

## הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0612192

שכונה צפונית חדשה מועאויה - הרחבה ליישוב כולל איחוד וחלוקה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2023

לאשר את התוכנית

22/06/2023

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

מדובר על תכנית בשטח כ-457 דונם אשר מרחיבה את היישוב מועאווייה בשכונה הצפונית על פי תמ"מ 6/7 ומוסיפה כ-258 דונם למגורים שמכילים 1657 יחידות דיור .  
התכנית גם מחלקת את שטח המגורים המוצע למגרשים ומציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אשר כולל טבלת איזון הערוכה על ידי שמאי עם הקצאת בעלויות .  
התכנית מציעה גם שטחים למסחר וחזית מסחרית לאורך חלק מהדרכים המוצעות בשכונה .  
מוצעת גם מערכת דרכים ושבילים שיוצרים גישה לכל מגרש בשכונה ויוצרים גם מעברים לתשתיות מים וביוב .  
מוצעים גם שטחים ציבוריים פתוחים , שטחים למבני ציבור , שטחים משולבים של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים .  
התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח לאורך הנחל שעובר דרומית לשכונה כולל שביל להולכי רגל (טיילת ) לאורך הנחל.  
לתכנית מצורפים נספח תחבורה וחניה כולל חתכים לאורך ולרוחב הדרכים המוצעות , נספח נוף , נספח מים מונוהדפסה 37 ביוב וניקוז , תכנית חלוקה כולל טבלאות הקצאה .



תכנון זמין  
מונוהדפסה 37



תכנון זמין  
מונוהדפסה 37



תכנון זמין  
מונוהדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונה צפונית חדשה מועאווייה - הרחבה ליישוב כולל  
איחוד וחלוקה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

354-0612192

מספר התכנית

455.403 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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 התכניתהאם 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**

210100

**קואורדינאטה Y**

715500

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה צפונית - מועאווייה

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

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות:

**נפה**

חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

שכונה צפונית - מועאווייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------------------|
| 20327    | מוסדר   | חלק           | 7-11, 13            | 6, 12                            |
| 20329    | מוסדר   | חלק           | 26, 29-37           | 25, 38-39                        |
| 20331    | מוסדר   | חלק           |                     | 1, 9-11, 13, 17-18, 25-26, 28-30 |
| 20332    | מוסדר   | חלק           |                     | 1, 3-4, 7, 9, 36-37              |
| 20351    | מוסדר   | חלק           | 3                   | 6                                |
| 20352    | מוסדר   | חלק           |                     | 20-21                            |
| 20427    | מוסדר   | חלק           |                     | 1-2, 4, 6, 33, 35                |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**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      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 35           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.       | 5474               | 1030                    |     | 27/12/2005 |
| תממ/ 7 / 6        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 7 / 6. הוראות תכנית תממ/ 7 / 6 תחולנה על תכנית זו. | 7091               | 7906                    |     | 10/08/2015 |
| ענ/ 984           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 984 ממשיכות לחול.           | 7047               | 6094                    |     | 28/05/2015 |
| ג/ 741            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 741. הוראות תכנית ג/ 741 תחולנה על תכנית זו.         | 6025               | 702                     |     | 26/11/2009 |
| ג/ 8962 / חיפה    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8962 / חיפה ממשיכות לחול.    | 4592               | 759                     |     | 27/11/1997 |

## 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 |          |                   |             | נסים נחלה         |                   |                               | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | נסים נחלה         |                   | תשריט מצב מוצע                | לא                  |
| דברי הסבר בערבית     | רקע   |          |                   | 23/07/2019  | נסים נחלה         | 01: 50 23/07/2019 | דברי הסבר לתכנית בערבית       | כן                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב |          | 51                | 23/02/2023  | אמיר חורי         | 15: 28 07/06/2023 | טבלאות איזון והקצאה           | לא                  |
| מפת בעלויות          | רקע   |          | 50                | 30/12/2019  | אמיר חורי         | 09: 09 30/12/2019 | נוסחי טאבו מ-4-10-2019        | לא                  |
| טבלאות הקצאה         | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 12/10/2022  | נסים נחלה         | 08: 13 13/10/2022 | תכנית הקצאה                   | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב | 1: 1     | 11                | 29/07/2019  | יסמין מחיול קובטי | 20: 00 12/08/2019 | חוברת סקר עצים בוגרים         | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב | 1: 1250  | 1                 | 29/07/2019  | יסמין מחיול קובטי | 20: 01 12/08/2019 | נספח עצים בוגרים              | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  | 1: 1     | 24                | 29/07/2019  | אתוס              | 19: 59 12/08/2019 | סקר ריחות                     | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | מנחה  | 1: 1     | 3                 | 11/04/2019  | נסים נחלה         | 16: 30 11/04/2019 | תקציר פרוגרמה לשנת היעד 2040  | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | מנחה  | 1: 2500  | 1                 | 27/06/2021  | נסים נחלה         | 19: 53 27/06/2021 | נספח למבני ציבור              | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 27/06/2021  | עביר סעיד         | 19: 56 27/06/2021 | נספח תחבורה בחתכים לאורך 1    | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 27/06/2021  | עביר סעיד         | 19: 57 27/06/2021 | נספח תחבורה חתכים לאורך 2     | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 27/06/2021  | עביר סעיד         | 19: 55 27/06/2021 | נספח תחבורה ציבורית           | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 20/06/2022  | נסים נחלה         | 16: 18 20/06/2022 | מצב מאושר                     | לא                  |
| תנוחה                | מנחה  | 1: 1     | 1                 | 23/07/2019  | אברהים אבו תאיה   | 12: 12 25/01/2018 | מועאויה על רקע תמ"א 34 ב-3    | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 5000  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 36 26/06/2021 | מערכת ביוב תכנית כללית        | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 37 26/06/2021 | מערכת ביוב קיימת ומוצעת תנוחה | לא                  |

| סוג המסמך  | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך        | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                  | נכלל בהוראות התכנית |
|------------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| מים        | מנחה  | 1: 5000  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 37 26/06/2021 | מערכת אספקת מים תכנית כללית  | לא                  |
| מים        | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 38 26/06/2021 | מערכת מים קיימת ומוצעת תנוחה | לא                  |
| מים        | מנחה  | 1: 1     | 9                 | 23/07/2019  | אברהים אבו תאיה   | 10: 27 30/04/2019 | נספח מים וביוב               | לא                  |
| ניקוז      | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 27 26/06/2021 | מערכת ניקוז תנוחה            | לא                  |
| ניקוז      | מנחה  | 1: 1     | 13                | 23/07/2019  | אברהים אבו תאיה   | 10: 13 30/04/2019 | נספח ניקוז                   | לא                  |
| ניקוז      | מנחה  | 1: 5000  | 1                 | 26/06/2021  | אברהים אבו תאיה   | 12: 26 26/06/2021 | תכנית אגני ניקוז             | לא                  |
| סביבה ונוף | מנחה  | 1: 1     | 13                | 02/07/2019  | יסמין מחיול קובטי | 14: 11 22/07/2019 | נספח נוף                     | לא                  |
| תנועה      | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 27/06/2021  | עביר סעיד         | 19: 55 27/06/2021 | נספח תחבורה תנוחה            | לא                  |

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                |
|-------------|-------------------|-----------------------|------------|--------------------|-----------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|             | רשות מקומית       | רשות מקומית (1)       |            | מועצה מקומית בסמ"ה | בסמ"ה     |      |     | 04-6257701 |            | basma120@walla.co.il |
|             | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל (2) |            | רשות מקרקעי ישראל  | נוף הגליל |      |     | 02-5456054 | 02-5456054 | info@mmi.gov.il      |

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

## 1.8.2 יזם

| סוג               | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב  | רחוב          | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|-------------------|-------------------|------------|--------------------|-------|---------------|-----|------------|-----|----------------------|
| רשות מקומית       | רשות מקומית       |            | מועצה מקומית בסמ"ה | בסמ"ה | (1)           |     | 04-6257701 |     | basma120@walla.co.il |
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל |            | רשות מקרקעי ישראל  | חיפה  | שד הפליים (2) | 15  |            |     | nirs@land.gov.il     |

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר       | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד      | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------------|-----------|--------------|------------|---------------|------|---------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                   | עורך ראשי | נסים נחלה    | 110724     | נחלה אדריכלים | נצרת | רח 2006 | 9   | 04-6555792 |            | Nakhleh@netvision.net.il |
| מהנדס ומודד מוסמך | מודד      | עזמי אבו חנא | 665        |               | נצרת | (1)     |     | 04-6569782 | 04-6465295 | Azmi_srv@015.net.il      |



| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב      | רחוב      | בית  | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|-----------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------------------------|-----------|-----------|------|------------|------------|------------------------|
| אינג'           | יועץ תשתיות | אברהים אבו תאיה   |               | אברהים אבו<br>תאיה                         | נצרת      | (2)       |      | 04-6551217 | 04-6565267 | ibrabu@bezeqint.net    |
| אינג'           | שמאי        | אמיר חורי         | 1235          | אמיר חורי                                  | נצרת      | ש נמסאווי | 30 א | 04-6011577 | 04-6465217 | amerhori@013.net.il    |
| אדריכלית<br>נוף | יועץ נופי   | יסמין מחיול קובטי |               |                                            | נצרת      | (3)       |      | 04-6466401 | 04-6467119 | y_mak@barak.net.il     |
| אינג'           | יועץ תחבורה | עביר סעיד         | 79570         |                                            | כפר יאסיף | (4)       |      | 04-9961744 | 04-9961744 | abirsaid2014@gmail.com |
| יועץ<br>סביבה   | יועץ סביבתי | אתוס              |               | אתוס -<br>אדריכלות<br>תכנון וסביבה<br>בע"מ | פתח תקוה  | (5)       | 3    | 03-7503650 | 03-7503660 | eyal@ethos-group.co.il |

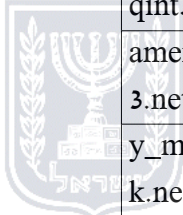
(1) כתובת: נצרת - ת.ד. 2527 מיקוד 16124.

(2) כתובת: ת.ד. 9537.

(3) כתובת: ת.ד. 12790.

(4) כתובת: ת.ד. 659 כפר יאסיף.

(5) כתובת: אלכסנדר ינאי 3, פתח תקווה.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 37



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 37

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

יצירת שכונה חדשה צפונית למועאווייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב- תוספת שטחים לצרכי ציבור .
- ג-תוספת שטחי מסחר ותעסוקה .
- ד- קביעת ועדכון התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ה- קביעת הוראות וזכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ו - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז - קביעת הנחיות סביבתיות.
- ח- הסדרת מערכת התחבורה , ביטול דרכים, הרחבת דרכים והצעת דרכים חלופיות וחדשות.
- ט- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- י- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים ב'           | 1, 2, 4 - 6, 8 - 18, 20 - 33, 35 - 50, 59, 60, 62, 63, 67, 69, 70, 76, 77, 82, 104, 105, 121 - 160 |
| מגורים ג'           | 3, 7, 19, 34, 51 - 58, 61, 64 - 66, 68, 71 - 75, 78 - 81, 83 - 103, 106 - 120, 300 - 303           |
| מתקנים הנדסיים      | 901, 900                                                                                           |
| מבנים ומוסדות ציבור | 3000 - 3003, 3005, 3006                                                                            |
| שטח ציבורי פתוח     | 4000 - 4018                                                                                        |
| דרך מאושרת          | 1000, 1001                                                                                         |
| דרך מוצעת           | 2000 - 2009                                                                                        |
| דרך משולבת          | 5000 - 5035                                                                                        |
| שביל                | 6000 - 6013                                                                                        |
| מגורים ומסחר        | 400 - 411                                                                                          |

| סימון בתשריט    | יעוד                | תאי שטח כפופים                                                                                     |
|-----------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| גבול מרחב תכנון | דרך מאושרת          | 1000                                                                                               |
| גבול מרחב תכנון | דרך מוצעת           | 2002, 2003                                                                                         |
| גבול מרחב תכנון | שביל                | 6000, 6012, 6013                                                                                   |
| גבול מרחב תכנון | שטח ציבורי פתוח     | 4000, 4001, 4003, 4005, 4006, 4013, 4014, 4016, 4018                                               |
| גבול מתחם       | דרך מוצעת           | 2001 - 2008                                                                                        |
| גבול מתחם       | דרך משולבת          | 5000 - 5035                                                                                        |
| גבול מתחם       | מבנים ומוסדות ציבור | 3000 - 3003, 3005, 3006                                                                            |
| גבול מתחם       | מגורים ב'           | 1, 2, 4 - 6, 8 - 18, 20 - 33, 35 - 50, 59, 60, 62, 63, 67, 69, 70, 76, 77, 82, 104, 105, 121 - 160 |
| גבול מתחם       | מגורים ג'           | 3, 7, 19, 34, 51 - 58, 61, 64 - 66, 68, 71 - 75, 78 - 81, 83 - 103, 106 - 120, 300 - 303           |
| גבול מתחם       | מגורים ומסחר        | 400 - 411                                                                                          |
| גבול מתחם       | מתקנים הנדסיים      | 900, 901                                                                                           |
| גבול מתחם       | שביל                | 6000 - 6011                                                                                        |
| גבול מתחם       | שטח ציבורי פתוח     | 4003 - 4009, 4011, 4012, 4014, 4015, 4017                                                          |
| גבול שטח שיפוט  | דרך מאושרת          | 1000                                                                                               |
| גבול שטח שיפוט  | מבנים ומוסדות ציבור | 3001                                                                                               |
| גבול שטח שיפוט  | שטח ציבורי פתוח     | 4000, 4001                                                                                         |
| גשר/מעבר עילי   | דרך מאושרת          | 1001                                                                                               |
| גשר/מעבר עילי   | דרך מוצעת           | 2002, 2003                                                                                         |
| גשר/מעבר עילי   | שביל                | 6012, 6013                                                                                         |
| גשר/מעבר עילי   | שטח ציבורי פתוח     | 4001, 4005, 4006                                                                                   |

| סימון בתשריט       | יעוד            | תאי שטח כפופים                   |
|--------------------|-----------------|----------------------------------|
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת      | 1001                             |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת       | 2009, 2003                       |
| דרך / מסילה לביטול | שביל            | 6012                             |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 4010, 4002                       |
| חזית מסחרית        | דרך משולבת      | 5020, 5018                       |
| חזית מסחרית        | מגורים ב'       | 105, 104, 77, 50, 49, 44, 32, 22 |
| חזית מסחרית        | מגורים ג'       | 98, 74, 34, 3                    |
| חזית מסחרית        | מגורים ומסחר    | 402, 400                         |
| חזית מסחרית        | שביל            | 6010                             |
| מבנה להריסה        | מגורים ב'       | 157, 105, 50                     |
| מבנה להריסה        | מגורים ג'       | 103 - 99, 96, 90, 89             |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |            |        |
|---------------------|------------|--------|
| יעוד                | מ"ר        | אחוזים |
| דרך מאושרת          | 7,957.19   | 1.75   |
| מבנים ומוסדות ציבור | 35,185.7   | 7.73   |
| קרקע חקלאית         | 398,740    | 87.56  |
| שביל                | 3,602.4    | 0.79   |
| שטח ציבורי פתוח     | 9,917.3    | 2.18   |
| סה"כ                | 455,402.59 | 100    |

| מצב מוצע            |            |              |
|---------------------|------------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 7,586.68   | 1.67         |
| דרך מוצעת           | 83,095.63  | 18.25        |
| דרך משולבת          | 25,206.58  | 5.54         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 39,857.25  | 8.75         |
| מגורים ב'           | 159,545.96 | 35.03        |
| מגורים ג'           | 91,529.23  | 20.10        |
| מגורים ומסחר        | 6,334.57   | 1.39         |
| מתקנים הנדסיים      | 160.08     | 0.04         |
| שביל                | 11,909.59  | 2.62         |
| שטח ציבורי פתוח     | 30,177     | 6.63         |
| סה"כ                | 455,402.58 | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים.</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מבני עזר, שטחי חנייה, חניות מקורות, מחסנים.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים.</p> <p>ב. שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.</p>                                                                                                                 |
| ב     | <p><b>חשמל</b></p> <p>1- ניתן יהיה לבנות חדרי שנאים בין קו הבניין לגבול המגרש ככל שלא ניתן יהיה למקם את החדר בתוך המבנה.</p> <p>2- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.</p> <p>3- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.</p> <p>4- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה.</p> |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג. אויר, קירור או חימום מתחת לבית.</p> <p>אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח.</p> <p>במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.</p>                                                                                                                                              |
| ד     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר ולא למגרש השכן.</p> <p>2. במגרשים אשר בהם מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יש להציג פתרונות חניה נוספים בתחום מגרש על פי התקן התקף.</p> <p>3. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג כטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי.</p>                                                                                                                                                        |
| ה     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p>                                                                                                                                                                                                                                          |

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ו     | <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד.</p> <p>המחסן יבנה מחומרים ברי קיימא - כגון בטון ממוחזר גרוס.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | <p>א. שטח המיועד להקמת מבנים רב משפחתיים.</p> <p>ב. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. מבני עזר, שטחי חנייה, חניות מקורות, מחסנים.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים. ב. שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.</p>                                                                                                                                             |
| ב     | <p><b>חשמל</b></p> <p>1- ניתן יהיה לבנות חדרי שנאים בין קו הבניין לגבול המגרש ככל שלא ניתן יהיה למקם את החדר בתוך המבנה.</p> <p>2- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.</p> <p>3- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.</p> <p>4- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה.</p> |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג. אויר, קירור או חימום מתחת לבית.</p> <p>אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח.</p> <p>במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.</p>                                                                                                                                              |
| ד     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר ולא למגרש השכן.</p> <p>2. במגרשים בהם מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יש לתכנן חניות נוספות על אלו הנדרשות עבור יחידות דיור.</p> <p>3. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג כטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי.</p>                                                                                                                                                              |
| ה     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 4.2   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p> <p>2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ו     | <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד.</p> <p>המחסן יבנה מחומרים ברי קיימא - כגון בטון ממוחזר גרוס.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3   | מתקנים הנדסיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה וחדרי שנאים .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.4   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו : מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים. כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה וחדרי שנאים בתחום תאי שטח 3000-3001 בלבד .</p> <p>במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.</p>                                                                          |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתכנון אתר למבני ציבור יש להגדיר דרכי גישה ופתרונות לנכים ומוגבלים, שיובאו לאישור מהנדס הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. יותר שילוב של מספר מוסדות ציבור באותו המתחם. ניתן לייעד מבנה ציבור לשימוש משולב בקומות נפרדות, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי לכל המתחם, הכוללת פתרונות חניה, הפתוחים ולחומרי עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים, לשטחים הגימור.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית, על בסיס תכנית בינוי, לשנות את החלוקה הפנימית של מגרשים צמודים למבני ציבור ואף לאחדם למגרש בניה אחד.</p> |
| ב     | <p><b>חשמל</b></p> <p>1- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.</p> <p>2- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.</p> <p>3- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח מגרש ציבורי יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, ויכלול מקומרת ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. שטח מגונן במגרש ציבורי לא יפחת מ - 25% ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ד   | <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט כמבני ציבור מיועדים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ה   | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).<br/>בתכנית הבינוי יוצגו הפתרונות למכלי אשפה במתחם . כמו כן, יוצגו הפתרונות לפינוי פסולת הבנייה בתום הבנייה -לאתר מאושר.</p>                                                                                                                                              |
| ו   | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>לבקשת היתר בנייה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 100 או 1: 250 באישור הוועדה, שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.<br/>הבקשה תכלול בתחומה את שטח השצ"פ הצמוד למבנה הציבורי (אם קיים).<br/>הבקשה תלווה בתכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף שתתייחס לפיתוח השצ"פ מבחינת נטיעות, גובה קרקע מתוכנן, דירוג קרקע, עבודות הכשרת קרקע וכיו"ב .<br/>הוועדה המקומית תקבע את שלבי פיתוח השב"צים כך שתובטח רמה מינימאלית של פיתוח שצ"פים צמודים.</p> |

| 4.5   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <p>מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, שבילי גישה למגרשי מגורים (בתנאי אישור תכנית פיתוח ואישור יועץ תנועה), נטיעת שיחים ועצים, מקלט ציבורי קיים וקווי תשתיות תת קרקעיות. בנוסף תותר הקמת תחנות טרנספורמציה וחדרי שנאים .<br/>לא תותר כל בנייה למטרה שאינה פנאי, משחק, טיול, פיתוח נופי , חדר טרפו' ומקלט ציבורי קיים.</p> |
| 4.5.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א     | <p><b>חשמל</b></p> <p>1- בקשות למתן היתרי בנייה יתואמו עם חח"י לעניין מיקום חדרי השנאים.<br/>2- ככלל, קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים, אך תותר הקמת קווים עיליים בשלב הפיתוח הראשוני של השכונה.<br/>3- הבקשה להיתר למבני תשתיות חשמל תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה, וזאת כתנאי מקדים לדיון בבקשה להיתר הבנייה של מבנים אלה .</p>                                                                    |





| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.5   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב פיתוח השטחים ייעשה ע"פ תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הישוב כתנאי להיתר. על התכנית להתייחס לגינון ונטיעות, פתרונות ניקוז, תאורה ונגישות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ב     |
| <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ג יש להקפיד ככל האפשר על שימוש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכנים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עקירת עצים תתבצע רק באישור הוועדה המקומית, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שיידרשו ע"י הוועדה המקומית ולאחר אישור מראש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ג     |
| <p><b>תשתיות</b></p> <p>ד לאחר השלמת הנחת קווי תשתית, יבוצעו עבודות השיקום הנדרשות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ד     |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.6   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1 מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופו, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.6.1 |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.6.2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.6.2 |
| <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של הקטע הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעלות מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך.</li> <li>בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.</li> <li>לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</li> <li>הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת ריהוט הרחוב, כגון סכנות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</li> <li>בשטח דרכים יותרו קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה.</li> <li>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית בכורח הדבר.</li> <li>דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.</li> <li>הפתרון ההנדסי של רצועת הדרך יישלב נטיעות וגינון לאורך המדרכה.</li> </ol> | א     |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | <b>4.6 דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                      | <b>4.7 דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.7.1 שימושים</b> | <p>מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .</p> <p>כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופו, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.7.2 הוראות</b>  | <p><b>א עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של הקטע הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעלות מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך.</p> <p>2. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך .</p> <p>3. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סכנות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>5. בשטח דרכים יותרו קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורח הדבר.</p> <p>7. דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.</p> <p>8. הפתרון ההנדסי של רצועת הדרך יושלב נטיעות וגינות לאורך המדרכה בכבישים ברוחב 12 מ' ומעלה יהיו בהסנטיעות בשני הצדדים של הכביש.</p> |
|                      | <b>4.8 דרך משולבת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.8.1 שימושים</b> | <p>דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.8.2 הוראות</b>  | <p><b>א עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. רוחב הדרך לא יפחת מ-6 מ' . תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל.</p> <p>2. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות היתר בניה בסלילה ימומן באמצעות היטל פיתוח, הן של הקטע הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעלות מי גשם, כדרוש לניקוז הדרך .</p> <p>3. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך .</p> <p>4. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| 4.8 | דרך משולבת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>5. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>6. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית בכורח הדבר.</p> <p>7. דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.</p> <p>8. הפתרון ההנדסי של רצועת הדרך ישלב נטיעות וגינון לאורכה.</p> |



| 4.9   | שביל                                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                  |
| 4.9.1 | שימושים                                                                                                          |
|       | ישמש למעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים בלבד, ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט רכב חרום.                           |
| 4.9.2 | הוראות                                                                                                           |
| א     | עיצוב פיתוח ובינוי<br>תותר העברת קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה. |



| 4.10   | מגורים ומסחר                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.10.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                   |
|        | מיועד למגורים ולמסחר. ניתן לשלב במבנה אחד מספר שימושים.<br>בנוסף למגורים, יותרו שימושי מסחר כגון שירותי מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ואישיים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. לא יותרו שימושים שעלולים לגרום למטרדי רעש, זיהום אוויר, וריח. |
| 4.10.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                    |
| א      | תנאים בהליך הרישוי<br>לא ניתן להקים שטחי מסחר ללא שטחי מגורים.                                                                                                                                                                            |

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                                                                                                | יעוד      |           |
|------------------|------------|-------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|--------|-----------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |        | גודל<br>מגרש<br>מזערי |         |                                                                                                      |           |           |
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות              | עיקרי  |                       |         |                                                                                                      |           |           |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 6            | (3)                     | 50                             | 166                      |       |                   | 40 (2) | 126 (1)               | 350     | 2, 4, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 30, 36, 39, 49, 60, 62, 67, 70, 76, 82, 77, 105, 104 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 6            | (3)                     | 50                             | 166                      |       |                   | 40 (2) | 126 (1)               | 350     | 126 - 160                                                                                            | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 135                      |       |                   | 40 (2) | 95 (1)                | 350     | 1                                                                                                    | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 125                      |       |                   | 40 (2) | 85 (1)                | 350     | 5                                                                                                    | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 130.1                    |       |                   | 40 (2) | 90.1 (1)              | 350     | 6                                                                                                    | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 135                      |       |                   | 40 (2) | 95 (1)                | 350     | 11                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 117.8                    |       |                   | 40 (2) | 77.8 (1)              | 350     | 12                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 154.5                    |       |                   | 40 (2) | 114.5 (1)             | 350     | 13                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 135                      |       |                   | 40 (2) | 95 (1)                | 350     | 16                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 148.6                    |       |                   | 40 (2) | 108.6 (1)             | 350     | 22                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 121.6                    |       |                   | 40 (2) | 81.6 (1)              | 350     | 24                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 131.4                    |       |                   | 40 (2) | 91.4 (1)              | 350     | 25                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 135                      |       |                   | 40 (2) | 95 (1)                | 350     | 31                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (8) | 1                                                 | 18 (4)                  | 8            | (3)                     | 50                             | 195.9                    |       |                   | 40 (7) | 155.9 (1)             | 350     | 32                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 117.2                    |       |                   | 40 (2) | 77.2 (1)              | 350     | 33                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 5            | (3)                     | 50                             | 138.7                    |       |                   | 40 (2) | 98.7 (1)              | 350     | 35                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 7            | (3)                     | 50                             | 166.3                    |       |                   | 40 (2) | 126.3 (1)             | 350     | 37                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 7            | (3)                     | 50                             | 169.5                    |       |                   | 40 (2) | 129.5 (1)             | 350     | 38                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3                | 3          | 3 (5) | 4                                                 | 15 (4)                  | 8            | (3)                     | 50                             | 186                      |       |                   | 40 (2) | 146 (1)               | 350     | 50                                                                                                   | מגורים ב' | מגורים ב' |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                |                   |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח   | שימוש | יעוד                                                                         |                 |                       |
|------------------|------------|-------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |                | מעל הכניסה הקובעת |                          |                         |           |       |                                                                              |                 |                       |
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                | אחורי                    | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות      | עיקרי | שרות                                                                         | עיקרי           | גודל<br>מגרש<br>מזערי |
| 3                | 3          | (5) 3 |                                                   | 4                       | (4) 15       | 8                       | (3)                            | 50                       | 189.8          |                   |                          | (2) 40                  | (1) 149.8 | 350   | 59                                                                           | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (5) 3 |                                                   | 4                       | (4) 15       | 6                       | (3)                            | 50                       | 162.9          |                   |                          | (2) 40                  | (1) 122.9 | 350   | 63                                                                           | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (5) 3 |                                                   | 4                       | (4) 15       | 6                       | (3)                            | 50                       | 188.1          |                   |                          | (2) 40                  | (1) 148.1 | 350   | 69                                                                           | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 166            |                   |                          | (7) 40                  | (1) 126   | 350   | 121                                                                          | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (5) 3 |                                                   | 4                       | (4) 15       | 8                       | (3)                            | 50                       | 174            |                   |                          | (2) 40                  | (1) 134   | 350   | 123 ,122                                                                     | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (5) 3 |                                                   | 4                       | (4) 15       | 6                       | (3)                            | 50                       | 174            |                   |                          | (2) 40                  | (1) 134   | 350   | 125 ,124                                                                     | מגורים ב'       | מגורים ב'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 218            |                   |                          | (2) 40                  | (1) 178   | 350   | ,19 ,7 ,3<br>- 51 ,34<br>,61 ,58<br>,68 ,66<br>,72 ,71<br>- 78 ,75<br>83 ,81 | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 218            |                   |                          | (2) 40                  | (1) 178   | 350   | ,99 - 85<br>- 100<br>106 ,103<br>,120 -<br>- 300<br>303                      | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 211.4          |                   |                          | (7) 40                  | (1) 171.4 | 350   | 64                                                                           | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 10                      | (3)                            | 50                       | 253.1          |                   |                          | (7) 40                  | (1) 213.1 | 350   | 65                                                                           | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 206.3          |                   |                          | (7) 40                  | (1) 166.3 | 350   | 73                                                                           | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 10                      | (3)                            | 50                       | 245.9          |                   |                          | (7) 40                  | (1) 205.9 | 350   | 74                                                                           | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 18       | 8                       | (3)                            | 50                       | 238            |                   |                          | (2) 60                  | (1) 178   | 350   | 84                                                                           | מגורים ג'       | מגורים ג'             |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 20       | 8                       | (3)                            | 50                       | 218            |                   |                          | (2) 30                  | 143       | 400   | - 400<br>404 ,402<br>411 -                                                   | מגורים<br>ומסחר | מגורים<br>ומסחר       |
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                |                          |                |                   |                          | 10                      | 35        |       | - 400<br>404 ,402<br>411 -                                                   | מסחר            | מגורים<br>ומסחר       |
| 3                | 3          | (8) 3 | 1                                                 | 5                       | (4) 20       | 8                       | (3)                            | 50                       | 192            |                   |                          | (2) 30                  | 117       | 400   | 403                                                                          | מגורים          | מגורים<br>ומסחר       |
|                  |            |       |                                                   |                         |              |                         |                                |                          |                |                   |                          | 10                      | 35        |       | 403                                                                          | מסחר            | מגורים<br>ומסחר       |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                |                   |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח | שימוש | יעוד                             |                           |                           |
|------------------|------------|---|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------|-------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |                | מעל הכניסה הקובעת |                          |                         |         |       |                                  |                           |                           |
|                  |            |   |                                                   |                         |              |                         |                                | אחורי                    | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |         |       |                                  | שרות                      | עיקרי                     |
| 1                | 1          | 1 |                                                   | 2                       | 8            |                         |                                | 60                       | 80             |                   |                          | 10                      | 70      | 80    | 901,900                          | מתקנים<br>הנדסיים         | מתקנים<br>הנדסיים         |
| 3                | 3          | 3 |                                                   | 4                       | 16           |                         |                                | 60 (9)                   | 190            |                   |                          | 40                      | 150     | 2000  | 3000 -<br>3003,<br>3005,<br>3006 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח                                                                                                | שימוש        | יעוד         |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| קדמי             |                                                                                                        |              |              |
| (6) 3            | - 26, 23, 21, 20, 18, 17, 15, 14, 10, 9, 8, 4, 2, 36, 30, 39, 49, 60, 62, 67, 70, 76, 77, 82, 104, 105 | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 160 - 126                                                                                              | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 1                                                                                                      | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 5                                                                                                      | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 6                                                                                                      | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 11                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 12                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 13                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 16                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 22                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 24                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 25                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 31                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 32                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 33                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 35                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 37                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 38                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 50                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 59                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 63                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 69                                                                                                     | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 121                                                                                                    | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 123, 122                                                                                               | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | 125, 124                                                                                               | מגורים ב'    | מגורים ב'    |
| (6) 3            | , 75, 72, 71, 68, 66, 61, 58 - 51, 34, 19, 7, 3, 83, 81 - 78                                           | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 303 - 300, 120 - 106, 103 - 100, 99 - 85                                                               | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 64                                                                                                     | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 65                                                                                                     | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 73                                                                                                     | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 74                                                                                                     | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 84                                                                                                     | מגורים ג'    | מגורים ג'    |
| (6) 3            | 411 - 404, 402 - 400                                                                                   | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר |
| (6) 3            | 411 - 404, 402 - 400                                                                                   | מסחר         | מגורים ומסחר |



| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח                 | שימוש               | יעוד                |
|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| קדמי             |                         |                     |                     |
| 3 (6)            | 403                     | מגורים              | מגורים ומסחר        |
|                  | 403                     | מסחר                | מגורים ומסחר        |
| 1                | 901, 900                | מתקנים הנדסיים      | מתקנים הנדסיים      |
| 5 (10)           | 3000 - 3003, 3005, 3006 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

**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. גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית .

ב. גובה הגגות . בגגות משופעים עד 10.5 מ', בגגות שטוחים עד קצה הגג העליון . 9 מ' .

ג. ניתן לנייד שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה יישמר .

ד. שטח מגורים המסומן בקו חזית מסחרית (סגול) יחולק כך שעד 30% מהשטח העיקרי יהיה מיועד למסחר ו- 70% למגורים .

ה. שטח הבנייה של חדרי שנאים ותחנות טרנספורמציה יהיה במסגרת שטח הבנייה לכל ייעוד ספציפי.

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

(1) גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטחו מקומות חניה נוספים בהיתר הבניה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן חניה תקף. תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ליחידת דיור לטובת מרפסות מקורות..

(2) מבנה חניה מקורה ייכלל במניין שטחי השרות ושטחו עד 17 מ"ר ליחיד. הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מ' . שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה..

(3) בתחום התכנית תותר הקמת סה"כ 1657 יחיד : 1359 יחיד במסגרת ייעוד מגורים ב' ו-247 יחיד במסגרת ייעוד מגורים ג' ו-51 יחיד במסגרת ייעוד מגורים ומסחר.

(4) גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ.

(5) במקרה של בנייה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה..

(6) או כפי שמסומן בתשריט. הערה : מבנה חניה מקורה ניתן לבנות בתחום מרווח קדמי בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב, צדדי 0 , או בקומת המסד של בית המגורים בתנאי שהבניה תשתלב בבית המגורים..

(7) מבנה חניה מקורה ייכלל במניין שטחי השרות ושטחו עד 17 מ"ר ליחיד. הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מ' . שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה..

(8) במקרה של בנייה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה..

(9) שטח מגוון במגרש ציבורי לא יפחת מ-25% ויהיה פנוי מכל בינוי וריצוף..

(10) או כפי שמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 - .
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

1. התכנית כוללת חלוקה למגרשים.
2. התכנית איננה מבטלת חלוקות מאושרות על פי דין, למעט במקרים בהם בוצע שינוי יעוד קרקע.

**6.3****חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-
- לא יינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-
- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקןמציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך , תיל חשוף 3 מ'
  - ב. קו חשמל מתח נמוך , תיל מבודד 2 מ'
  - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
  - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אורירי מבודד ( כא"מ ) 2 מ'
  - ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'
  - ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'
  - ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
  - ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
  - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
  - י. ארון רשת 1 מ'
  - יא . שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .
- לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל



| 6.3 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>במתח עילון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> |



| 6.4 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. תנאי למתן היתר בניה אבטחת חיבורי מים וביוב למגרשים.</p> <p>ב. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית סיום החלפת קו שפכים מאסף וודי עארה בקטע מכפר קרע ועד מט"ש עין שמר.</p> <p>- בתחום השצ"פ ולאורך נחל ברקן לא תותר הנחת קווי ביוב חדשים.</p> <p>ד. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> |



| 6.5 | תקשורת                                                                            |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> |

| 6.6 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים. תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים (2) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר: הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים. יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים.</p> <p>(3) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף.</p> <p>(4) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב.</p> <p>(5) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.</p> <p>(6) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.</p> |

| 6.7 | חיזוק מבנים, תמא/ 38                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה אשר לא נבנה בהתאם לתקן 413 הינו בדיקת הצורך בחיזוק</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b><br>המבנה יחד עם התוספות עליו בהתאם לתקן 413 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b><br>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):<br>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.<br>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.<br>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו סומנו עצים להעתקה או לעקירה הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות וכן נטיעת עצים חלופית בתיאום עם פקיד היערות והועדה המקומית.<br>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.<br>ה. עצים שייעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר-אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.<br>ו. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין. |  |
| <b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b><br>1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.<br>2. יובטחו תנאי נגישות סבירים לנכים, לשטחים פתוחים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>6.10 סקר גיאולוגי</b><br>מוסד תכנון הדן בהיתר בניה בתחום תכנית זו, יתייחס לנושא היציבות הגיאולוגית של הקרקע (כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע והשלכותיה התכנוניות) ובמידת הצורך ידרוש הגשת חוות דעת מקצועית המתייחסת לנושא זה ולהשלכות התכנוניות.<br>קרקעות שיוטלו עליהן מגבלות או דרישות תכנוניות משיקולים גיאולוגיים כאמור, יחול עליהן סעיף 200 (5) (6) לחוק .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>6.11 פסולת בניין</b><br>(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים .<br>(2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה .<br>(3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .<br>(4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה .<br>(5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>6.12 פיקוד העורף</b><br>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

## 6.13

## פיתוח סביבתי

א. הנחיות לפיתוח במגרשים לבינוי למגורים ומבני ציבור :

1. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למזער את הפגיעה בערכי הטבע והנוף.
2. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פריסה של חזית הרחוב.
3. לבקשה להיתר בניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 (או 1: 250) באישור הועדה), שתכלול גס התייחסות למבנים שכנים.
4. יש לשמר, ככל הניתן, עצים קיימים בתחום המגרש. עקירת עצים תתבצע רק ע"פ היתר כריתה של פקיד היערות בקק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי המועצה ו/או הועדה.
5. שיקום סביבתי - שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילת והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ייתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.
6. הניקוז מהשטחים הפתוחים באזור מבני הציבור ינוצל ע"י הפניית מי הנגר העיליים להשקיית שטחי הגינון או להחדרתם לקרקע הטבעית.
7. בחניות ישולבו נטיעות עצי צל.
8. יישמר חיץ מגוון בין חניות ציבוריות למגרשי המגורים. רוחבו לא יפחת מ - 2 מ'.
9. חומרי גמר מותרים לקירות תומכים וקירות נקיון
- א. אבן לקט גיר : האבן בחזית וראש הקיר יהיו בגוון האבן הטבעית (הפטינה).
- ב. אבן גיר שבורה ריבועית.
- ג. אנך גיר מנוסרת מסותתת.
- ד. קיר בטון מטויח.
- ה. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר קיבלו אישור יועץ קרקע/קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי. יש לבנות קיר ניקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שטוחים בתחתית הקיר ובמרחק 80 ס"מ לפחות ממנו, ליצירת ערוגה מגוננת בחזית הקיר החצוב.
10. מסלעות
- מסלעה - תיבנה מסלעים מקומיים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות, שפונו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר שטוחים, בגובה מקסימלי של 3.0 מ'. מיקום המסלעה - בתחום המגרש הנתמך. מעל גובה זה יש לפצל המסלעה וליצור ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1.0 מ'.
- אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי .
11. גדר בניה
- הגדר, במידה ותידרש, תהיה עשויה מצמחיה, עץ, אבן או ברזל בגובה מקסימלי של 2.0 מ', לפי פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.
12. מתקני איסוף אשפה
- ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם ליישוב כולו.
13. גומחות לתשתיות
- מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים.
14. אפיון החניות
- א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.



## 6.13

## פיתוח סביבתי

ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוץ ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים :

קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון. בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי. ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים

1. בתחום השצ"פ לאורך נחל ברקן לא תותר הנחת קווי ביוב חדשים .
2. בתחום שצ"פ לא יותר שימוש במיני צומח פולשים .
3. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.
4. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ: מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.
5. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה.
6. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות.

ד. הנחיות לפיתוח רחובות

1. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה.
2. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך גגיעה מינימלית בקיים.
3. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
4. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.

## 6.14

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אויר. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה. ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית. המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים.

א. הוראות כלליות

- (1) בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- (2) לא יותרו בתחום התכנית מפגעים ומטרדים סביבתיים כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- (3) כל מערכות התשתיות (צנרת, כבלים, מבנים וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים למעט המתקנים לגביהם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.
- (4) באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד כל חומרי הבנייה והגמר יעמדו בתקן הישראלי ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. פסולת בניין

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה.



## 6.14

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- (3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .
- (4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה .
- (5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .
- ג. ניקוז ונגר עילי
- (1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עלים ותחתיים .
- (2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .
- (3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .
- (4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .
- (5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .
- (6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.
- (7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.
- (8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.
- (9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .
- ד. רעש
- (1) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין.
- (2) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש.
- ה. איכות אוויר
- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות. בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אוויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינון .



6.15

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. הגובה המבוקש בתכנית, 16 מטרים מעל פני השטח ו- 296 מ' מעל פני הים - אינו דורש סימון יום / לילה.
- ב. גובה התכנית הנ"ל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.16

## שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.17

## תנאים למתן היתרי איכלוס

- השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר.
- חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב.
- הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר.

6.18

## תנאים בהליך הרישוי

- תנאי למתן היתר בניה העברת מרחב התכנון לתחום הוועדה המרחבית עירון .
- תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית פריצת מערכת דרכים ראשית .
- תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים 42,43 ביצוע סקר ריחות עדכני וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה .
- לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.
- באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות.
- בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקנ"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התווית הדרכים ועוד.
- תנאי למתן היתר בניה בבקשות בהן מבוקש גובה בנייה שחורג מהגובה המאושר בתוכנית הינו תיאום עם משרד הבטחון .
- תנאי למתן היתר בניה תיאום עם חברת מקורות .
- תנאי למתן היתר בנייה הינו הקמת בריכת איגום ליישוב ככל שיידרש .

6.19

## מבנים קיימים

- פעילותם של דירים הקיימים לפי היתר שניתן כדין תתאפשר לאחר אישור התוכנית כשימוש חורג לפי סעיף 178 לחוק למשך 5 שנים עם אפשרות להארכה למשך 5 שנים נוספות .

6.20

## הפקעות לצרכי ציבור

- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור ואינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה יופקעו לפי חוק התכנון"ב ויירשמו על שם הרשות המקומית.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | התנייה                                                                                                                                          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | שלב "א" - החלק המזרחי של השכונה ליד בית הספר יבוצע - בהתאם למסומן בפרק המלצות בסקר הריחות המצורף לתכנית, מגרשים : 1-2, 4-20, 23-31, 33,35, 158, 901, 3000-3003, 4000-4009. בהתאם למסומן בפרק המלצות בסקר הריחות המצורף לתכנית, במגרשים : 15,16 (אכלוס מותנה בסקר ריחות עדכני), במסגרת שלב זה תותר הקמת 400 יח"ד בלבד. | א. תנאי למתן היתר בניה הינו פינוי הדירים שהוקמו בהיתר שניתן כדין.<br>ב. ביצוע דרכים ראשיות מספר 2,3,4,5,6,9,10,11 ותשתיות מים ביוב ניקוז וחשמל. |
| 2        | שלב "ב" - החלק הצפון מערבי של השכונה שמכיל קרקעות מדינה - בהתאם למסומן בפרק המלצות בסקר הריחות המצורף לתכנית, מגרשים : 3, 21-22, 32, 34, 36-63, 80-157, 159, 300-303, 400-411, 900, 4010-4012.                                                                                                                        | א. תנאי למתן היתר בניה הינו פינוי הדירים שהוקמו בהיתר שניתן כדין.<br>ב. ביצוע דרכים ראשיות ותשתיות מים ביוב ניקוז וחשמל.                        |
| 3        | שלב "ג" - החלק הדרום מערבי של השכונה - במגרשים : 4013-4018, 3005,3006, 64-79.                                                                                                                                                                                                                                         | א. תנאי למתן היתר בניה הינו פינוי הדירים שהוקמו בהיתר שניתן כדין.<br>ב. ביצוע דרכים ראשיות ותשתיות מים ביוב ניקוז וחשמל.                        |

## 7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערכת לביצוע התכנית - 20 שנה





## תרגום דברי הסבר לתכנית בערבית :

מقترح خارطة تفصيليه بمساحة 457 دونماً، والتي توسع بلدة معاوية في الحي الشمالي وفقاً للخارطة التفصيلية اللوائية 6/7 وتضيف حوالي 250 دونم للسكن الذي يحتوي على 1593 وحدة سكنية.

الخارطة تقوم بتقسيم المنطقة السكنية المقترحة إلى قسائم أراضي وتوفر التوحيد والتقسيم دون موافقة المالك، والذي يتضمن جدول موازنة محدود على يد المخمن مع تخصيص الملكية.



توفر الخارطة أيضاً مناطق تجارية وواجهات تجارية على طول بعض الطرق المقترحة في الحي.

مقترح أيضاً نظام شوارع وأرصفه لإعطاء معبر إلى كل القسائم الفرعية في الحي، وإنشاء البنية التحتية للمياه والصرف.

مقترح أيضاً مناطق خضراء عامة، ومناطق مباني عامة، ومناطق مختلطة للمباني العامة والمناطق الخضراء العامة.



مقترح في الخارطة أيضاً منطقة عامة مفتوحة على طول النهر الذي يمر إلى جنوب الحي، بما في ذلك ممر للمشاة على طول ضفة النهر.

تتضمن الخارطة ملحق النقل ومواقف السيارات يشمل المقاطع طويلاً وعرضاً للطرق المقترحة، ملحق المناظر الطبيعية، وملحق للمياه والصرف الصحي، خارطة توزيع تشمل جداول تخصيص.

