגל.</p> <p>ב. גינון ומתקני רחוב (ספסלים ופחי אשפה בלבד)</p> <p>ג. מעבר כלי רכב לחניה בתאי שטח גובלים בשביל ללא אפשרות כניסה מדרך המיועדת לתנועת כלי רכב באישור הועדה.</p> <p>ד. מעבר תת קרקעי לתשתיות מים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת.</p>
4.15.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תיאסר חניה ביעוד זה.</p> <p>ב. רחוב מינימלי לשביל יהיה 4 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

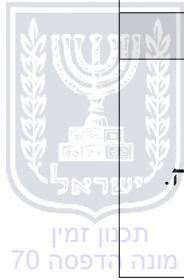


תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	חניה חופשית לכלי רכב פרטיים ומסחריים קטנים.
4.16.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. סידור החניה יהיה על פי נספח התנועה המאושר ע"י משרד התחבורה.</p> <p>ב. ריצוף משבצות החניה (וכן רצועת דרך הגישה בתא שטח 760) יהיו זהים לכל אורך הרצועה. לא יותר שימוש באספלט, סימון החניות ייעשה בריצוף בעל צבע ניגודי.</p>



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	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		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
3	3	3	(8)	3 (7)	(6)	6	497 (5)	50	110	(4)	(4)	(3) 30	(2) 80	(1) 310	מגורים	מגורים א'			
2	2	2	(8)	3 (12)	(11) 11	12	55 (5)	50	124	(4)	(4)	(3) 24	(2) 100	250	290	מגורים	מגורים ב'		
3	3	3	(17)	3	(16) 12	6	18 (15)	50	106			(14) 20	(13) 80	600	305 - 300	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
3	3	3	(17)	2	(19) 11.3			50	80	(4)	(4)	(18) 20	60	700	310	מסחר	מסחר		
3	3	3	(17)	2	(21) 10			40	60	(4)	(4)	5	55	(20)	400	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת		
3	3	3	(17)	3	11			50	115	(4)	(4)	15	100	(20)	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	(17)	3	11			50	115	(4)	(4)	15	100	(20)	421 - 420	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)			(22)	(22)			(22)	(22)	(20)	430	בית קברות	בית קברות		
1	1	1	(17)	1	3.5			40	40	(4)	(4)	(23) 0	40	(20)	451 - 450	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
12 (10)	(9)		מגורים	מגורים א'
12 (10)	0	290	מגורים	מגורים ב'
12 (10)	(9)	305 - 300	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	(9)	310	מסחר	מסחר
	(9)	400	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	(9)	410	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	(9)	421 - 420	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
	(22)	430	בית קברות	בית קברות
	(24)	451 - 450	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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. קווי בניין קדמיים הינם על פי הרשום ברוזטה של הדרך או על פי מידה הרשומה בתשריט.
- ב. מבנים קיימים ברקע תכנית זו אשר אינם תואמים את קו הבניין שנקבע בה, רשאית הוועדה לאשרם על פי קונטור הבניין הקיים עד לגבול המגרש בלבד. תוספת בנייה תהיה ללא חריגה מקווי הבניין שבתכנית זו.
- ג. לזכויות הבנייה של תאי שטח בייעודי מגורים, הכלולים בטבלת הקצאה ואיזון, יתווסף (או יופחת) השטח המפורט בעמודות האיזון (להוסיף או להוריד) שבטבלת הקצאה ואיזון. בעלי קרקע רשאים להעביר תשלומי איזון אלה (בהסכמת השותפים), לתאי שטח אחרים בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח המצוי בתחום הבעלים הפרטיים, ניתן יהיה לקבוע גודל מגרש מינימלי של 250 מ"ר..
- (2) השטח המותר למסחר וחנויות, בקומת הקרקע, לא יעלה על 60 מ"ר, ולמשרדים לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד, הכול כשימוש נלווה למגורים בייעוד זה, והם כלולים בשטח העיקרי המותר לבנייה..
- (3) ניצול שטחי השירות יותר אך ורק למטרות שירות על פי ההגדרות שבתקנות חישוב שטחים ובמגבלות הבאות: לכל יחיד 12.5 מ"ר עבור ממ"ד בתחום הדירה ועוד עד 8 מ"ר נטו עבור מחסן או חדר טכני בתחום קומת הקרקע ובגובה של עד 2.3 מ' נטו ללא חיבור ליחידות הדיר. יתרת השטח תנוצל אך ורק עבור שטחים משותפים מחוץ לדלתות היחידות הדיר, עבור חדרי מדרגות, מעברים ומבואות ועבור שטחי חניה מקורים בתחום שטח מפולש במפלס קומת הקרקע..
- (4) מותר להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (5) מספר יחיד בתא שטח הינו לפי הצפיפות המותרת. חלק שמעל חצי יחיד יעוגל כלפי מעלה ליחידה שלמה.
- (6) גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת לבניין יהיה 3.1 מ' לקומה לפי מספר הקומות המותר מעל מפלס זה על פי שנקבע בנספח הבינוי, ועוד 1.2 מ' עבור מעקה בנוי על הגג. מותר קירוי חדר מדרגות בשטח עד 8 מ"ר בגובה עד 1.3 מ' מעל הנ"ל (כולל מעקה). בשטחים מבונים שאין להם התייחסות בנספח הבינוי, מפלס פני מעקה הגג יהיה בגובה של עד 11 מטר מעל פני קרקע טבעית הנמוכה ביותר בצמוד לאגף הבניין הקיים או המתוכנן.
- (7) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: 2 עד 3 קומות, לפי מספר הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין הרשום בנספח הבינוי המחייב לעניין זה. בשטחים מבונים שאין להם התייחסות בנספח

הבינוי, עד 3 קומות מתחת למפלס הגג המותר על פי ההגדרה בעמודת "גובה המבנה" בטבלה זו..

(8) 0-1 קומה לפי מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובע או אף יותר, בתנאי של עד 3 קומות בכל חתך בכל מקום דרך הבניין.

(9) כפי שכתוב ברוזטה בדרך, או כפי שמסומן בתשריט (הגדול משניהם) אך לא פחות מ-3 מטר.

(10) השטח הינו למרפסת זיזית אחת לכל יחידת דיור, פתוחה לפחות משני כיוונים, יציאה ישירה אליה מתוך הדירה ואינה חורגת מקו בניין מעבר למותר ע"פ תקנות סטייה ניכרת.

(11) גובה מעקה הגג מעל פני קרקע טבעית הנמוכה ביותר בצמוד לאגף הבניין הקיים או המתוכנן ועוד 1.3 מטר למעקה גג חדר מדרגות ביציאה לגג..

(12) עד 3 קומות מתחת למפלס הגג המותר על פי ההגדרה בעמודת "גובה המבנה"..

(13) חובה לבנות קומת קרקע בשטח של 26% עד 32% מהשטח העיקרי המותר לבנייה, ליעוד של מסחר עם חזית מסחרית. רק יתרת השטח (%74 עד 68% מהשטח העיקרי המותר לבניה), תשמש ליעוד של מגורים, בקומות שמעל קומת המסחר..

(14) ניצול שטחי השירות יותר אך ורק למטרות שירות על פי ההגדרות שבתקנות חישוב שטחים ובמגבלות הבאות: לכל יח"ד 12.5 מ"ר עבור ממ"ד בתחום הדירה ועד 8 מ"ר נטו עבור מחסן או חדר



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

טכני ובגובה של עד 2.3 מ' נטו ללא חיבור ליחידות הדיור. יתרת השטח תנוצל אך ורק עבור שטחים משותפים מחוץ לדלתות יחידות הדיור ומחוץ לשטחי המסחר, עבור חדרי מדרגות, מעברים ומבואות. מרחב מוגן בקומת המסחר ומחסנים בקומת המסחר יחשבו כשטח עיקרי..

(15) מספר יח"ד בתא שטח הינו לפי הצפיפות המותרת. חלק שמעל חצי יח"ד יעוגל כלפי מעלה ליחידה שלמה. מספר יח"ד המצויין הינו בניכוי 26% (לפחות) למסחר.

(16) גובה מעקה המבנה מעל הכניסה הקובעת לבניין כולל שתי קומות מגורים בגובה עד 3.1 מ' לקומה מעל קומת מסחר בגובה של עד 4.6 מ' ועוד 1.2 מ' עבור מעקה בנוי על הגג. מותר קירוי חדר מדרגות בשטח עד 8 מ"ר בגובה עד 1.3 מ' מעל הני"ל (כולל מעקה).

(17) בסמכות הוועדה המקומית להעביר קומות ושטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה.

(18) ניצול שטחי השירות יותר אך ורק למטרות שירות על פי ההגדרות שבתקנות חישוב שטחים כולל עבור שטחי חניה מקורים בתחום שטח מפולש במפלס קומת הקרקע. שטח שירות לחדרים טכנים יהיה על פי תכנון מינמאלי נדרש לדעת יועץ טכני של הוועדה. מחסנים ומרחבים מוגנים יחשבו כשטח עיקרי..

(19) גובה מעקה גג המבנה מעל הכניסה הקובעת לבניין כולל קומות מסחר בגובה עד 4.1 מ' מעל קומת מסחר בגובה של עד 5.6 מ' ועוד 1.3 מ' לפחות עבור מעקה בנוי להסתרת מתקנים על הגג. מותר קירוי חדר מדרגות בשטח עד 8 מ"ר בגובה עד 1.3 מ' מעל הני"ל (כולל מעקה).

(20) לפי התשריט.

(21) במידה ויש מינירט תוכל הוועדה המקומית לאשר גובה של עד 20 מ' למינירט ועד 10 מ' למבנה.

(22) לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

(23) מסד כבלים בגובה עד 1.2 מ' אינו נכלל בחישוב השטחים..

(24) 1 מ' מגבול תא השטח הפונה את הדרך, אך לא פחות מ-3 מ' מגבול הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>1. כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות תכנית ענ/962 למעט אלו ששונו בתכנית זו ואשר יש לפעול על פיהם.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>3. הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>4. תכניות ההיתר יציגו פתרון למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש כולל מקומות החניה הנדרשים עבורם כנדרש בתקנות.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחומו של מתחם 01 הינו העברת מרחב התכנון לתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>7. תנאי להיתר הינו הבטחת סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת תנאים בהיתר לדרכי 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת מקום לפחי אשפה בשטח המגרש וסימונו בהיתר הבנייה לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>10. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>11. היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בקיום בפועל של פתרון זמין לאיסוף וסילוק השפכים למתקן טיפול פועל. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו התחלת עבודות לביצוע מט"ש מעלה עירון. ניתן יהיה לסטות מתנאי זה בתיאום עם תאגיד הביוב טרם קביעת ההוראות לפתרון הביוב, ובאישור משרד הבריאות.</p>	
<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. מפלס הכניסה הקובע למבנים יהיה כמצוין בתכנית נספח הבינוי המחייב לעניין מפלס הכניסה הקובעת המצוין בו, והמחייב לעניין מספר הקומות המותר מעל למפלס זה כמצוין בנספח.</p> <p>ד. עיצוב פיתוח ובינוי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות עדכניות של הוועדה המקומית ליישובי ואדי עארה.</p>	

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>ה. במרווח קדמי (7 מ' מקו מגרש הגובל בכביש) בתאי שטר 300-305 בייעוד מגורים ומסחר, לא יותר להקים קירות/גדרות גבול, או מחסומים למעט מחסומי חניה שנכנסים לתוך הקרקע. ריצוף משטחי החניה ורצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי בחזית המסחר בשטחים אלה, תהיה זהה לכל אורך הרצועה. לא יותר שימוש באספלט, סימון משבצות החניה ייעשה בצבע ריצוף ניגודי. שילוט יותר רק על גבי הבניינים. לפי הנחיית הרשות.</p> <p>ו. בתאי שטר 310 בייעוד למסחר, לא יותר שימוש באספלט בריצוף משטחים במרווחים ובאזורי החנייה. יותר רק ריצוף פריק (משתלבות). סימון החניות ייעשה בצבע ריצוף ניגודי. יותר עמוד יחיד לשילוט בתוך גבול המגרש. ושילוט על הבניין בחזיתות החניות. פרטי השילוט יוגשו כחלק מהבקשה להיתר לאישור הועדה.</p>



6.3	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



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

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>6.5.1. רישום.</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. זאת, תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. החלוקה החדשה בחלק ממתחם 02 תהא בהתאם לטבלה בנספח איחוד וחלוקה, ובמסגרתה ירשמו השטחים הציבורים לרבות דרכים, שבצ"ים (לדת ולמוסדות אחרים) ושצפ"ים על שם הרשות המקומית.</p> <p>6.5.2 פירוט מתחמי אחוד וחלוקה:</p>



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>א. חלק ממתחם 02 לפי תכנית ענ/962, אשר מסומן בתכנית זו כמתחם 02, הינו מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים ולכן נערכו עבורו טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה. החלק הנוטר משטחו של מתחם 02 לפי ענ/962, המצוי בתחום חלקה מקורית 19 שעברה חלוקה, הינו בבעלות מלאה של המדינה, וצורך לפיכך בתכנית זו למתחם 09 אשר כולו בבעלות המדינה.</p> <p>ב. מתחם 09 הינו כפי שנקבע בתכנית ענ/962, מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה (של הבעלים - המדינה) ולכן לא נערכו עבורו טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה.</p> <p>ג. מתחם 01 במערב התכנית לא נכלל במתחם לאיחוד וחלוקה ולפיכך לא נערכו עבורו טבלאות איחוד וחלוקה.</p> <p>6.5.3. מתחמי איחוד וחלוקה 02 + 09 :</p> <p>א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. שוויון של החלקות שבמתחמי האיחוד והחלוקה, בעת הכנת טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה, יהיה על פי השווי בטרם אישור תכנית ענ/962, וזאת על פי שנקבע בהוראות להכנת איחוד וחלוקה אשר נקבעו בתכנית ענ/962.</p> <p>ג. מתחם 09 הינו מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולא נדרשת לו כאמור הכנת תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>ד. על פי הנ"ל, טבלאות איחוד וחלוקה נערכו למתחם 02 בלבד (חלק ממתחם 02 לפי ענ/962).</p> <p>6.5.4. מתחם 01 שאינו כלול במתחמי איחוד וחלוקה :</p> <p>א. מתחם 01 מצוי בתחום ללא שיפוט ואינו נכלל כמתחם לאיחוד וחלוקה.</p> <p>ב. הפרשות לצרכי ציבור בתחום מתחם 01 יתקבלו בדרך של הפקעה.</p> <p>ג. מתחם 01 כולל חלקות המשתתפות רק בחלקן בתחום התכנית, ולפיכך לא נערכו למתחם טבלאות איחוד וחלוקה.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחומו של מתחם 01 הינו העברת מרחב התכנון לתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון.</p>	<p>6.6</p> <p>חשמל</p> <p>א. תכנון והקמת חדר שנאים, פרטי קווי חשמל תת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים - לפי תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. תחנת השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. תחנת השנאה תמוקם בשטח ציבורי המיועד למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>כל קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים וכל שינוי של קוויים קיימים יהיה לקוויים תת קרקעיים. עם זאת, השינויים בתחום הקוויים הקיימים יהיו בהתאם לצורך ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע</p>



6.6	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' - מ' 2. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.00 מ' 3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ' 4. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו 5. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ' מציר הקו 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.00 מ' <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. תאורת חוץ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאורת החוץ תבוצע ע"י עמודים וגופים מיוחדים לשכונה אשר יבחרו בתיאום עם מהנדס העיר. 2. גובה העמודים והמרחק ביניהם יקבע לפי תכנון מפורט של הכבישים והרחובות. 3. פילרים למרכזיות מאור ישולבו בנישות עם ארונות חשמל ותקשורת, וימוקמו צמוד לתחנות טרנספורמציה ובתיאום עם מתכנן הנוף. 4. ברשתות עיליות קיימות, בשטחים שלא יהיה תכנון מחדש של הרשת, אפשר שיעשה שימוש בעמודי חברת חשמל קיימים להתקנת גופי תאורה, כפי שקיים.



6.7	תקשורת
	<ol style="list-style-type: none"> א. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, וכל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. ב. ארונות החלוקה הראשיים לרשתות התקשורת ימוקמו במדרכה ובשצ"פ וישולבו בגדרות חדשים בפתרון משולב עם חשמל ונישות למוני מים בתחום המגרשים. ארונות חיבור לבתים ימוקמו בתוך המגרש. ג. 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.



6.8	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז ובכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 34\ב'41 - (איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום). 2. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מהגגות, מרחבות מרוצפות ומשטחים בלתי מחלחלים אחרים ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חילחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש.

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.8</p> <p>3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>3.1 במגרשי המגורים ובשטח למבנים ומוסדות ציבור, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>6.9</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
	<p>פסולת בניין</p> <p>6.10</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.11</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
שרותי כבאות	6.12
<p>מניעת שריפות- מניעת שריפות יער ושמירה על הבינוי מפני שריפות אלה מחייבת פיתוח אזורי חיץ לאש וכן אמצעים לכיבוי השריפות. אזורי חיץ- סביב שטח הבינוי יפותח אזור חיץ למניעת התפרצות שריפות מהבינוי ליער ולפגיעה בבינוי בעת שריפת יער. פיתוח אזורי החיץ יכלול בין השאר דילול והרמת הנוף סביב שטח המתחם. רוחב הרצועה, היקף דילול היער ואמצעים נוספים ככל שידרשו יקבעו ע"י נציבות הכבאות לעת מתן היתרי הבניה והפיתוח לאתר.</p> <p>אמצעי כיבוי אש- שביל נופי היקפי- יתפקד כחלק מהחיץ. שביל זה יאפשר תנועה של כבאות ורכבי חירום בשעת חירום בלבד. רוחב הציר יהיה 6 מ' ו/או ע"פ דרישות הכבאות וישלב בתוכו את כל התשתיות כולל ברזי כיבוי ורחבות כיבוי.</p>	
תשתיות	6.13
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב.</p> <p>1. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנוינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p>	

תשתיות	6.13
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. סידורי סילוק האשפה</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול סימון מקום לפחי אשפה בשטח המגרש לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ז. 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 קווי 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>ח. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
זיקת הנאה	6.14
<p>א. זיקת הנאה המסומנת בשטחים ציבוריים פתוחים תינתן לחברת החשמל לצורך מעבר תשתיות תת קרקעיות ולכניסה לצורך שירות מהדרך אל תחנת שנאים בתאי שטח 451, 450, במהלך ולאחר בנייתה.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר רגלי, המסומנת בשטחים ביעוד מגורים ומסחר, תאפשר לציבור מעבר חופשי לאורך חזית מסחרית בשטחים אלה.</p>	
מבנים קיימים	6.15
<p>א. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תכנית זאת (בכל תחום התכנית), חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שנים עשר חודשים מיום היכנס תכנית זו לתוקפה.</p> <p>ב. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תכנית זאת במתחם 01, מתן ההיתר בגינם יעוכב עד להעברת המתחם לתחום השיפוט.</p>	
מבנים חריגים	6.16
<p>מבנים שנבנו בחריגה מקו בניין שנקבע בתכנית זו (ומופיעים ברקע התשריט) או שלגביהם קיים היתר בנייה עד למועד הפקדת תכנית זו, רשאית הוועדה לאשרם בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה הקיים לא חודר לתחום הדרך או לתחום שטח ציבורי או שצ"פ.</p> <p>ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים ולא ננקטו הליכים משפטיים נגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.</p> <p>ג. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל ע"פ הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ד. תוספת בניה חדשה למבנים אלו תהיה לפי הוראות תכנית זו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



היטל השבחה	6.18
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה 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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. תנאי לביצוע התכנית - הגשת נספח ניקוי מפורט לאישור מהנדס מוא"ז מגידו.</p> <p>2. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו התחלת ביצוע מט"ש מעלה עירון. היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בקיום בפועל של פתרון זמין לאיסוף וסילוק השפכים למתקן טיפול פועל.</p>	שלב א	1



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		3. הגשת נספח ניקוז מפורט לאישור מהנדס מוא"ז מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70