

31-12-2013

מב"ת 2006
נצרת עילית

תכנית מס' ג/19517

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19517

שם תוכנית: אדמית-אירגון מחדש של שטחי ההרחבה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19517 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22.7.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון איכס שפיר, אד"ר מ.מ. יו"ר הוועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 19517 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5251 מיום 5/2/14	

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת התוכנית מתבצע רה-תכנון של הרחבה קהילתית אדמית תוך הגדלת מגרשי המגורים על מנת לקדם את איכלוסם, וכן הסדרת המקום לתחנת השאיבה שתשרת את ההרחבה הקהילתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אדמית- אירגון מחדש של שטחי ההרחבה
-----------------------------	------------	--------------------------------------

מספר התוכנית	19517/ג
--------------	---------

שטח התוכנית	516.749 דונם
-------------	--------------

מהדורות	שלב	מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	3	בשלב מילוי תנאים להפקדה

תאריך עדכון המהדורה	20.10.2013
---------------------	------------

סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
-------------	-----------------

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן _____, 62
---------------	------------------------------

היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
------------------	--

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

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

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה X 219550
קואורדינטה Y 776050

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אדמית**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
עכו
אדמית
לייר
לייר
לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19752	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	13
19786	• מוסדר	• חלק מהגוש	10,13,14	1,9,11,12
18219	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	15,18,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19786	19751,19753
18219	19753

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10582/ג	1-55,57-186,201,203-206,210,212-218,220,222,224-234,241
16251/ג	187-200,237,245-249

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"א 4/ב/34	5318	01.08.2004
תמ"א 35	• כפיפות	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"א 35	5474	27.12.2005
תמ"א 22	• כפיפות	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"א 22	6314	16.11.1995
תמ"מ 2/9	• כפיפות	תוכנית זו תואמת להוראות תמ"מ 2/9	5696	30.07.2007
ג/4457	• שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4457 ממשיכות לחול.	3060	07.06.1984
ג/10582	• שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10582 ממשיכות לחול.	4912	21.08.2000
ג/16251	• שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16251 ממשיכות לחול.	5781	29.06.2009
חא/מק/2005/4	• שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חא/מק/2005/4 ממשיכות לחול.	5486	30.01.2006
חא/מק/2004/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חא/מק/2004/7 ממשיכות לחול.	5449	31.10.2005
ג/11043	• שינוי	התוכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/11043	5099	04.08.2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	21	ל"ר	4.10.13	פליקס קוביאר	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250	ל"ר	1	4.10.13	פליקס קוביאר	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם פרטי	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה
	rmeshekl@bezeq int.net	04-9859104	לי"ר	04-9859111	ד.ג. גליל מערבי 22875	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בבעל									
מקצוע / תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם פרטי	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
קיבוץ אדמית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ד.ג. גליל מערבי 22875	04-9859111	לי"ר	04-9859104

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם פרטי	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211	לי"ר	04-6461358
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית מטה אשר	לי"ר	ד.ג. גליל מערבי 25206	04-9879666	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם פרטי	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• עורך ראשי	אדריכל	פליקס קוביאר	304365026	44215	טל-אל אדריכלים	טל-טל ד.ג. אשרת 25167	04-9968818	052-3292570	04-996244
• מודד	מהנדס ומודד מוסמך	פארס אבו גביל	028350122	1029	מדידות תכנון ופיקוח	מגידל שמס רמת הולץ	04-6985535	050-7544264	04-6985535

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת מגרשי מגורים א' בהרחבה קהילתית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי שטח.
- ב. התוויית דרכים.
- ג. שינוי גודל מגרש מגורים מינימלי.
- ד. קביעת שימושים מותרים.
- ה. קביעת הוראות בנייה.
- ו. קביעת מרווחי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח דונם 516.749

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
1. ביעוד לפי תכנית מאושרת ג/4457 לא הוגדרו זכויות בניה ולא סוכמו יחיד. התכנית הנוכחית לא מציעה כל שינוי באזור המגורים בתכנית זו.	51,667	לי"ר	1284+	50,383	מ"ר	מגורים
2. במצב מאוסר נכללים:						
א. 38 יחיד קיימות (שאינן מאושרות) בשטח ג/4457. לפי הערכה של 70 מ"ר ליחיד שטחן 2660 מ"ר.	296	לי"ר	60+(22ד)	236	מס' יחיד	
ב. 118 יחיד ו-28,107 מ"ר מאושרים לפי תכניות ג/10582+16251, בשטח שאינו עובר שינוי בתכנית.						
ג. 80 יחיד ו-20900 מ"ר מאושרים בחלק שעובר שינוי בתכנית הנוכחית.						
ד. במתחם העובר שינוי נוספים 1284 מ"ר ו-60 יחידות משנה למגורי הורים או בנים ממשפחות, במגרשים הגדולים מ-600 מ"ר.						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
אחר עתיקות				
		32-41,66-81,100-103 128,129,174-177, 180-182	32-41,66-81,100-109,124-130 148-155,172-200	מגורים א'
		214-217,226,228,245,250	214,216,217,226,228,245,247-250	שטח ציבורי פתוח
		700,701,703,705,707,710,715 721,723,724	700,701,703,705,707,710 715-721,723,724	דרך מאושרת
		803	800-803	דרך מוצעת
		901-904	901-904	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אחוזים	מ"ר	יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
11.70	60447	106520	20.61			מגורים א'
-	-	108678	21.03			אזור מגורים
4.77	24651	60159	11.65			שטח ציבורי פתוח
7.83	40449	95040	18.39			דרך קיימת או מאושרת
-	-	11636	2.25			שטח בנן ציבור משולב שצ"פ עם חזית מסחרית
-	-	70384	13.62			אזור מבני משק
-	-	32762	6.34			תעשייה
-	-	20519	3.97			שטח לספורט
-	-	4996	0.97			דרך להולכי רגל
-	-	6055	1.17			שטח לתכנון בעתיד
0.23	1186	-	-			-
75.47	390016	-	-			-
100.00	516749	516749	100.00			סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : מגורים א'	4.1
שימושים	
א. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים חד-משפחתיים במגרשים שגודלם פחות מ- 600 מ"ר ומבני מגורים - יחידת דיור ויחידת משנה (להורים או בנים ממשכנים) - במגרשים שגודלם 600 מ"ר ומעלה. יחידה עיקרית ויחידות משנה ייבנו במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים, אך לא תותר חלוקה לשני מגרשי בניה. לא תותר הקמת צימרים.	
ב. יותר שימוש במבנה מגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. יותר לעסוק במקצועות המקובלים במשרדים (תכנון, עריכת דין וכיו"ב), בטיפולים ובהדרכות של יחידים או קבוצות קטנות וכיו"ב. לא יותר לעסוק בכל הקשור למוסיקה עם שימוש בכל נגינה, רמקולים וכיו"ב. לא יותר לעסוק בעיסוקים הגורמים לרעש, זיהום כל ומטרד אחר. היקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה, לא יגרמו להתקהלויות בסביבת המגרש, לא יהוו הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. שימוש זה מותנה בפתרון חניה בהתאם לתקן.	
הוראות	
א. שימוש למטרות פעילות מקצועית השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבניה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על 50 מ"ר. גובה הבניינים מספר קומות בבנין : בתאי שטח 125,130,148,149,151,152,155,186,194-200 -קומה אחת, גובה המבנה לא יעלה על 3.7 מ', בנוסף לזה ניתן להרים מעקה הגג ב-1.0 מ' בלבד לצורך הסתרת דוד שמש וקולטים, תותר בניית מרתף מתחת למפלס כניסה. בשאר תאי השטח ביעוד זה - שתי קומות + מרתף, גובה המבנים לא יעלה על 10 מ', כולל מרתף. מרתפים תותר הקמת מרתפים. בניית המרתף תותר בתחום קונטור הבניין למגורים אשרגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ', להוציא גובה ממ"ד (אם יתוכנן במרתף), אשר יהיה עפ"י דרישת הג"א, ומפלס תקרתו של המרתף לא יעלה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. קומה זו תשמש כשטחי שרות בלבד. חניית כל החניית הפרטיות יהיו בתחום המגרש, ומספרן יהיה עפ"י התקן התקף ביום הבקשה להיתר הבנייה. יותר חניית מקורות אשר יהיו משולבות בתוך הבניין או חנייה מקורה מחוץ לקו הבניין בקו בנין קדמי וצדדי אפס (ראה טבלת זכויות והוראות הבניה). גובה תחתית תקרת החניה לא יעלה על 2.20 מ'. החניה תנוקז כלפי המגרש. מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר הבנייה. חניות נוספות לאורחים יינתנו לאורך הדרכים המוצעות וכן במגרשי החנייה המוצעים. מחסנים תותר בניית מחסן בתחום קווי הבניין, בהתאם לשטח שירות מותר בטבלת זכויות הבניה, כך שהוא יהיה חלק אינטגרלי של בית המגורים, או לחלופין, מחוץ לקווי בנין: במקרה שמגרש ממוקם מתחת לכביש ותותר בניית המחסן מתחת למשטח חניה, שטחו בהתאם לשטח החניה; במקרה אחר יותרו מחסנים בפינות האחוריות של המגרש, בשטח עד 9 מ"ר, בקו בנין צידי ואחורי 0 מטר. גג המחסן ינוקז כלפי המגרש.	

<u>גגות</u> שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כני"ל ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה של גגות אלו תהייה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר או בהלבנה. חוץ מגגות שטוחים ותור בניית גגות מקומרים (כפות וקמרונות) בחיפוי אריחים (כגון: אבן וקרמיקה) או גמר טיח או כיסוי מתכת (כגון: אבץ, אלומיניום ונחושת) וכמו כן יותר שילוב אלמנטים מזכוכית ו/או מתכת או ליבני זכוכית בצורות גיאומטריות שונות בתוך או בצד הגג השטוח, כל עוד שטחם אינו עולה על 20% משטח הגג השטוח. יתרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מכסימאלי של 1 מ' מעל מעקה גג עליון. לא יותרו גגות משופעים בחיפוי רעפים, לא יותרו גגוני רעפים ולא יותר השימוש בלוחות אסבסט ו/או פח גלי. <u>חומרים</u> גמר קירות חוץ יהיה בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר הבנייה. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח. <u>שילוט</u> כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לילה והיות הכתובת. <u>מתקני תליית כביסה</u> תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות. <u>צנרת</u> כל צנרת בבניין (כגון: צינורות, ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) ותהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים. <u>קולטי שמש ודודים</u> קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין ולשביעות רצון הוועדה. <u>אשפה</u> אופן סילוק ואיסוף האשפה יעשה בתאום עם הוועדה המקומית. מיקום מיכלי האשפה יהיה עפ"י מיקום ופרט מחייב בתוכנית הבינוי, שתוכן כתנאי להיתר בניה על פי סעיף 4.1.2. ג. יותר איסוף ומיחזור אשפה במרכזי איסוף אשפה ומיחזור שיקמו בשצ"פ במקומות המיועדים לכך בתכנית הבינוי.		
<u>תכנון ופיתוח המגרש</u> לבקשת היתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנה מידה 1:100 בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים אזורי חנייה, משטחי חוץ, שבילים, פתונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ייתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב. פרטי פיתוח וחניה יהיו בהתאם לתכנית בינוי, שתוכן כתנאי להיתר בניה על פי סעיף 4.1.2. ג. <u>קווי בנין</u> קווי הבניין המזעריים יהיו כמופיע ברוזטות שעל גבי התשריט ולפי המפורט להלן ובטבלת זכויות הבניה. יותר קו בנין צדדי 0 מטר, בהסכמת שני השכנים, במקרה של בניית שתי יחידות צמודות בקיר משותף. היחידות הצמודות יתוכננו ע"י אותו מתכנן ויחויבו בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה. יותר פרגולות גגיות (קרי-מבנים לתמיכת צמחים מטפסים) בכל שטח המגרש, ובלבד שיהיו חלק מן הבקשה להיתר הבנייה. יותר חריגת הפרגולות הנ"ל מעבר לקווי הבנין. <u>מפלס המגורים התחתון</u> במגרשים הממוקמים מתחת לכביש וסילוק הביוב מהם נעשה אל הכביש, לא ירד מפלס המגורים התחתון מתחת ל- 1.5 מ' מתחת למפלס בכביש שמול מיקום החניות במגרש. במידה ותבנה קומת מרתף, לא ניתן יהיה לבצע לה סילוק ביוב וניקוז במערכת המוצעת, ולפיכך לא תכיל כלים	בינוי ופיתוח	ב.

ג.	תנאים לקבלת היתר בנייה	סניטריים. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בנין לאיזור שינויים שמופיע בתשריט מצב מוצע ואישורה על ידי הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
----	------------------------	--

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	ישמש כגני משחק לילדים, שטח לצמחית חורש טבעי מקומי, לצרכי נופש ונוי, וכמו כן להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים ציבוריים. חל איסור בנייה בשטחים אלו למעט תת סעיף ב' להלן.	
ב.	תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתאום עם חברת החשמל ותחנת שאיבה לביוב במגרש 248.	
ג.	תותר הקמת מרכזי לאיסוף אשפה ומיחזור.	
ד.	תותר העברת תשתיות ודרך שירות למתקנים הנדסיים.	
4.2.2	הוראות	
א.	קוי בנין	כל קווי בנין ליעוד זה על פי המסומן בתשריט וטבלת זכויות הבניה למעט קווי בנין לתחנת טרנספורמציה ותחנת שאיבה. לתחנת הטרפו ולתחנת השאיבה יותר קו בנין קדמי וצדדי 3 מטר.
ב.	טיפול נופי	א. תחנת השאיבה לביוב תהיה תת קרקעית. ב. יש לשלב מבנה תחנת הטרנספורמציה ואתר תחנת השאיבה עם צמחיה כך שלא ייצפו מן מגרשי מגורים הסמוכים.
ג.	איכות הסביבה	מרחק מינימלי של תחנת שאיבה לביוב ממגורים לא יקטן מ- 50 מ'.

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת/דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
א.	הדרכים ישמשו לכבישים ולחנייה, שבילים מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.	
ב.		
ג.		
4.3.2	הוראות	
א.	לא תותר כל בנייה בתחום הדרך	
ב.		

4.4	שם ייעוד: יעוד מתכנית מאושרת אחרת	
4.4.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכניות מאושרות ג/4457, ג/10582, ג/16251.	
ב.		
4.4.2	הוראות	
א.	בהתאם לתכניות מאושרות ג/4457, ג/10582, ג/16251.	
ב.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגורי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחידות/ לח"ד שטח	צפיפות (יחידות/ דונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	מתחת	מעל	צדדי- ימני	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות	עיקרי												
מגורים א'	130,148,149,151,152,155 186,194-200	500 (מזערי)	250	50	מי"ר	(5')	300	מי"ר	1	2	60%	3.7 (5')	1	1	5 (100%)	4 (100%)		
	108,109,128,129,172,173	500 (מזערי)	250	50	מי"ר	(5')	300	מי"ר	1	2	50%	10 (8')	1	1	5 (100%)	4 (100%)		
	125	600 (מזערי)	265	65	מי"ר	(5')	330	מי"ר	יחידות דירות+ יחידות (14')	1.67	55%	3.7 (9')	1	1	5 (100%)	4 (100%)		
	32-41,46-81,100-107 124,126,127,150,153 156,174-185,187-193	600 (מזערי)	265	65	מי"ר	(5')	330	מי"ר	יחידות דירות+ יחידות (14')	1.67	50%	10 (8')	2	1	5 (100%)	4 (100%)		
שטח ציבורי	214-217,226,228,245 247-250	160 (מזערי)	100	-	מי"ר	-	100	מי"ר	לי"ר	לי"ר	100% (13')	5 (4')	1	-	3 (11')	3 (11')		
דרך מוצעת	800-803	1186 (כל היעדר)	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק 4 סעיף 4.10.1 (א)															

הערות:

(1) במגרשי המגורים תותר הבניה בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ'.

(2) תותר הבניה בתים בקו בנין צדדי 0 בתנאי הבניה בתים בקיר משותף (בהסכמת השכנים) במגרשים 150,153,154,187,193.

(3) במגרשי מגורים הכוללים בשטח 3 מ' קו הבניה הוגבל בשטח 3 מ'.

(4) תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

(5) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

(6) כל שינוי לגובה המתקנים התנדסים, המצויין בטבלה, יהיה בהתאם לתכנית בנין שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

(7) גובה מירבי יימדד ממפלס רצוף. במקרה של מגרש דו-מפלסי הוגבל מריצון מפלס תחתון.

(8) גובה מירבי כולל קומות מרתף.

(9) גובה המבנה לא יעלה על 3.7 מ', לא כולל קומות מרתף, בנוסף לזה ניתן להורים מעקה הגג ב-1.0 מ' בלבד לצורך הסגרת דוד שמש וקולטס.

(10) במגרשי המגורים יותר מחסן בקו בנין קדמי וצדדי 0 מטר (מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מן הכביש) או בקו בנין אחורי וצדדי 0 מטר במקרה של מחסן נפרד.

(11) למעט תא שטח 214 בו יותר קווי בנין צדדיים 2 מ'.

(12) במקרה של סתירה בין קווי הבניה המופיעים בתשריט לאהל הכתובים בהוראות התכנית גוברים.

(13) גודל תכנית לכל היעדר.

(14) במגרש תותר הקמת יחידות דוור ויחידות משנה להורים או בנים ממשיכים בהתאם לסעיף 4.4.1.

6. הוראות נוספות

6.1 ביצוע תשתיות ופיתוח	
א.	עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות: יזם התכנית/או מפתח התכנית יבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות קו הביוב/או קו ניקוז/או תא ביוב/או דרך/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכנית פיתוח שיאושר לפני תחילת ביצוע העבודה ע"י מהנדס הוועדה.
ב.	ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים של החשמל, מים, ביוב, תוך התייחסות לקו מים קיים, טלפון וכדומה לפני מועד השלמת הבניינים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלע"ל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועודפי עפר לאתר מוסדר.
ג.	הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
ד.	תשמר זכות מעבר להתקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים.

6.2 הוראות הג"א

תנאי למתן היתר בניה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.4 ביוך

היתר בנייה יינתן בתנאי של תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.6 אספקת המים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת המים המקומית יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 סידורי סילוק פסולת ופסולת מוצקה

א.	סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיתקן לאצירת אשפה בתחום המגרש ויסומן בתוכנית הפיתוח. (במידה שבמגרש מתוכננים שימושים אחרים יינתן פתרון נפרד לכל שימוש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה).
ב.	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי להיתר, ימציא היזם לועדה המקומית הסכם התקשרות חתום לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס הוועדה להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.

6.8 נגר עילי

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהיה, החדרה ולהעשרת מי תהום.
- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים המיוערים בתחום התכנית, יובטחו בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה מתחת, מעל ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחלחל הקיצוני/מהמבנה/מהמתקן	מציר 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	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל ותנאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי 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 וכריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על

עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

6.10 הוראות בנושא תקשורת

א.	כללי: כל התשתיות למערכות התיקשורת השונות בתחומי התכנית (בזק ו/או טלוויזיה בכבלים), יותקנו לאורך הכבישים והשפיים, בתוך צנרת ותאים תת קרקעיים.
ב.	א. ההתחברויות של כל מערכות התקשורת תהיינה תת קרקעיות. ב. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור צנרת התקשורת על הקיר ותוסתר ע"י פח מגולוון צבוע צבע אפוקסי בתנור, או לחילופין תעבור בתוך נישא בקיר עם כיסוי מפת מגולוון צבוע צבע אפוקסי בתנור. 2. ארונות התקשורת השונים אשר חייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך קיר גדר או קיר תומך של המגרשים השונים, ימוקמו בתפר שבין שני המגרשים ולא יבלטו מקו האפס של המגרשים ויהיו עפ"י פרט מחייב המופיע בתכנית הבינוי.
ג.	א. אנטנת T.V לא תותר יותר מאנטנת T.V פרטית אחת על גג כל מבנה.

6.11 הוראות בנושא תאורות רחובות ותאורות שפיים

מערכת תאורות רחובות, ככרות, מעברים וכ"י תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת קרקעית. מרכזיות מאור, עמודי תאורה, פנסי רחוב וכ"י יבנו בהתאם ל – "הנחיות לתיכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.
מערכת תאורות שבילים, שפיים וכ"י תכלול צנרת וכבלי תאורה בהתקנה תת קרקעית. עמודי תאורה דקורטיביים, פנסי רחוב וכ"י יבנו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של התכנית.

6.12 הוראות פיתוח נופי

תכניות פיתוח כללי:	לבקשת היתר הבנייה עבור שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, תצורפנה תכניות נוף ופיתוח סופי בקנה מידה 1:100 או 1:250.
תכניות פיתוח לאזורים ושטחים פתוחים	א. כללי: פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע בצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה עפ"י תכנית בקנה מידה 1:100 או 1:250 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית והרשות המקומית. שבילים בשטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו להולכי רגל בלבד, למעט רכב שרות. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב אחר לתחומם.
ג. ריהוט רחוב:	ב. עיצוב רחובות: מדרכות ירוצפו באבן או באבן משתלבת, תוך שילוב של אלמנטים של ריהוט רחוב, תאורה וגינון. במעברי חצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. נתיבי החנייה לאורך הכביש יעוצבו כך שלא יראו כשטחים גדולים וזאת על ידי שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.
א. גינון והשקייה כללי:	ג. ריהוט רחוב: יתוכנו ויותקנו אשפתונים וספסלי ישיבה בשפיים, ברחבות ישיבה ושבילי השפיים. כמו כן יתוכנו ויותקנו פרגולות ומיתקני משחק בשפיים.
גינון	א. גינון והשקייה כללי: הגינות ומערכות ההשקייה בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשבילים להולכי רגל, ובשטחים המיועדים למבני ציבור משולבים בשפיים יתוכנו בתאום עם מחלקת הגינון

או מהנדס הרשות המקומית ובאישורה. תכניות הצימחיה וההשקיה עבור כל אזור יוגשו לאישור יחד עם תכניות הפיתוח של אותו אזור. מערכת ההשקיה תתאים לדרישות מחלקת הגינון ברשות המקומית. הצימחיה תתאים לאקלים ולתאיי הקרקע המקומיים, ותהיה צימחיה רב שנתית, עמידה. בשטחים אקסטנסיביים יינטעו עצי חורש כגון: אלון, חרוב, אלה, כליל החורש. בסמוך לשבילי ההליכה יינטעו עצי בוסתן כגון: זית, תאנה, רימון, שקד, מטפסים כנף, קיסוס ויערה וצמחי תבלין כגון רוזמרין, ער אציל ולבנדר.	
א. קירות תומכים הקירות התומכים יהיו קירות אבן לקט או קירות בטון מזויין מצופים אבן מנוסרת מסותתת, גמר ראש הקיר יהיה מאבן לקט או מאבן מסותתת ובמקרה של שימוש בחגורת בטון תהיה זאת מוסתרת ע"י שורת האבן העליונה כך שלא תיראה לחזית הרחוב. ראשי כל הקירות יהיו אופקיים, והפרשי שיפוע ישגו ע"י דירוג בקיר. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם. תכנון ובניית קירות תומכים יבצעו בצורה מרוכזת. גובה קירות תומכים יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתוכן לאזור כולו ותאושר על ידי הועדה המקומית.	קירות תומכים, מסלעות וגדרות
ב. מסלעות: מסלעות יותרו אך ורק בגבולות המגרשים שאינם גובלים ברחוב במרווחים בין הסלעים תפוזר אדמת גן פוריה ופני המסלעה יגוננו.	
ד. מעקות בטיחות: מעקות בטיחות הפונים לרשות הציבור, יהיו מעקות דקורטיביים ממתכות מגולוונים וצבועים בצבע עמיד.	
מכולות אשפה תמוקמנה לכל שני מגרשים בגבול ביניהם ובתחום המגרש, מסוג ובכמות לפי הנחיות הרשות המקומית ופרט מחייב בתכנית הבינוי. ריצפת המתחם תהיה מבטון מוחלק או מרוצפת. סמוך למתחם האשפה ימוקם ברז גן לשטיפה, וניקוז. לא תותר נעילת מתחם האשפה, כך שתתאפשר פינוייה ע"י הרשות המקומית בכל עת. לחלופין יתאפשר איסוף האשפה ומיחזור במרכזי איסוף אשפה ומיחזור שיוקמו בשכ"פ במקומות המיועדים לכך בתכנית הבינוי.	מתקנים לאיסוף אשפה
המתקנים הנ"ל ישולבו בתפר שבין מגרשים שכנים, ויבוצעו לפי הפרט המחייב בתכנית הבינוי. ארונות למתקנים נוספים ישולבו בקירות התומכים או בקירות הגדר, בנישות שיוכנו באופן מיוחד עבורם. לא תותר נעילה או חסימה של ארונות המונים, כך שתתאפשר קריאתם ע"י הגופים המתאימים בכל עת.	פילרים לארונות מוני חשמל, בוק וטל"ב
לא תותר שפיכת קרקע אל כיוון הוואדי ואל השפיים. הייה ותוך כדי עבודות העפר או בסימון, יוצרו עודפי חומר חציבה וחפירה אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש במגרש, יערמו או יפוזרו החומרים העודפים בתחומי האתר במידה ותכנוניהם יתאימו לדרישות המילוי שיוגדרו ע"י ועד הקרקע, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, ו/או יסולקו למקומות שפיכה מאושרים מחוץ לאתר. אזורי חציבה בכבישים וכבישים שבוטלו, יתוכננו לשיקום גנני, משולב בקירות ניקיון כחלק מתכניות פיתוח הכביש.	עודפי קרקע, שפך ואזורי חציבה

6.13 הוראות בדבר עמידות מבנים ברידות אדמה	
6.13.1 תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.	

6.14 עתיקות	
6.13.1 בל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות התשל"ח-1978.	
6.13.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח? חיתוכי בדיקה? חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית? חפירת הצלה), יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.	
6.13.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.	
6.13.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן	

פגיעה בקרקע.	
6.13.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.15 סידורים לנכים	
היתר בניה למבני ציבור יינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות תכנון ובניה.	

6.16 הפקעות	
שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	

6.17 היטל השבחה	
היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.	

6.18 חלוקה	
א.	חלוקה המופיעה בתשריט הינה מנחה בלבד.
ב.	לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה תכנית זו.

8. חתימות

11/2/20