

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0994681

שכונת אלזעארי - ג'ת

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2024

לאשר את התוכנית

28/03/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005151408/310>

דברי הסבר לתכנית

- מועצה מקומית ג'ת יוזמת תכנית זו בשכונה המערבית של הישוב -שכונת אלזעארי- . שטח התכנית הוא כ- 410 דונם.

- האתר המוצע לשינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ושטחים לצרכי ציבור שבתוך הקו הכחול של התכנית ונמצא בצד המערבי של הישוב ג'ת בשכונת אלזעארי והוא נמצא בתוך גבולות תכנית המתאר הכוללת של ג'ת ובתוך תחום השיפוט של הישוב. במצב הקיים קיימים הרבה מבנים מפוזרים בתחום התכנית ללא היתרי בניה - לכן יש צורך ובאופן דחוף להכין תכנית זו על מנת להסדיר הקרקע ולתת מענה חוקי לבניה קיימת בשטח ללא היתרי בניה.

- בתחום התכנית בצד המערבי של דרך מס 102 מאושר אזור מגורים בשטח משק חקלאי (25 ד') בהתאם לת.ב.ע. ג/1009 .

- התכנית מציעה 2,477 יח"ד דיור (1,171 יח"ד דיור באזור מגורים ב' בצפיפות בינוי של 7 יח"ד לדונם ו- 1,306 יח"ד דיור באזור מגורים ומסחר בצפיפות בינוי של 12 יח"ד לדונם) . גודל יחידת דיור ממוצעת הינו 150 מ"ר. מונח הדפסה 71 תכנון זמין

- התכנית איננה מצויה בקונפליקט עם תכניות ארציות או מחוזיות או עם ערכי טבע מגונים או שאינם מגונים. מטרת התכנית לשנות ייעודי הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ב' ומסחר ומגורים כולל מערך דרכים ושבילים ושטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור וכן להסדיר את הבנייה הלא חוקית שנוצרה בשטח התכנית. הקרקע היא בבעלות פרטית לכן עם התחלת הכנת התכנון המועצה המקומית שיתפה חלק גדול מבעלי הקרקע בתכנון הראשוני וזאת על מנת לאפשר יישום ומימש התכנית מיד עם אישורה. התכנית שומרת ומקיימת אחר עקרונות תכנית מתאר ג'ת מס' ג/1009 בעניינים הבאים :

1. צמידות דופן ורצף תכנוני עם היישוב הקיים .
2. המשך דרך הטבעת מס 1 שהיא העורק הראשי של הישוב ג'ת שמחבר את הישוב עם דרך מס 574 .
3. רשת שבילים להולכי רגל שמקשרים בין המגורים, השטחים למבני ציבור ושצ"פים.
4. יצירת קישוריות לישוב הקיים עם השטח המוצע.
5. פיתוח נופי ותנועתית ופיתוח תשתיות.
6. קביעת היררכיה למערכת דרכים ופתרונות לתחבורה ציבורית .

- מועצה מקומית ג'ת רואה בקידום תכנית זו כצעד לפתרון מצוקת הדיור בישוב. וכמו כן מעוניינת לתת מענה למבנים הקיימים הנמצאים בתחום הקרקע החקלאית ע"י שינוי ייעודי קרקע לשימושים אורבניים שונים שמשרתים את התושבים בצורה הטובה והיעילה ביותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת אלזעארי - ג'ת
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	354-0994681
-------------	-------------

שטח התכנית	409.950 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

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

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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

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

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

עירון

קואורדינאטה X

202856

קואורדינאטה Y

701051

1.5.2 תיאור מקום

השכונה ממוקמת בצד הצפון מערבי לשוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8811	מוסדר	חלק	63-64	49-50, 60-62, 65
8815	מוסדר	חלק	43, 45, 49, 53-56, 60-62	36-38, 40-42, 44, 46-48, 50, 52, 57, 59
8818	מוסדר	חלק	1-22	23-29, 104
8819	מוסדר	חלק	7-33	1, 6
8820	מוסדר	חלק		1, 30

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

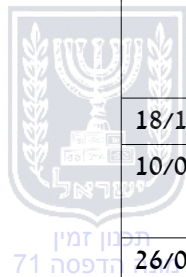
לא רלוונטי

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
ג/ 1009	החלפה		3409	352		18/12/1986
ג/ 400	החלפה	שינוי ייעוד מחקלאי למגורים ומסחר	989	607		10/01/1963
ענ/ 1052	החלפה		6255	5097		26/06/2011
ענ/ 1241	החלפה	ביטול דרך התחברות לתווי מעודכן	6967	2841		15/01/2015

הערה לטבלה:

תכנית כוללנית ג'ת מספר 354-0717280 - מופקדת



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				גיסאן עבד אלחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גיסאן עבד אלחי		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	13/08/2023	גיסאן עבד אלחי	14: 29 13/08/2023	דברי הסבר בערבית	לא
הפקעות לצרכי ציבור	רקע		1	21/02/2024	מוואפק ותד	14: 16 22/02/2024	טבלת הפקעות	לא
בינוי	רקע	1: 1500	1	26/02/2024	גיסאן עבד אלחי	09: 45 03/03/2024	נספח בינוי	לא
מים	רקע		9	06/03/2024	מחמוד עבדאלחי	13: 13 06/03/2024	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		11	10/09/2023	מחמוד עבדאלחי	09: 54 10/09/2023	ניהול מי נגר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		7	01/03/2024	עודד גלרון	12: 12 06/03/2024	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	18/03/2024	יורם וגשל	15: 26 19/03/2024	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		14	18/03/2024	יורם וגשל	15: 27 19/03/2024	חוברת סקר עצים	לא
תשתיות	רקע	1: 1000	1	26/02/2024	מחמוד עבדאלחי	13: 13 06/03/2024	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	26/02/2024	מחמוד עבדאלחי	13: 57 26/02/2024	נספח ניקוז	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	26/02/2024	מחמוד עבדאלחי	13: 53 26/02/2024	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	26/02/2024	מחמוד עבדאלחי	13: 53 26/02/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/05/2023	גיסאן עבד אלחי	18: 37 13/07/2023	מצב מאושר	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		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	abunaser.muni@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	abunaser.muni@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי		אינג תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920		office@engteam.co.il
אדריכל	אדריכל	עודד גלרון	83518		טירה	(1)		050-5932965	09-7932012	galronarch@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)				yoram.vagshal@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362		ג'ת	(3)	1	054-7788454		mowafak.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תשתיות- מים, ביוב, נ יקוז, וכביש ים	יועץ תשתיות	מחמוד עבדאלחי	114883	אינג' תים	טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מנהל פרויקט	מהנדס	מחמוד עבדאלחי	114883	מטרוטק	טירה	דרך יפו				3445041@gm ail.com

(1) כתובת : מתחם פז און כוכב יאיק.

(2) כתובת : חיבת ציון ד.ג. חפר.

(3) כתובת : תד 2350.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

הרחבת שכונת מגורים אלזעארי, במערב הישוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ומשק חקלאי למגורים ב', למגורים ומסחר ושטחים לצורכי ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. שינוי יעוד משק חקלאי למגורים ב'.
3. תוספת יח"ד.
4. התוויית דרכים חדשות.
5. נייד שטח ציבורי מאושר.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה.
7. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100 - 123, 125 - 128, 131, 50 - 73, 90 - 92, 99
מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 403, 404, 406
שטח ציבורי פתוח	300, 302 - 311, 314 - 319
דרך מאושרת	500 - 503, 512
דרך מוצעת	504 - 511, 550, 551, 555, 562, 564, 565
שביל	552 - 554, 556, 557, 560, 561, 566, 567, 568, 570 - 575, 577 - 580, 582
חניון	591
מגורים ומסחר	1, 10 - 12, 129, 13, 132, 137, 14, 142, 145, 15 - 19, 2, 20 - 22, 24, 26 - 29, 3, 30 - 36, 4, 7 - 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	102, 106
דרך / מסילה לביטול	שביל	572
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	502, 512
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	504, 505, 508 - 510
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	591
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	401, 404, 406
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101 - 104, 106, 111, 113, 123, 56, 57, 80, 82, 87, 90, 99
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	10, 132, 137, 142, 17 - 19, 22, 7 - 9
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	552 - 554, 556, 557, 560, 561, 567, 568, 570 - 575, 577, 579, 580, 582
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	307, 309, 315
חזית מסחרית	דרך מאושרת	502, 512
חזית מסחרית	מגורים ב'	102, 103, 106, 107, 112, 113, 125, 55, 58, 85 - 87, 90, 96 - 99
חזית מסחרית	שביל	568, 572
להריסה	דרך מאושרת	500 - 502, 512
להריסה	דרך מוצעת	504 - 510, 551, 555, 564, 565
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403
להריסה	מגורים ב'	50, 58, 69, 73, 79, 85, 88, 97, 99, 103, 105, 107, 108, 111, 121, 125
להריסה	מגורים ומסחר	9, 132, 142, 145, 18, 22, 26, 36, 4, 7 - 9
להריסה	שביל	552 - 554, 556, 557, 567, 568, 571, 572, 574, 579
להריסה	שטח ציבורי פתוח	305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503, 512
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	504 - 506, 508, 562

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	66 - 60, 58, 57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	17, 15, 145, 142, 14, 137, 132, 129, 4, 24, 22, 20, 19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	578, 577, 560, 557, 556, 552
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	309

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,990	1.95
מגורים בשטח משק חקלאי	25,100	6.12
קרקע חקלאית	376,362.87	91.81
שביל	500	0.12
סה"כ	409,952.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,231.53	1.76
דרך מוצעת	82,819.6	20.20
חניון	195.74	0.05
מבנים ומוסדות ציבור	19,739.07	4.81
מגורים ב'	167,366.59	40.83
מגורים ומסחר	108,868.56	26.56
שביל	11,004.69	2.68
שטח ציבורי פתוח	12,727.09	3.10
סה"כ	409,952.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית בהיקף של עד 30 מ"ר לכל יח"ד. ג. חניה או סככה למכוניות פרטיות. ד. מבני עזר. ה. גן ילדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בינוי ופיתוח. 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תסריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פיתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש. 4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פיתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה. 5. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ. 6. מתקנים על הגג - לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית. 8. ככל שבתכנון המבנה ישולב גן ילדים נדרש להצמיד אליו חצר. 9. השימוש למשרדים מוגבל ל- 80 מ"ר לבניין. ב. עיצוב אדריכלי : הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים באזור מגורים מסחר : 1. בקומות קרקע בלבד מותרים השימושים הבאים : א. חנויות, משרדים, מרפאות, מסעדות ובתי קפה בתנאי שלא יהוו מטרד מכול סוג ובכפוף להנחיות היחידה הסביבתית. ב. פעוטונים, גני ילדים, מעונות יום בתנאים הבאים : - השימוש פעוטונים, גני ילדים ומעונות יום מותנה בהקצאת חצר בשטח הכפוף להנחיות משרד

4.2

מגורים ומסחר

החינוך.

- מבני רווחה ודת, מועדוני נוער, מועדוני קשישים בהתאם לצרכים המופיעים בפרוגרמה לצרכי ציבור
- 2. בקומת א' משרדים, בנקים, ובתי עסק
- 3. בקומות ב' ו-ג' מותר בתי מגורים חד או דו דירתיים.
- 4. בקומות מרתף יותר חניה לרכב בלבד.

4.2.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. הגשת תשריט חלוקה, בהסכמת הבעלים ואישורו ע"י הועדה המקומית כחוק.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח המגרשים בהתאם לתכנית הפיתוח שתיערך על ידי היזם ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
 3. תכנית הפיתוח תכלול פרוט כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שטחי פריקה וטעינה, גדרות קירות תומכים, פנסים ותאורה, שילוט וריהוט רחוב, אביזרי נוי, נטיעות וגינון, קווי חשמל ותאורה, טלפון, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה.
 4. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה טופוגרפית מצביית ותהווה נספח בלתי נפרד מהבקשה.
 5. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.
 6. מתקנים על הגג - לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.
 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.
 8. ככל שבתכנון המבנה ישולב גן ילדים נדרש להצמיד אליו חצר.
 9. השימוש למשרדים מוגבל ל- 80 מ"ר לבניין.
 - ב. עיצוב אדריכלי :
- הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

תאי השטח ביעוד זה ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר ומבני רווחה.

4.3.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

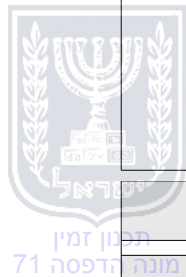
- א. גגות כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.
- ב. עיצוב אדריכלי הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
ב תנאים למתן היתרי בניה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי שתציג את מיצוי זכויות הבנייה בתא השטח ופיתוחו.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
1. נטיעות, מדשאות, גינון סביבתי. 2. שבילים להולכי רגל, שבילי טיול לאופניים ולסוסים 3. גנים ציבוריים שכוללים מגרשי ומתקני משחקים, פינות ישיבה מוצלות, ושטחי גינון 4. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה אלמנטי הצללה וכיו"ב. 5. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות תת קרקעיות. 6. שטחי חניה מגוננים למשתמשי השצ"פ, לפי תקן חניה תקף במועד הוצאת ההיתר. 7. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.	
הוראות	4.4.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי נופי ע"י הועדה המקומית. 2. פיתוח השטח יבטיח דרך נגישה ורציפה לאנשים בעלי מוגבלויות על פי תקנות התכנון והבניה. 3. פיתוח השדרה הירוקה יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח הדרך. 4. זיקת ההנאה שבתחום השצ"פ שבתא שטח מס' 307 משמשת למעבר רכבים לתא שטח 122.	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.	
הוראות	4.5.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. 2. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 3. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים, המאושרות והמוצעות, המיועדים להריסה יהרסו. תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.	
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.	
הוראות	4.6.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא.	



4.6	דרך מוצעת
	2. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 3. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה יהרסו. 4. תותר נטיעת עצים בוגרים למטרת הצללת הדרכים והצירים הראשיים. העצים יהיו מסוגים וזנים נותני צל, הם יינטעו במרווחים בני 15-20 מ' בכפוף לכניסות לחניות במגרשים. 5. בדרכים בהן מוגדרת אפשרות חניה בצד הדרך תתוכנה ערוגות נטית עצים לאחר רצף בן 3-4 חניות בכפוף לכניסות לחניות במגרשים.



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז ודרך.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך המשולבת כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	שטח חניון מיועד לחניה ציבורית ולרכבים פרטיים ויותר להעביר בו תשתיות תת קרקעיות כמו מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתחום החניון למעט מתקני דרך ו/או סככת שמירה. החניון יתוכנן כך שניתן יהיה לשתול עצים נותני צל בהפדות בן אזורי החניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(1) 4	3	3	3	1	3	13	7		60	60		30	120	400	70 - 50 ,90 - 73 ,123 - 92 ,126,125 ,131,128		מגורים ב'
(1) 5	3	3	3	1	8	26	12		60	75		30	150	400	- 7,4 - 1 - 16,13 26,24,22 ,129,36 - ,137,132 145,142	מגורים	מגורים ומסחר
													20		- 7,4 - 1 - 16,13 26,24,22 ,129,36 - ,137,132 145,142	מסחר	מגורים ומסחר
5	4	4	4		4	16			75			20	200	1000	,401,400 ,404,403 406		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 4	3	3	3	1	4	16	14	14	60	60		30	200	400	127		מגורים ב'
(1) 3	3	3	3	2	8	28	14		60	75		80	320	400	14	מגורים	מגורים ומסחר
													40		14	מסחר	מגורים ומסחר
5	3	3	3	2	8	28			60	75		80	320	4218	15	מגורים	מגורים ומסחר
												40			15	מסחר	מגורים ומסחר

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:

- גודל מגרש מינימאלי הוא 400 מ"ר או כמסומן בתשריט או בחלקה רשומה .

- במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'.

- שטחה של יח"ד לא יעלה על 150 מ"ר .

- במרתפים תותר גם אחסנה.

(1) שטח המסחר לא יעלה על 80% מהשטח העיקרי. יותר שימוש למשרדים למקצועות חופשיים עד 20% מהשטח העיקרי.

(2) המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.

(3) החלקות 27+25+23+8+9 שבגוש 8819 והחלקות 19+18+17+16+15+14+10 שבגוש 8818 הם באחוז הפקעה מופחת יחסית מההפקעה בתחום התכנית בשל בינוי מלא בחלקה.

(4) בתאי השטח 54, 55, 119, 121, 125, 127, 128 קו הבניין הקדמי העתידי יהיה 8 מ'.

(5) בתאי השטח 16, 50 קו הבניין הקדמי העתידי יהיה 6 מ'.

(6) בהריסת מבנה ובנייה מחדש בחלקות הנ"ל החלקה/מגרש ת/יפריש שטחי ציבור לפי אחוז ההפקעה בתכנית ובהערכת שמאי.

(7) לכל יח"ד תתאפשר מרפסת בשטח 20 מ"ר

(8) קווי הבניין של הקומה התת קרקעית לצורכי חנייה יהיו "0" בקו בנין צידי ו/או אחורי.

(9) הוראות הבניה למרכיב המסחר ביעוד המשולב יהיו לפי הוראות הבניה למרכיב המגורים ביעוד המשולב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור תכנית בינוי שתציג את מיצוי זכויות הבניה ופיתוח המגרש.
- ב. פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. תכנית הבינוי תכלול הוראות לנטיעות עצים בוגרים למטרת הצללת דרכים, והוראות לפיתוח נופי בצירים המרכזיים
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון בחלקה, יהיה רישום הקרקע הציבורית על שם הרשות המקומית.
- ד. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.
- תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול : תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**ניהול מי נגר**

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :
- 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש
- 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .
- 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
- 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .
- 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .
3. תכנון דרכים וחניות : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .

6.4**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.5**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל

6.5

חשמל

הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים

5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת

3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

-אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

-אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

-מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ביוב:

1. כל המבנים יחברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

2. לאחר מימוש של 50% מקיבולת יחידות הדיור בתחום התכנית תיבחן הקיבולת במט"ש וכן הצורך בשדרוג המט"ש. כל היתר בניה מעבר לקיבולת זו 50% יותנה באישור משרד הבריאות. ב. ניקוז:

ניקוז השטח ממזגמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה. ג. אספקת מים:

1. אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.

2. שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.

3. לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.

4. לא יחפר באר או בור מים ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

הרחקת אשפה:

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

חיוזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיוזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	
פסולת בניין	6.8
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
מקיבולת הדיור בתחום התכנית, תיבחן הקיבולת במט"ש וכן הצורך בשדרוג המט"ש. כל היתר בניה מעבר לקיבולת זו (50%) יותנה באישור משרד הבריאות. ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא חלוקה למגרשים על פי כל דין. ז. תנאי למתן היתרי בניה באזורים הסמוכים לדרך מס' 100 ממזרח ומערב לדרך יהיה תכנית בינוי אשר תציג את חתך הדרך ביחס לבניינים הגובלים מאחר ומדובר בחזיתות מסחריות. ח. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים. ט. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

תנאים בהליך הרישוי	6.10
במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. י. אישור פקיד היערות כתנאי להיתר בניה בשטחים בהם כלולים עצים בוגרים המסומנים בנספח העצים הבוגרים. יא. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשונה במגרש בכול יעוד שהוא יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: 1. חלוקה לתתי מגרשים מוסכמת על כל הבעלים על הקרקע המייצגת מיצוי מלא של זכויות מונה הדפסה 71 הבניה. 2. סימון פתרון חניה לכל אחד מתתי המגרשים. 3. סימון חיבור תשתיות מים וביוב לכול אחד מהמגרשים. יב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש מגורים משולב מסחר ומבנה ציבור, הכולל שימושים שאינם למגורים, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה. יג. במתחמים לאיחוד וחלוקה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמה או תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א.נותני צל סוככנים

ב.חסכנים במים

ג.מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א.בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב.עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

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

7.שטחים ציבוריים פתוחים :

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

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

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

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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



הוראות פיתוח**6.12**

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

הריסות ופינויים**6.13**

- כל מבנה/גדר החורג לתחום דרך או לתחום שטח ציבורי ייהרס.
- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 - תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
 - היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית	
2	סלילת דרכים ובמיוחד דרך הטבעת והכנת תשתיות.	
3	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות.	

מימוש התכנית**7.2**

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית