

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0514265

רכסים - שכונת מגורים רסקו

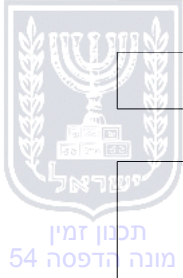
מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, זבולון

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים בשוליים הצפוניים של היישוב רכסים, המשנה יעוד של קרקע חקלאית בבעלות חברת רסקו, ליעוד מגורים, דרכים ושטחי ציבור. השטח נשוא התכנית הוגדר בתמ"מ 6 כשטח לפיתוח מגורים, ומהווה דופן לשכונת מגורים קיימת ברכסים. התכנית מציעה הקמת שכונה בנייה רוויה של 419 יח"ד בצפיפות של 12.7 יח"ד לדונם בסמיכות למרכז היישוב רכסים, כמענה לצורך בהוספת יח"ד לאוכלוסיית היישוב הגדלה במהירות. הבנייה מתוכננת במבננים מדורגים המותאמים לטופוגרפיה המשופעת של השטח. שטח התכנית הוא בתחום שיפוט מוא"ז זבולון ובתהליך של העברה לתחום שיפוט של המועצה המקומית רכסים. כמו כן, התכנית מרחיבה שני קטעי דרך בגבול המזרחי והדרום-מזרחי של התכנית כדי לאפשר גישה לשכונת המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רכסים- שכונת מגורים רסקו
-----	------------------------	-----------	--------------------------

	מספר התכנית	301-0514265
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	102.850 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
--	----------------------------------	----

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--	--------------------------------------	--------

	לפי סעיף בחוק	לי"ר
--	---------------	------

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
--	------------------	---

	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
--	------------------	------------------

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



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

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל, זבולון
קואורדינאטה X	209797
קואורדינאטה Y	740290

**1.5.2 תיאור מקום**

בשוליים הצפוניים של רכסים בסמוך לרחוב הנרקיסים בגבעה ב'

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

רכסים - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	לא מוסדר	חלק		46, 145-146
10393	מוסדר	חלק		10
10394	מוסדר	חלק		12, 14-15
11145	מוסדר	חלק		147

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**

מורדות הכרמל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
31/03/1987	33	3439	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 1
22/01/1987	235	3420	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 231 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 231
28/05/1996	3471	4413	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 393 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ 393
02/05/1991	2336	3872	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ במ/ 333 ממשיכות לחול.	החלפה	מכ/ במ/ 333



## 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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		6	19/11/2018	אלעד משיח	10: 23 19/11/2018		לא
ניקוז	מנחה		31	01/07/2019	עבדאללה ריאן	11: 52 09/02/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	09/02/2020	עבדאללה ריאן	11: 52 09/02/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	09/01/2020	אמיר בלום	12: 20 12/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	07/01/2020	ערן מבל	11: 43 22/01/2020	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	15/01/2020	אמיר בלום	18: 19 16/01/2020		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	חנה כהן	18: 16 16/01/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	19/12/2019	עבדאללה ריאן	08: 41 22/12/2019	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	19/12/2019	עבדאללה ריאן	08: 40 22/12/2019	נספח מים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/11/2019	ערן מבל	09: 43 07/01/2020		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
	פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		eran@mebelarch.co. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם - הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566		t1a@tedem.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		bermanb@netvision.net.il
	סוקר עצים	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070		
	יועץ אקוסטי	אלעד משיח		ש.משיח יועצים לאקוסטיקה	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580044	04-8580546	amashiah@netvision.net.il
	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן		יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(1)		04-9909007		tmy@netvision.net.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב 20155.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 54



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 54



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונה חדשה ברכסים, הכוללת מגורים, שטחים למבני ציבור ושצ"פים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעוד מגורים ב' ומגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה לכל יעוד.
3. התווית דרכים חדשות.
4. הרחבת קטעי דרך על חשבון שטח חקלאי, שטח למגורים, שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד, לטובת גישה לשכונת המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	27 - 23
מגורים ג'	22 - 1
מתקנים הנדסיים	101, 100
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
שטח ציבורי פתוח	711 - 701
שטח פרטי פתוח	750
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	850
שביל	202, 201
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	850
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	602, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	14 - 9, 5
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	708, 702
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	13
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	750
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	708
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	602
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	101, 100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	801
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	750
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	707

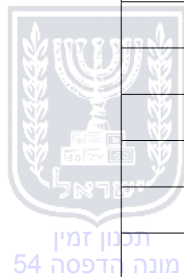
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	101,202	98.73
אזור מגורים א	141	0.14
אזור מגורים ב	71	0.07
דרך קיימת או מאושרת	1,035	1.01
שטח ציבורי פתוח	52	0.05
<b>סה"כ</b>	<b>102,501</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.10	1,130.09	דרך מאושרת
18.12	18,632.71	דרך מוצעת
14.32	14,723.97	מבנים ומוסדות ציבור
5.22	5,365.04	מגורים ב'
27.20	27,972.4	מגורים ג'
1.04	1,068.07	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.21	212.59	מתקנים הנדסיים
0.16	165	שביל
9.14	9,396.3	שטח פרטי פתוח
23.51	24,184.86	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>102,851.03</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בנייני מגורים בבניה רוויה בני 5 קומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת למגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הבינוי בכל מגרש יהיה ב-2 מבננים עם מבואה וחדר מדרגות משותף. כ-20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עד 75 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. לכל יחידת דיור יוצמד מחסן בהתאם לשטחים בטבלת הזכויות. בסמכות הועדה המקומית להתאים חלופת בינוי למתחם.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>ג</b>	<b>גגות</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>ד</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	מפלסי כניסה קובעת של המבנים, מיקום כניסה למבנים ולחניות יהיו בהתאם לתכנון מפורט לביצוע.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בנייני מגורים בבניה רוויה בני 10-7 קומות, עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הבינוי בכל מגרש יהיה ב-2 מבננים עם מבואה וחדר מדרגות משותף. כ-20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עד 75 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד. לכל יחידת דיור יוצמד מחסן בהתאם לשטחים בטבלת הזכויות. בסמכות הועדה המקומית להתאים חלופת בינוי למתחם לבינוי.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	תותר בניה עד גבולות תא השטח.
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור כגון מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, ישיבות, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות מקלטים ועוד לשירות הציבור.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות.
ב	<b>תנועה</b> לצורך חיבור עתידי בין שטחי היישוב הבנויים ובין שכונת רכסים צפון, יתאפשר בתא שטח 602 מעבר ציבורי ברוחב מזערי של 3 מ' לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ג	<b>תחזוקה</b> א. התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות במועצה. התכנון יתייחס לנושאים של טיפול בשטחים הציבוריים ויאפשר גישה נוחה למחלקות המועצה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות המתקנים השונים ותחזוקתם. ב. המועצה המקומית תדאג לאחזקת השטחים הציבוריים כולל גיזום, דילול, ריסוס, דישון וכל הדרוש לצמחיה באופן מקצועי וקבוע. ג. ביצוע ההשקיה והגיזון יהיה כפוף לדרישות ולהגבלות השימוש במים להשקיה ויקח בחשבון פתרונות חלחול והחדרת מים למי תהום כמתבקש ובהתאם להנחיות רשות המים.
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח 701,703-706,709,710 ישמשו ויפותחו כגנים פנים שכונתיים. יותר גיזון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט רחוב, מתקני משחק, נופש וספורט.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> הפעילויות בשצ"פים יותאמו למגוון גילאים רחב. תותר הקמת סככות צל, פינות ומתקני ישיבה.
ב	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b> בתא שטח 702 מסומן אלון תבור לעקירה אך במידה ופיתוח השצ"פ יאפשר לשמור על העץ, הוא יישמר.
<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח ישמר כטבעו ולא תתאפשר כל בניה ו/או גידור בתחום השצ"פ.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b>

<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	לצורך חיבור עתידי בין שטחי היישוב הבנויים ובין שכונת רכסים צפון, יתאפשר מעבר ציבורי דרך השפ"פ ברוחב מזערי של 3 מ' לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני רחוב וגינון.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	למעבר כלי רכב והולכי רגל, למעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני רחוב וגינון.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, נטיעות, גינון, מעבר לתשתיות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בתחום השביל.
<b>4.10</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, ישיבות, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות מקלטים ועוד לשירות הציבור. בנוסף יותרו שימושי מסחר: מסחר קמעונאי, שירותי אוכל, שירותים עסקיים, משרדים וכל שימוש מסחרי התומך בשכונת המגורים ואינו מהווה מטרד לדיירי השכונה.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	(6) 5	(4) 192	40	(3) 30202	(2) 2682	(2) 6840	(2) 4470	(1) 12370	1000		1, 5 - 10, 18 - 22	מגורים ג'		
3	3	3	2	(6) 5	(7) 28	40	(3) 4509	(2) 297	(2) 758	(2) 743	(1) 2151	1200		3 - 2	מגורים ג'		
3	3	3	3	(6) 5	15	40	(3) 2413	(2) 186	(2) 475	(2) 372	(1) 1080		1217	4	מגורים ג'		
3	3	3	4	(6) 5	(9) 54	40	(3) 8449	(2) 891	(2) 2305	(2) 1113	(8) 3060	1110		13 - 11	מגורים ג'		
3	3	3	5	(6) 5	(11) 80	40	) 12696 (10)	(2) 1488	(2) 3555	(2) 1488	(2) 4045	1400		17 - 14	מגורים ג'		
3	3	3		(6) 5	(12) 50	40	(3) 8260			(2) 1860	(2) 5400	950		27 - 23	מגורים ב'		
5	5	5	1	3	(13) 21	50	2890	1070		365	1455		1070	500	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	(13) 21	50	(17) 3594	(16) 1437		(15) 432	(14) 1725		1437	600	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	(13) 21	50	(17) 3008	(16) 1203		(15) 361	(14) 1444		1203	601	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	3	(13) 21	50	) 31983 (17)	) 12793 (16)		(15) 3838	) 15352 (14)		12793	602	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0		1			120							100	מתקנים הנדסיים		
0	0	0		1			60							101	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
3840	5	1, 5 - 10, 18 - 22	מגורים ג'
560	5	2 - 3	מגורים ג'
300	5	4	מגורים ג'
1080	5	11 - 13	מגורים ג'
1600	5	14 - 17	מגורים ג'
1000	5	23 - 27	מגורים ב'
	5	500	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5	600	מבנים ומוסדות ציבור
	5	601	מבנים ומוסדות ציבור
	5	602	מבנים ומוסדות ציבור
	0	100	מתקנים הנדסיים
	0	101	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. חישוב זכויות הבנייה הוא עפ"י הפירוט הבא:

שטח עיקרי ליחיד: ליחיד קטנה - 60 מ"ר, ליחיד ממוצעת - 100 מ"ר, ליחיד גדולה - 115 מ"ר  
שטח שירות ליחיד כולל: 13 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר למעברים ו-10-6 מ"ר מחסן (לפי גודל יחיד).

שטח מרפסות: 20 מ"ר.

במגרש המכיל 20 יחיד - 4 יחיד קטנות, 12 יחיד ממוצעות, 4 יחיד גדולות  
במגרש המכיל 18 יחיד - 4 יחיד קטנות, 10 יחיד ממוצעות, 4 יחיד גדולות  
במגרש המכיל 16 יחיד - 3 יחיד קטנות, 10 יחיד ממוצעות, 3 יחיד גדולות  
במגרש המכיל 15 יחיד - 3 יחיד קטנות, 9 יחיד ממוצעות, 3 יחיד גדולות  
במגרש המכיל 14 יחיד - 3 יחיד קטנות, 8 יחיד ממוצעות, 3 יחיד גדולות  
במגרש המכיל 10 יחיד - 2 יחיד קטנות, 6 יחיד ממוצעות, 2 יחיד גדולות

ב. תתאפשר קביעת גודל שונה ליחיד, בתיאום עם הועדה המרחבית ובתנאי שמספר יחיד הקטנות ייותר ללא שינוי, ומבלי לחרוג מסך השטחים הכולל ובהתאם לסעיפים 4.4.2.1 א - 4.4.2.2 א.

ג. יותר ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך ובלבד שסך זכויות הבניה והוראות הבינוי לכל מבנה ישמרו.

ד. יתאפשר ניוד יחיד ממגרש למגרש באותו ייעוד ובתנאי שהמספר היחסי של יחיד הקטנות בכל מבנה לא ישתנה וגובה שורת המבנים הדרומיים לא ישתנה.

ה. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, לכל מבנה יותרו 350 מ"ר שטחי שירות לפי הפירוט הבא: 150 מ"ר שטחי שירות לטובת מבואות וחדרי מדרגות ו-200 מ"ר שטחי שירות למבנה לקומות עמודים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



מפולשות (או לשטחים המשותפים, באם לא תוקם קומת עמודים מפולשת)

- ו. גובה קומות - גובה הקומות המופיע בטבלה לעיל, מתייחס לסך הקומות מעל מפלס הכניסה לבנין. בתאי שטח 1-12 ו-23-27, תותר קומה חלקית נוספת למספר הקומות והגובה המצויין בטבלה לעיל, בתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מהדירה מתחתיה.
- ז. הכניסה הקובעת תחושב מכיוון דרך הגישה העליונה למגרשים. במגרשים 23-27 תחושב הכניסה הקובעת מכיוון דרך הגישה התחתונה.

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

- (1) זכויות לכל תאי השטח. מתוכם 130 מ"ר לכל מבנה בתאי שטח 1,5-10 בלבד, לטובת קומה חלקית נוספת עבוד 2 יח"ד עליונות, בצמידות לכל אחת מיח"ד, ובתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מהדירה שמתחתיה (עד 65 מ"ר לכל יח"ד).
- (2) זכויות לכל תאי השטח.
- (3) זכויות לכל תאי השטח כולל שטח למרפסות.
- (4) 16 יח"ד לתא שטח.
- (5) גובה פני בטון עליונים. לטובת הסתרת מערכות הגג יותרו עוד 3 מ' לגובה המבנה. בתאי שטח 1-12 ו-23-27, תותר קומה חלקית נוספת למספר הקומות והגובה המצויין בטבלה לעיל, בתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מהדירה מתחתיה..
- (6) בתאי שטח 1-12 ו-23-27, תותר קומה חלקית נוספת למספר הקומות והגובה המצויין בטבלה לעיל, בתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מהדירה מתחתיה..
- (7) 14 יח"ד לתא שטח.
- (8) זכויות לכל תאי השטח. מתוכם 130 מ"ר לכל מבנה בתאי שטח 11-12 בלבד ל-2 יח"ד עליונות לטובת אפשרות לקומה חלקית בצמידות לכל אחת מיח"ד, ובתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מהדירה מתחתיה. עד 65 מ"ר לכל יח"ד..
- (9) 18 יח"ד לתא שטח.
- (10) זכויות לכל תאי השטח כולל שטח למרפסות.
- (11) 20 יח"ד לתא שטח.
- (12) 10 יח"ד לתא שטח.
- (13) כולל הסתרת מערכות ו/או חדר יציאה לגג.
- (14) לפי חישוב של 120%.
- (15) לפי חישוב של 30%.
- (16) לפי חישוב של 100%.
- (17) לפי חישוב של 250%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. עודפי חפירה יפנו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע. עודפי עפר יפנו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.</p> <p>ב. במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.</p> <p>ג. תנאי היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תכניות בניוי, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתואמים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתך נמוך -תיל מבודד- 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו - כבל אוירי מבודד(כא"מ) - 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליו 160-110 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו מתח חשמל על-עליון 400 ק"ר - 35 מ' מצער הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתל גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>	<p><b>6.3</b></p>



<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לפי העניין.                  על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.                  ב. דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.                  ג. השטחים המיועדים לבינוי יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.                  מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז על פי עקרונות נספח הניקוז של תכנית זו.</p>	
<p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור תהיה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.6 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. ההנחיות מתייחסות לקיר-גדר בגבול שבין מגרש לבנייה לבין כביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים. בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה, קיר תומך או קיר-גדר.                  הקירות יבנו עפ"י ההנחיות המפורטות לעיל:                  א. הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים. בכבישים יותרו קירות משופעים.                  ב. לא יותרו מסלעות בגבולות מגרשים.                  ג. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת או מאבן לקט מקומית כדוגמת הקיים בשטח, לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.                  ד. מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת. לא תותר הקמת גדרות רשת.                  ה. מגרשים הממוקמים מעל הכביש ("מגרשים עולים"): הקיר התומך הפונה לכביש וכן ציפוי חזיתות חניונים תת קרקעיים יהיה בגמר אבן מסותתת או אבן לקט.                  ו. בצידי מגרשים ולאורך גבולות צדדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה.                  ז. גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ): בהפרשי הגובה בין מגרשים שכנים יבנה קיר תומך מאבן לקט מקומית. ע"ג הקיר תבנה גדר דקורטיבית. דגם הגדר יהיה לפי אישור מהנדס הרשות המקומית. לאורך הגדר יינטעו עצים ושיחים גבוהים ליצירת חיץ ירוק בין המבנים.                  ח. הנחיות להגנה על השטח הפתוח ההיקפי: פריצת צירים, הקמת מוסדות ציבור ומגרשים לבנייה בשטחים הפונים לוואדיות או לשצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום</p>	

<p><b>6.6 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בגבול המגרש, או ע"י גדר איסכורית או ע"י קיר אבן לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל תוך הוואדי. בפריצת צירים ניתן לגדר ע"י ניו גרסי מבטון, הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. כללי:</p> <p>1. תכנית פיתוח מגרשים למבני ציבור תאושר ע"י מהנדס הוועדה. תוגש תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף, למתחמים הגובלים בשולי התכנית ונצפים מהכבישים הסמוכים. הטיפול הנופי יפרט את אופן הטיפול בשוליים ויצג את פתרון סילוק עודפי החפירה.</p> <p>2. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית: המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו באופן מידי ע"י נטיעות של צמחית חורש טבעי מקומי.</p> <p>3. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעי. הנטיעות לשיקום ייעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור הרשות המקומית.</p> <p>ב. שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות:</p> <p>עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח וכולל התקנת מערכת השקיה על פני השטח המשוקם.</p> <p>ג. הוראת לשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים, זאת לשם יצירת רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים. רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכבישים המתוכננים על מנת להקל על ניידות הולכי-רגל ועגלות. במידת האפשר, תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.</p> <p>2. השצ"פ המרכזי יתוכן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי 2"). בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' / 5.0 מ'.</p> <p>4. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה ובהם ינטע עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'. גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.</p> <p>5. הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים: כל הריצופים במתחם יהיו מאבן משתלבת איכותית או כל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

פיתוח סביבתי	6.8
<p>חומר דקורטיבי אחר בכפוף לאישורי משרד מהנדס המועצה. החניות ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד על מנת ליצור הבדל ויזואלי בין החניות לבין המיסעה.</p> <p>6. במסגרת הבקשה להיתר, הן לעבודות הפיתוח והן לבנייני המגורים, תהיה חובה לקבל מהמועצה המקומית נוהלי עבודה במגרשים המשופעים המתייחסים לבטיחות ולשמירה נופית.</p> <p>7. סקר גיאופיטים לפני תחילת העבודה בשטחים הציבוריים ובשצ"פים יבוצע סקר גיאופיטים, לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>הסקר יבוצע ע"י סוקר בעל ניסיון בתחום, בין חודשים דצמבר - סוף מאי.</p> <p>בשלב הראשון יבוצע איתור וסימון הגיאופיטים.</p> <p>לאחר מכן הפקעות יועתקו עם גוש שורשים ואדמה בהתאם לעומק הצמח וצורתו, ויועברו לאחסון ושימור באתר חלופי, או שתילה בקרבת מקום ישירה בקרקע. עם השתילה מחדש יש לבצע השקיית עזר על מנת לסייע בהצלחת שליטת הגיאופיטים.</p> <p>לאחר סיום העבודות, ובמועד המתאים לשתילה, יושבו הפקעות בחזרה לסביבת האתר במיקום מוגן המאושר ע"י רשות הטבע והגנים.</p>	



פסולת בניין	6.9
<p>פינוי פסולת / מרכיבי מחזור:</p> <p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא עפ"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישלוב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p>	





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

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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

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

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. נטיעת עצים חדשים:

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ה. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

1. נותני צל סוככנים

2. חסכנים במים

3. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

4. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

5. עצים הרגישים לפגע (מחלק/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

6. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

ו. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קשיחים.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור תכנית בינוי לכל מתחם בשלמות או חלק מהמתחם ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול תנוחה של הבינוי, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניות בכל מגרש, מיקום חצרות השירות, מרווחים וכו'.</p> <p>ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס הועדה ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרשי המגורים שבתחום התכנית בקני"מ 1: 250, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה (בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי), תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, פרטי קירות וגדרות ומעקות, רחבות מרוצפות ומדרגות, קירות נקיון וקירות תמך, מיקום וחומרי גמר לגומחות למים, חשמל וכד', קווי מים וביוב במגרש כולל מפלסים, מערכות גז והסקה, קווי גז, תאורה ועמודים, חומרי פיתוח, ופרטים אופייניים ופירוט הטיפול בצמחייה קיימת. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה.</p> <p>בתחום מגרשי המגורים בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, והכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה התחלת ביצוע בפועל של קו הסניקה מתחנת השאיבה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה חיבור, הסדרה ומימוש של הדרכים המחברות לשכונה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותיתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע הספקטרליות כולל הגדרת חתכי הקרקע ומקדם הקרקע הנגזר מהם וכן התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה יכללו עותק של הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את ההשפעה האקוסטית הצפויה על מגרשים שכנים והאמצעים להקטנתם במידת הצורך.</p> <p>י. תנאי בהיתר הבניה יהיה עריכת סקר גיאופיזיים לפי ההוראות בסעיף 6.8 סעיף קטן 7.</p> <p>יא. תנאי להיתר הבניה לעבודות הפיתוח יהיה נקיטת כל האמצעים הנדרשים לייצוב המדרון לשם מניעת גלישות קרקע בשטח התכנית ובסביבתה בהתאם למסקנות הדו"ח הנדרש בסעיף 6.12 ח. לעיל. תנאי לטופס איכלוס למבנה הראשון בשכונה יהיה ביצוע אמצעי הבטיחות</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>הדרושים למניעת נזק וסכנה בהתאם לבדיקות וחוו"ד המקצועיות כאמור.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים בתחום התכנית יהיה שינוי מרחב התכנון המקומי מזבולון למורדות הכרמל.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת אמצעי מיגון אקוסטיים על פי עקרונות הנספח האקוסטי (מיגון חזיתות).</p> <p>יד. כניסת משאיות וציוד הנדסי כבד בתקופת הבניה תעשה מרחוב סביון בלבד.</p>	
תשתיות	6.13
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ו. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח למגורים בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ז. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ח. תנאי לפיתוח השטח יהיה חיבור מוצא הניקוז המסומן בנספח הניקוז עם תעלת הניקוז הקיימת בתיאום עם רשות הניקוז ובעל הזכויות בקרקע.</p>	
עתיקות	6.14
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ונדרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו על הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



<p><b>6.14 עתיקות</b></p>	<p>אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.15 חניה</b></p> <p>1. החניה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.                  2. יותר לאחד את הכניסות לחניות ולאפשר פתרון חניה משותף למספר מגרשים יחד, בקווי בנין צידיים 0, כמוראה בנספח הבינוי.                  3. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור.</p>	<p><b>6.16 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (תאי שטח 201-202, 600-602, 701-711 ; 850) יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p>
<p><b>6.17 אקוסטיקה</b></p> <p>גנרטורים המתוכננים לפעול כגיבוי לרשת החשמל יותקנו עם מערכת השתקה אקוסטית - חדר מושתק או חופת השתקה אקוסטית במרחק 7 מ' מהגנרטור ובהתאם למפורט בדוח האקוסטי של תכנית זו.</p>	<p><b>6.18 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר מצידוד בניה ) התשל"ט 1979.                  2. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכוונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) תש"ן 1990.                  3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים ( מניעת רעש ) תשנ"ג 1992.                  4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.                  5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכוונות המצוידות בקולטי אבק , הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.                  6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה.                  7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים                  8. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.                  9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי . רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.                  10. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק .                  11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת , יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



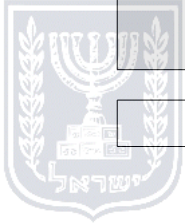
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54