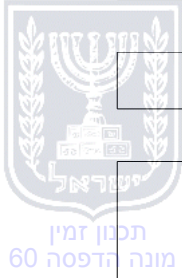


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0389601

מתחם 1-עין אלסהלה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/10/2024

לאשר את התוכנית

20/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000395947/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת 39 מגרשי מגורים, בצד המזרחי של הכפר עין-אלסהלה, סמוך לכניסה לשוב. שטח התוכנית כ- 69.464 דונם, היא כוללת 132 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של 7 יח"ד/דונם. כמו-כן כלולים בתוכנית שטחים לצורכי ציבור ומערך דרכים וכן שטח בייעוד תיירות. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ענ/ 982 /מ/ 389.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 1-עין אלסהלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0389601

69.464 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	211800
קואורדינאטה Y	710500

**1.5.2 תיאור מקום**

ישוב בסמ"ה כפר עין אלסהלה

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

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בסמ"ה			

שכונה שכונת עין אלסהלה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20382	מוסדר	חלק		3-4, 7

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 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 / 12 / תמא</u>
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>19 / תמא</u>
07/10/2014		90	6893	התוכנית משנה רק את האמור בה וכל יתר הוראות ענ/982/מ/ 389 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>389 / מ / 982 / ענ</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פארוק מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פארוק מחאמיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח עצים	09: 43 05/09/2022	יורם וגשל	21/06/2022			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	19: 51 19/02/2023	פארוק מחאמיד	19/02/2023	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מדידת עצים בוגרים	14: 05 07/07/2020	חאלד אבו אלהיגא	23/09/2020	1	1: 500	רקע	מפת מדידה
לא	נספח נופי סביבתי	14: 13 15/02/2024	קובי אלון	14/02/2024	70	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים מלל	09: 45 05/09/2022	יורם וגשל	16/06/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח הידרולוגיה	14: 16 15/02/2024	רפי הלוי	16/11/2023	28	1: 1	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 19 05/09/2022	פארוק מחאמיד	05/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 08 08/12/2024	פארוק מחאמיד	22/02/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי- בית קברות	15: 07 08/12/2024	פארוק מחאמיד	21/12/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	15: 10 08/12/2024	דויירי אברהים	27/12/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח ניקוז	15: 40 15/02/2024	יאסין תאמים	27/12/2023		1: 500	רקע	תשתיות
לא	חתך לרוחב	14: 10 15/02/2024	יאסין תאמים	27/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	חתך ניקוז	15: 41 15/02/2024	יאסין תאמים	27/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	חתכים	14: 09 15/02/2024	יאסין תאמים	27/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תוכנית תנוחה	14: 08 15/02/2024	יאסין תאמים	27/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	מיס ביוב	14: 30 15/02/2024	סאאד נאשף	26/12/2023		1: 1000	רקע	תשתיות
לא	נספח מיס וביוב מלל	13: 45 08/09/2022	סאאד נאשף	13/09/2022	17		רקע	תשתיות

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	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון משרד הבינוי והשיכון (1)			חיפה			04-8630676	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה ע"ש רבין, שד' פלי"ם 15, ת"ד 272, חיפה, 33095.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון משרד הבינוי והשיכון			חיפה	(1)		04-8630676	navak@moch.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה ע"ש רבין, שד' פלי"ם 15, ת"ד 272, חיפה, 33095.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פארוק מחאמיד		מעמאר אדריכלים .	אום אל- פחם (1)	אום אל-פחם		04-6319333	farukarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד אבו אלהיגא	1115	אור יהודה	אור יהודה	(2)		072-2724439	topmap@topmap.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דויירי אברהים	38095		נצרת	(3)		04-6576387	i.dweiry@gmail.com
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה- מדעי הסביבה והגיאולוגי	שהם	(4)		03-9445306	kobi@adam-ma.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

gsaleh585@gmail.com	09-7995637		(5)	טייבה	טייבה	76669	ה בע"מ	סאלח גבאלי	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
rafi.halevi@gmail.com	04-9909008		יעד	יעד	מהנדסים	107155		רפי הלוי	יועץ תשתיות	הידרלוג
yoram.vagshal@gmail.com	04-6576387		(3)	נצרת		38095		יורם וגשל	אגרונום	אגרונום
eli@k-h.org.il	04-6558626		(6)	כפר החורש		755		אלי חלוצי	שמאי	שמאי
nashif_eng@012.net.il	072-2370366		(7)	טייבה		111485		סאאד נאשף	יועץ תשתיות	מהנדס מים ביוב
tameam@017.net.il	04-6745752		(8)	עראבה	עראבה	46005		יאסין תמים	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

(1) כתובת: אום אל פחם 3001000 ת.ד. 559.

(2) כתובת: משה אביב 1, אור יהודה 6037119 ת.ד. 3.

(3) כתובת: ת"ד 10373, רואוס אלגבאל, נצרת, מיקוד 16410.

(4) כתובת: כתובת- ת.ד 901 שהם.

(5) כתובת: כתובת -טייבה המשולש-40400-ת:ד-4677.

(6) כתובת: קבוץ כפר החורש 1696000.

(7) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 7623.

(8) כתובת: עראבה ת.ד. 68 מיקוד 3081200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

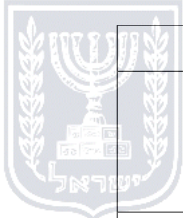


תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

מונח	הגדרת מונח
אכסון מלונאי	מקום הכולל יחידות אירוח, ולרבות בתי מלון, כפרי נופש, מלוניות, מלונות בוטיק, אכסניות וכיוצא באלה, ולמעט אכסון קל ויחידות קיט ויכול שיכלול שרותי תיירות.
מרכז איסוף ומיון פסולת	מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלכלון זמין מונח הדפסה 60. אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים במזרח עין אלסהלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד בתחום התוכנית ממגורים ותיירות למגורים ב'.  
ריוויזיה תכנונית והסדרת חלוקת מגרשים.  
הגדלת אחוזי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 32, 4 - 9
מתקנים הנדסיים	280
תיירות	500
שטח ציבורי פתוח	300 - 307
ספורט ונופש	690
דרך מאושרת	100 - 102
דרך מוצעת	103, 105, 107, 110, 111
שביל	106, 109
חניון	108
בית קברות	980
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	102
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	103, 105
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	280
גבול מרחב תכנון	ספורט ונופש	690
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	303
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	103, 105
גבול שטח שיפוט	ספורט ונופש	690
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	303
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	5 - 9, 17 - 23
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	690
דרך / מסילה לביטול	שביל	109
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 302
דרך / מסילה לביטול	תיירות	500

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,384.65	3.44
דרך מאושרת	7,506.9	10.82
דרך משולבת	325.1	0.47

3.74	2,594.53	חניון
7.51	5,209.84	מבנים ומוסדות ציבור
7.49	5,193.69	מגורים א'
10.80	7,488.82	מגורים ותיירות
0.72	499.91	מתקנים הנדסיים
17.93	12,436.42	ספורט ונופש
4.41	3,059.66	קרקע חקלאית
0.19	128.33	שביל
32.49	22,531.11	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>69,358.96</b>	<b>סה"כ</b>



<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
3.27	2,272.82	בית קברות
7.45	5,173.78	דרך מאושרת
13.94	9,684.47	דרך מוצעת
1.02	706.12	חניון
24.73	17,176.23	מגורים ב'
1.41	982.45	מתקנים הנדסיים
17.46	12,130.58	ספורט ונופש
0.82	567.51	שביל
19.72	13,698.88	שטח ציבורי פתוח
7.30	5,070.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2.88	2,001.51	תיירות
<b>100</b>	<b>69,464.38</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור מגורים ב" יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.</p> <p>ב. שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים.</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים וואו בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, וכדומה .</p> <p>מס' יח"ד בכל מגרש ע"פ המוגדר בטבלה 5.</p> <p>שטח יח"ד ממוצע יהיה 150 מ"ר כולל שטחי שירות (ממ"ד, מדרגות, מחסן ומעלית) .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	תאי שטח 23, 32 ו 500 גובה הגדרות בחזית המבנה לא יעלה על 1.20 מ'.
ב	<b>אדריכלות</b> <b>שטחי שרות</b>
	שטח המיועד למשרד יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ולא יעלה על 30 מ"ר .
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור המיועד לבניית :</p> <p>א. מתקני תשתית ציבוריים כגון מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, תחנת שאיבה ומאגרים למי שתייה.</p> <p>ב. מבנה אחסנה לכלים ולציוד של הרשות המקומית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה תותר הקמת מבנה תיירותי: "אכסון מלונאי" ושירותיהם כגון בריכות שחיה, שירותי הסעדה וחדרי כושר.</p> <p>- תותר הקמת שטח לאזור מסחרי לשירותי השכונה (מסחר נלווה לתיירות גלריות בתי קפה מסעדות, סופרים, שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות ותעסוקה).</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א. מתקן האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות.</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי למתקן אכסון מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ג. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ד. הבניה תהיה נמוכה ובעלת אופי כפרי, המשתלב באופי המקום, ובהתאם לגובה הבניה ולצפיפות השכיחה בסביבה או בתחום הישוב.</p> <p>ה. השימוש המסחרי הנלווה יותר בקומת הקרקע בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>4.4.1 שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
גינון ונטיעות, מתקנים לשהייה ומנוחה, הצללה (פרגולה), שבילים (מדרגות), מתקני נוי, מתקני משחק וספורט לכל הגילאים, מוקדי תצפית ופינוק פנאי. מתקן השנאה.	
<b>4.4.2 הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>א פיתוח ונוף</b>	<b>א</b>
א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. ד. המבנה המשמש מתקן השנאה ישולב בשטח הפתוח באופן שלא יפגע בתפקודו ובחזונו. ככל הניתן, המתקן יהיה תת"ק. ה. למעט מבנה השנאי, לא תותר בשצ"פ כל בניה.	
<b>4.5 ספורט ונופש</b>	<b>4.5</b>
<b>4.5.1 שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
בשטח זה מותר הקמת מתקני ספורט, כגון מגרשי אימון ומשחק, כולל יציעים ומבני שרות לספורטאים ולקהל, בריכות שחיה, מתקני צפיה בתחרויות ספורט, מזנון, משרדי שרות לספורטאים ולקהל כמו כן יותר גינון, נופש מתקני משחק ומתקני הצללה.	
<b>4.5.2 הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>4.6 דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
<b>4.6.1 שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.	
<b>4.6.2 הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>א אדריכלות</b>	<b>א</b>
לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי. לאורך הרחובות יינטעו עצי צל עפ"י הנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי.	
<b>4.7 דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<b>4.7.1 שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.	
<b>4.7.2 הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>א אדריכלות</b>	<b>א</b>

<p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי. לאורך הרחובות יינטעו עצי צל עפ"י הנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי.</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.8.1</p>
<p>תנועות רכות כדוגמת מעבר הולכי רגל, אופניים, קורקינטים וכו'. גינון ונטיעות, ריהוט חוץ לשהייה ומנוחה. לא תותר תנועה מוטורית כלשהי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.8.2</p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>השביל יוצל לכל אורכו באמצעות עצים אשר יינטעו במרווחים שיבטיחו הצללה מלאה בתום שלוש שנים מיום הנטיעה.</p>	<p>א</p>
<p><b>חניון</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.9.1</p>
<p>שטח המיועד לחניה ציבורית .</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.9.2</p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>פיתוח מגרשי חנייה יעשה עפ"י תוכנית בינוי שתוכננה ע"י אדריכל נוףומהנדס תנועה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. יבוצעו נטיעות עצי צל עפ"י הנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי.</p>	<p>א</p>
<p><b>בית קברות</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.10.1</p>
<p>שטח המיועד לקבורת נפטרים והצבת מצבות, ובכלל זה למבני עזר לקבורה ואזכרות, למבני אחזקה ותפעול ולמשרדים לניהול בית העלמין, לגינון, לדרכים ולחניות המיועדים לשרת צרכים אלה. תותר חניה ציבורית בהתאם לתוכנית הבינוי ובכפוף להנחיות נספח התנועה .</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.10.2</p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 980 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לבית הקברות שתכלול התייחסות לקבורה רבודה, שלביות ביצוע, קבלת חו"ד שר הדתות, פרוגרמה ובחינת מרחקים משימושים סמוכים .</p>	<p>א</p>
<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.11.1</p>
<p>מבנים ושימושים שכונתיים : בריאות, דת, תרבות, רווחה, קהילה, חינוך, ספורט, שיטור קהילתי ושאר שימושים עירוניים המתאימים לשכונת מגורים ונדרשים לצרכיה. מבנים ושימושים ברמה כלל עירונית : שירותים מוניציפאליים, משרדי הרשות המקומית, אולמות תרבות ומופעים, צרכי בטחון כגון מחסני חירום, תחנות משטרה, תחנות כיבוי אש.</p>	



גנים ציבוריים ושטחים פתוחים לסוגיהם וכל המותר בשצ"פ, פיתוח נופי, אזורי ישיבה ושהייה, ריהוט רחוב, הצללות שבילים ומעברים תשתיות תת קרקעיות מרכזים לחלוקת דואר מרכז איסוף ומיון פסולת מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר

**הוראות**

**4.11.2**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

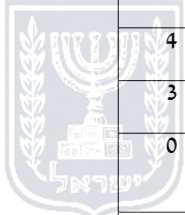
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3		(1) 5	16	7	4	50			60	480	590	1	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	4	50			60	480	532	2	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	5	50			75	600	716	3	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	(2) 7	50			105	840	1007	4	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	4	50			60	480	500	5	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	4	50			60	480	579	6	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3	2	(1) 5	18	7	(3) 6	50	20	120	60	480	646	7	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3	2	(1) 5	18	7	(3) 6	50	20	120	60	480	611	8	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3	2	(1) 5	18	7	(5) 7	50	20	120	75	600	852	9	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3		(1) 5	18	7	(3) 6	50	20	120	60	480	587	10	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3		(1) 5	18	7	(3) 6	50	20	120	60	480	625	11	מגורים ב'	
3	(4) 3	3	3		(1) 4	16	7	(5) 7	50	20	120	75	600	695	12	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	4	50			60	480	573	13	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 5	16	7	4	50			60	480	520	14	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	489	15	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	422.24	16	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	4	50			60	480	635	17	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	4	50			60	480	547	18	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	470	19	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	470.8	20	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	437.73	21	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	451.83	22	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	4	50			60	480	544.49	23	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	397	24	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	382	25	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	379	26	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	384	27	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	4	50			60	480	502.6	28	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	435.8	29	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	433	30	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	392	31	מגורים ב'	
3	3	3	3		(1) 4	16	7	3	50			45	360	367	32	מגורים ב'	



תכנית מס': 354-0389601 - שם התכנית: מתחם -1עין אלסהלה

4	4	4	4		4	16			50	20%	(6) 30	40%	200%	5215	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4		2	7			10	20%	(6) 30	%	10%	12131	690	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	4	4	4		2	7			20	20%	(6) 30	5%	15%	2199	980	בית קברות	בית קברות
3	3	3	3		2	10			30			100	300	983	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	5	5	5		1	3			5				(7) 40	450	,303 ,301 307	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	(12) 3	4	16		(11) 30	55	(10) 2000		(9) 1000	(8) 2000	1000	500		תיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
60	1	מגורים	מגורים ב'
60	2	מגורים	מגורים ב'
75	3	מגורים	מגורים ב'
105	4	מגורים	מגורים ב'
60	5	מגורים	מגורים ב'
60	6	מגורים	מגורים ב'
80	7	מגורים	מגורים ב'
80	8	מגורים	מגורים ב'
95	9	מגורים	מגורים ב'
80	10	מגורים	מגורים ב'
80	11	מגורים	מגורים ב'
95	12	מגורים	מגורים ב'
60	13	מגורים	מגורים ב'
60	14	מגורים	מגורים ב'
45	15	מגורים	מגורים ב'
45	16	מגורים	מגורים ב'
60	17	מגורים	מגורים ב'
60	18	מגורים	מגורים ב'
45	19	מגורים	מגורים ב'
45	20	מגורים	מגורים ב'
45	21	מגורים	מגורים ב'
45	22	מגורים	מגורים ב'
60	23	מגורים	מגורים ב'
45	24	מגורים	מגורים ב'
45	25	מגורים	מגורים ב'
45	26	מגורים	מגורים ב'
45	27	מגורים	מגורים ב'
60	28	מגורים	מגורים ב'
45	29	מגורים	מגורים ב'
45	30	מגורים	מגורים ב'
45	31	מגורים	מגורים ב'
45	32	מגורים	מגורים ב'
	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	690	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	980	בית קברות	בית קברות
	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	307, 303, 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	500		תיירות

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:

שטח יח" דזור רגילה הינו 150 מ"ר כולל שירות.

שטח יח" דזור קטנות 80 מ"ר כולל שירות.

"גודל יחידת אירוח שטח 40 מ"ר עיקרי בנוסף יותר שטח מסחר בקומת כניסה לשירות המבנה והשכונה בשטח עיקרי עד 600 מ"ר. ניתן יהיה להקים עד 20% יותר ממספר יחידות האירוח הקבוע בטבלה

ללא תוספת בזכויות הבנייה."

מבנה ההשנה ישולב בשטח הפתוח באופן שלא יפגע בתפקודו ובחזותו. ככל הניתן, המתקן יהיה תת"ק.

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

(1) כולל קומת חניה מפולשת 2.20 מ'.

(2) 6 יח"ד רגילות בגודל 150 מ"ר כולל שטחי שירות ועוד 1 יח"ד קטנות בגודל 80 מ"ר כולל שטחי שירות.

(3) 4 יח"ד רגילות בגודל 150 מ"ר כולל שטחי שירות ועוד 2 יח"ד קטנות בגודל 80 מ"ר כולל שטחי שירות.

(4) קו בניין תת קרקעי 5 ועילי 3.

(5) 5 יח"ד רגילות בגודל 150 מ"ר כולל שטחי שירות ועוד 2 יח"ד קטנות בגודל 80 מ"ר כולל שטחי שירות.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד שטחי בניה עיקריים באישור הוועדה המקומית.

(7) שטח מבנה השנה לא יעלה על 40.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 3.0 מ'. השטח הכולל של המתקן לא יעלה על 5% משטח השצ"פ.

(8) "גודל יחידת אירוח שטח 40 מ"ר עיקרי בנוסף יותר שטח מסחר בקומת כניסה לשירות המבנה והשכונה בשטח עיקרי עד 600 מ"ר. ניתן יהיה להקים עד 20% יותר ממספר יחידות האירוח הקבוע

בטבלה ללא תוספת בזכויות הבנייה."

(9) שטח שירות לכל יחידת אירוח יהיה 15 מ"ר בנוסף יותר שטח מסחר בקומת כניסה לשירות המבנה והשכונה בשטח שירות עד 400 מ"ר.

(10) חנייה.

(11) 30 יח"א.

(12) חנייה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>1. העיצוב האדריכלי ותכנון הממשק עם המרחב הציבורי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. הבינוי יתוכנן כך שיהיה ככל הניתן במפלס הרחוב הסמוך, ובהמשך ישיר ורציף עם המדרכה ברחוב הראשי.</p> <p>3. תכנון המרווח הקידמי במגרש יעשה במשולב עם המדרכה הגובלת</p> <p>4. לא תותר הפניית חצרות ואזורי שירות (חדרי אשפה, טרנספורמציה, מחסנים, מבני החניה וכו') וכניסות תפעוליות לחזית המבנה הפונה לרחוב הראשי.</p> <p>7. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהמבנים הסמוכים. תוגש תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>2. א. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה תכנון מפורט של דרכי הגישה למבנה, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.</p> <p>3. ברחבות ציבוריות ולאורך הדרכים והרחובות יינטעו עצי צל בהתאם להנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי. לאורך הרחובות יינטעו עצים במרווחים שיבטיחו הצללה מלאה בתוך 3 שנים מיום הנטיעה.</p> <p>4. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחינוני מטע או חינוני חורשה יינטע לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר.</p>
6.3	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי בהליך רישוי - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>ב. 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, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>- תנאי להגשת בקשה ראשונה למידע להיתר בנייה, פיתוח וסלילת דרכים בתחום התוכנית יהיה תיאום וקבלת אישור מחברת מקורות להעתקת קווי מים קיימים ו/או מיגונם.</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. התכנון המפורט יכלול בין היתר גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, לפי ההנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>- היתר לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית: מפלסי הקרקע סופיים, חתכים לקירות התומכים וחומרי הבנייה, גובה בנייה סופי ביחס למפלס הקרקע, תכנית חפירה</p>



ומילוי ואישור העברת עודפי עפר למקום שפך מותר .  
 - היתר בניה ראשון בכל מגרש יכלול את מלוא זכויות הבניה וכל יחיד המותרות במגרש .  
 - תנאי להיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז,  
 ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות  
 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין  
 ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית .  
 - בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים .  
 זיקת ההנאה המסומנת בתשריט במגרשים 15-20 תשומש גם להעברת קו תשתיות מים, ביוב  
 וכו'....  
 - תנאי להיתר בניה למגרש הספורט יש לערוך בחינה אקוסטית למניעת מפגעי רעש לשימושים  
 רגישים ביישוב, והטמעת מיגון אקוסטי ככל הנדרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה .  
 - תנאי למתן היתר בניה, אישור הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת  
 השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.  
 תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל  
 העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם .



תשתיות	6.5
<p>(א) - העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים                      ציבוריים. במקרים חריגים ובאישור הוועדה המקומית, תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים                      במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.                      (ב) - כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט                      מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת                      קרקעיות.                      (ג). כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך                      תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש.                      3. ביוב                      (א) . מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה,                      שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית .                      (ב) . תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת                      לפתרון הקצה הנ"ל.                      4. מים                      אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.                      7- חשמל :                      א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או                      חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש                      מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                      ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.                      ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה                      המקומית.</p>	



ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ'ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל.



<p>התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>6.6</b></p> <p>1. בקו ההשקה של השכונה עם השטח הטבעי ייבנה קיר שיהווה גבול ברור בין השכונה לשטח הטבעי הפתוח. בניית הקיר תהיה בגבולות המגרשים ותהווה תנאי תנאי להגשת בקשה להיתר הבנייה.</p> <p>במגרשים הגובלים בשטח הפתוח.</p> <p>2. נטיעת עצים בחזית הגובלת ביער:</p> <p>א. כיסוי הקרקע באמצעות שיחים עד לגובה 6 מטר לא יעלה על מחצית השטח, תוך יצירת קבוצות של שיחים, המופרדות באמצעות מעברים נקיים מכל צמח.</p> <p>ב. המרחק בין קוטר חופת העצים לא יפחת מ- 5 מטרים. ואולם, לעניין זה ייראו קבוצת עצים רחבי עלים צמודים בשטח שלא עולה על 15 מ"ר - כעץ בודד.</p> <p>3-תיירות:</p> <p>- מתקן האכסון התיירותי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.</p> <p>- שימוש המסחרי הנלווה יותר רק בקומת קרקע.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>6.7</b></p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p>	

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.  
4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלוקה	
2	רישום והכנת תצר	
3	שיווק והפקת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התוכנית.