

2000251689-1

תכנית מס' ג/20520

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

26-03-2014

נתקבל
נצרת עובד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20520

שם תוכנית: תוספת לשכונת חיילים משוחררים בפקיעין (בוקיעה)

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/20520 ועדה המחוזית לתכנון ובניה ופיקוח ליום 2.11.13 מנהל שטח התכנון אלכס שפול, אדרי מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית	
20520 הודעה על אישור תכנית מס' ג/20520 פורסמה בלוח הפרסומים מס' 100 מיום 25.01.2014	

דברי הסבר לתוכנית

1. כללי

- 1.1 התכנית נערכה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, בתאום עם הרשות המקומית ובעל הקרקע (מדינה).
- 1.2 התכנית נערכה כדי לאפשר תנאי בניה מאושרים למגורים בשטחים צמודים לשכונה הקיימת שטרם תוכננו (להלן "תוספת"), וכן, שינוי חלוקה ותנאי בניה המאושרים למגורים במתחם שתוכנן אך טרם פותח, בהתחשב בקושי לשווק מגרשי בניה למגורים בהתאם לתכנית המאושרת.
- 1.3 התכנית מסדירה בינוי במבנים או של 2 יחידות דיור ("ידו משפחתית"), בצפיפות של כ- 3.0 יח"ד/דונם נטו או של 4 יחידות דיור בצפיפות של 6 יח"ד/דונם נטו הכוללים מחצית דירות לדירור בר השגה.
- 1.4 התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב בחלקים החדשים של השכונה, מקצה שטחים למגורים, שטחים למבני ציבורי, שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים עם הנחיות לפיתוח נופי לרווחת תושבי השכונה, וכן, שטחי מעבר להולכי רגל בין החלקים השונים של השכונה (קיימים וחדשים).
- 1.5 התכנית משנה את הסביבה המאושרת מחוץ לגבול התכנית בנקודות בודדות ומקומיות, בעיקר לצרכי תנועה ותחבורה (כבישים).
- 1.6 עריכת התכנית נעשתה בצוות תכנון שכולל גם אדריכלית נוף, מהנדס תנועה ותחבורה, מהנדסי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת), הדרולוג, ולפי הנחיות משרד השיכון והבינוי.

2. תאור השטח

- 2.1 אזור מגורים מאושר נשען על דרך מאושרת (כדרך ללא מוצא, 14מ'). הסלולה לכל אורכה, עד קצה השכונה המאושרת הקיימת בדרום.
- 2.2 השטח (ללא הדרך) מהווה שטח רצוף של כ- 184.2242 דונם, מנותק פיזית מהיישוב פקיעין, וממוקם דרומית לו.
- 2.3 השטח נמצא בסמוך לאתר בית ספר עממי הקיים בקצה היישוב.
- 2.4 השטח הוא מדרון תלול, פתוח וחשוף (למעט עצי זית הנמצאים בשטח בבעלות פרטית הכלוא בצמוד לשכונה הקיימת ולמתחם המזרחי החדש), משתפל לכיוון צפון, וצופה אל הרי הגליל העליון ואל העיר פקיעין הותיקה.
- 2.5 שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 25% באיזורים המתונים ועד 40% באיזורים התלולים. השיפוע השכיח הוא 30%-35%. קו גובה 616 עובר בתחתית השכונה הקיימת, וקו גובה 760 עובר בחלקה העליון, באזור התכנון החדש.
- 2.6 שלושת המתחמים משתלבים ברקמת מגורים קיימת. מבני המגורים הקיימים הם מגורים א', 2 קומות מעל מסד ועמודים, מסודרים במגרשים קדמיים ואחוריים, ונשענות על דרכים עליונות או תחתונות באמצעות שבילי גישה.

3. התכנון המוצע

- 3.1 התכנית החדשה ("תוספת") מחולקת לשני מתחמים – מזרחי ומערבי. המתחם המזרחי כולל יחידות דיור, שטחים ירוקים פתוחים, וגם רחוב אחד בעל אופי מסחרי. הכביש שבין שמתחם המזרחי ובין השכונה הקיימת הינו עורק תנועה ראשי, לאורכו ימוקמו מבני ציבור וחלק ניכר מהשטחים הירוקים הפתוחים ("שידרה ציבורית"). המתחם המערבי מכיל רק יחידות דיור בשילוב עם שטחים ירוקים פתוחים. שני המתחמים ממוקמים בצמוד לשכונה הקיימת, ולעתים מצריכים עריכת שינויים קלים בשטח הקיים ("תכנון מחודש"). שני מתחמי המגורים החדשים נשענים כולם על דרכי הגישה של השכונה הקיימת ועל הדרכים המאושרות שלהן. בין השכונה המאושרת והמתחם המזרחי כלוא שטח פרטי שאינו כלול בשטח התכנון (להלן "תכנית צל").
- 3.2 המתחם המזרחי והמתחם המערבי יושבים שניהם במפלס טופוגרפי המשכי עם השכונה. במתחם המזרחי 59 מגרשים של 2 עד 4 יח"ד, במערבי 47. סה"כ 288 יחידות דיור.
- 3.3 בכל שני מתחמי התכנית ישנם ארבעה טיפוסים בנין עקרוניים: שתי יחידות הפונות שתיהן אל הכביש/רחוב – דגם עולה; שתי יחידות הפונות שתיהן אל הכביש/רחוב – דגם יורד; שתי יחידות היושבות אחת מאחורי השניה – דגם עולה; שתי יחידות היושבות אחת מאחורי השניה – דגם יורד. בקרב הדגמים העולים ישנם כ- 43 מגרשים שבהם ישנן 2 דירות קטנות נוספות מעל יחידות הדיור צמודות הקרקע. במתחם המזרחי ישנו רחוב אחד בעל צביון מסחרי. ברחוב זה ישנם שני טיפוסים בנין נוספים: שתי יחידות הפונות שתיהן אל הרחוב המסחרי וכוללות שטח מסחרי – דגם עולה; שתי

יחידות הפונות שתיהן אל הכביש/רחוב – דגם יורד. חתכי הבינוי של המגרשים מדורגים עפ"י הטופוגרפיה. הנחיות מדויקות למיקום הבניינים ולחלוקת המפלסים מפורט בנספחים.

3.4 כל בניין יכיל או שתי יחידות דיור בשטח כולל של 110% משטח המגרש או ארבע יחידות דיור בשטח כולל של 140% משטח המגרש. שטח זה יכיל פונקציות עיקריות עם שטחי שירות יחד. השטח יחולק בין שתי הדירות באופן שווה אלא אם הבעלים של שתי הדירות יבקשו אחרת, על פי דרשיתם, אישורם וחתמתם.

3.5 מקומות החנייה בכל מתחמי השכונה החדשה ימוקמו בתוך המגרשים, מתחת ליחידות הדיור ובתוך הבניינים. הנחיות באשר לתכנון החניה תופענה בנספחים. כמו כן ייוספו מקומות חניה כללים לציבור או למבקרים לאורך רחובות המגורים, ובעיקר לאורך הרחוב המסחרי.

3.6 בשני המתחמים החדשים משולבים שטחים ירוקים פתוחים (שצ"פים) מחמישה סוגים שונים: שטחים לטיפול אינטנסיבי; שטחי חורש קיים או משוקם; שטחים לטיפול אקסטנסיבי; מעברים ציבוריים; שטחי גינון. השטחים הירוקים הפתוחים יוצרים מערכת רציפה המשולבת בתוך המרקם הבנוי של השכונה החדשה והקיימת, ומאפשרים תנועת הולכי רגל רציפה שלא דרך הכבישים.

3.7 הגדרת שטח זכות מעבר לתשתיות הנדסיות ציבוריות תת קרקעיות בתחום מגרשים ו/או כבישים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת לשכונת חיילים משוחררים, פקיעין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג'20520

מספר התוכנית

184.2242 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 14

תאריך עדכון המהדורה 25.01.2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר:

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי**

קואורדינטה X 230600
קואורדינטה Y 763500

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לשוב פקיעין, בסמיכות לשכונת החיילים המשוחררים הקיימת, על מדרון פתוח בשיפועים משתנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
נפה

מועצה מקומית פקיעין
מרחב תכנון מקומי "מעלה נפתלי"
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

פקיעין

שכונה

חיילים משוחררים דרום

רחוב

ל.ר.

מספר בית

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19091	מוסדר	חלק מהגוש	36	12, 16, 20, 33, 34, 35, 37, 45, 46 50, 70
19090	מוסדר	חלק מהגוש		13, 14, 42, 68, 71, 75, 77, 79
21120	מוסדר	חלק מהגוש	54, 89, 94, 101, 159, 173, 174, 175	7, 8, 9, 55, 56, 160, 189, 193, 194

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/536/1	1, 3, 49 - נחתכו 83, 88, 95 - מבוטלים
4245/ג'	120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 201-182, 241-238, 255 - מבוטלים

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג'/4245	• שינוי			11/1984
ג'/5643	• שינוי	שינוי לתכנית מפורטת ג'/4245		09/1989
מנ/מק/25-99	• שינוי	שינוי לתכנית מפורטת ג'/5643 - הגדלת אחוזי בניה במגרשים		25/2/2001
ג'/11090	• שינוי	שינוי לתכנית מפורטת ג'/4245		01/2000
ג'/87; 91	• שינוי	שינוי לתכנית מפורטת ג'/4245		05/2001
ג'/2/536/1	• שינוי	שינוי לתכנית ג'/5643 ו- ג'/4245 ו- ג'/12638		07/2005
ג'/14846	• שינוי	שינוי לתכנית ג'/5643 ו- ג'/4245 ו- ג'/12638 - שינוי מקומי		8/11/2006
גנ/16353	• שינוי	שינוי לתכנית ג'/5643 ו- ג'/4245 ו- ג'/12638 - שינוי מקומי		31/7/2008
ג'/16653	• בנוסף	שינוי לתכנית ג'/2/536/1 ו- ג'/8791 ו- ג'/5643 ו- ג'/4245 ו- ג'/12638		02/2009
ג'/15214	• בנוסף	שינוי יער פקיעין		13/3/2012
תרש"צ ג'/2/536/2	• שינוי	הסדרת רישום מקרקעין ללא שינוי תכניות קודמות		26/3/2007
ג'/7891	• שינוי			
תמ"א 35	• כפיפות			
תמ"א 22	• כפיפות			
תממ 2/9	• כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014		50	חברת	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	2		1:500	מנחה	נספח בינוי
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014		41	חברת	מנחה	נספח נופי סביבתי
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה ותחבורה - גליון תנועה
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	1		1:1000	מנחה	נספח ביוב - קוי ביוב תנועה - גליון מפת
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	2		1:1000	מנחה	נספח ביוב - קוי ביוב תנועה - גליון 1-2
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014		5	חברת	מנחה	נספח ביוב - פרשה טכנית
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	1		1:1000	מנחה	נספח מיס
		אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	2		1:1000	מנחה	נספח חשמל- תכנית תשתית רשת וחל"ב
06.06.11	רשות ניקוז גליל מערבי	אדרי ד"ר עינת קליש רותם	25.1.2014	1	18	1:1,000	מנחה	נספח הידרולוגיה וניקוז כולל פרשה טכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה			משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה		שד' פלים 15 חיפה 33095	04-8630684		04-8630728

1.8.2 יזם במועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה			משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה		שד' פלים 15 חיפה 33095	04-8630684		04-8630728

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		מלון פלאזה, רח' הרמון, נצרת עילית	04-6558273		04-6453273	
			הימנחה בע"מ						
	עפ"ה נמר אליאס ברזל	2084842	פרטי			050-5529565			
	גי'מה אנטון בשארה אליאס	2084987	פרטי						
	כספי זאב	050757491	פרטי						

1.8.4 עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
ד"ר אדריכלות ובונה ערים	ענת קליש רוזם	027875400	87820			גוט לין 26/41 חיפה 32922	04-8230385	0544-699792	04-8230385
אדריכל	רותי ארני	053209508	00082346			ת.ד. 307 יובלים 20142	04-9991777	054-4655501	04-9991778
מתכנן נוף	הנדסה חטיב	25864570	107140			יפיע ת"ד 667 מיקוד 16955	04-6470483	054-5530823	04-6470107
מתכנן תנועה	אורחית								

עמוד 8 מתוך 50

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

25.01.2014

rmzeng@bezeq int.net	04- 9971834	050- 5410238	04-9971910	ת.ד. 193 חורפיש 25155			85535	058193616	ראמו חיראלדין	מהנדס אורחי BSc	מתכנ כנישים
M finkel@netv ision.net.il Moshe.finkel@ gmail.com	04- 9891532	0523- 320800	04-9890461	הורדים 1, יקנעם 20692	512332 388	דגנית הנדסה ונייהול	15340	30154306	משה פינקל	הנדסה חקלאית BSc	יועץ הידרולוגי
sagi@lebel.co.i l	03- 6916647	050- 2141749	03-6952418	נחלת יצחק 32, תל אביב 67448	513359 174	ילכל מהנדסים יועצים בע"מ	116905	025420449	שגיא נקובלי	מהנדס B.Sc	מתכנ כיוב
ot- gad@012.net.il	04- 6453581	052- 4478940	04-6464808	ת.ד. 14602, נצרת עילית 17751	512656 836	אורנד הנדסה בע"מ	027706	051342566	דוד דוקטורי	מהנדס חשמל	מתכנ חשמל
Ramzi883@net vision.net.il	04- 8520166	052235270 8	04-8524038	אלמותנבי 22, חיפה	51357 3253	רמוזי קעואר בע"מ	883	028208916	רמוזי קעואר	מהנדס גאודט	מודד

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
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

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**

- תכנון מחדש של חלק משכונת מגורים מאושרת
- הרחבת השכונה והוספת מגרשי מגורים
- פירוט שטחי ההרחבה וחלוקה למגרשי בניה לבתים דו משפחתיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקה למגרשי בניה
- התווית דרכים ויצירת דרכי גישה לכל המגרשים בתכנית החדשה, כולל מתן פתרון גישה לחלק מהמגרשים הקיימים בשטח
- הסדרת מערכת המרחב הציבורי והקצאת שטחים לשירות הציבור: מבני ציבור ושטחים פתוחים מסוגים שונים.
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הוראות לבניה משמרת נגר עילי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	184.2242
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א	מ"ר	6000	- 5616	384		
	מס' יחיד	30	- 28	2		
מגורים ב'	מ"ר	0	+ 30,658	30,658		
	מס' יחיד	0	+ 112	112		
מגורים ב' 2	מ"ר	0	+ 28,700	28,700		

		160	160 +	0	מס' יח"ד	
		5200	5200 +	0	מ"ר	מגורים ומסחר
		16	16 +	0	מס' יח"ד	
		4387	4387 +	עיקרי לא ידוע	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

2.92%	5,384.7	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	0.12%	218.9	יער טבעי
2.65%	4,874.3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2.11%	3,884.44	דרך קיימת
15.27%	28,139.3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	5.99%	11,025.12	דרך מוצעת וחניה
23.72%	43,697.2	דרך מוצעת	דרך מוצעת	8.15%	15,015.47	אזור מגורים א'
3.80%	6,999.2	דרך מאושרת	דרך מאושרת	28.36%	52,236.56	שטח ציבורי פתוח
14.68%	27,043.9	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו	2.27%	4182.45	מוסדות ציבור
0.79%	1,452.4	תיירות	תיירות	0.65%	1205.26	דרך להחלי רגל
				0.00%	11.3	אזור תעסוקה מרחבי
				0.7%	1288.62	תיירות
				0.5%	917.85	שטח מסחרי
100%	184,224.2	סיכום	סיכום	100%	184,224.2	סיכום

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים דו משפחתיים (שתי יחידות דיור)	א.
יותר שימוש למשרד ביחד עם שימוש למגורים באותה יחידת דיור.	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
א. הוראות בינוי - חלוקה – לא תותר חלוקת משנה של המגרשים מעבר למוצע בתכנית זו, ולא יותר איחוד של מספר מגרשי בניה. - תא שטח 104, 105 לא יוכלו לצאת לשיווק, רק לאחר הסדרת הבעלות על הקרקע - קוי בניין – מיקומם מקו גבול המגרש משתנה בהתאם לדגם הבניין המומלץ. המידות מצוינות בנספח הבינוי. במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מעברי גישה לכלי רכב אל תוך החניה הפרטית, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-10 מדרגות. - קומות עמודים – קומה תחשב כקומת עמודים אם היא מפולשת משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. - מרתף – שטח יחשב כמרתף אם הוא סגור משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תותר קומה אחת של מרתף מתחת לכל בניין. במידה והבניין יחולק למפלסים, קומת המרתף תהיה מחולקת גם היא למפלסים. לא תותרנה שתי קומות מרתף אחת מעל השניה. - בנייני עזר – מחסנים בלבד ייבנו בקו בניין 0 מתחת למסלולי כניסת כלי הרכב לחניה או בסמיכות לשטחי כניסת הרכבים ובאופן שלא יבלטו כבניין נפרד אלא יוסתרו בתוך פיתוח השטח. ניקוז בנייני העזר יעשה לתוך המגרש. - מקלט/מרחב מוגן – מקלט ו/או מרחב מוגן יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. מקלט הדרוש עפ"י הוראות פיקוד העורף יבוא במניין שטחי השירות. במרחב מוגן ייחשב כשטח שירות השטח המזערי הנדרש על פי התקנות, כולל השטח שמתחת לקירות. שאר השטח ייחשב במניין השטחים העיקריים.	
ב. עיצוב אדריכלי - גגות – יותרו גגות משופעים בשטח הקטן מ- 50% מסך שטח מעטפת הבית אך ורק למטרות בניה ירוקה. שאר הגגות (50% לכל הפחות) יהיו שטוחים, ויווצרו מדירוג המבנה. הגגות השטוחים לא יהיו מקורים, וישמשו כמרפסות מרוצפות ללא תוספת שטח. הגגות המשופעים יהיו מכוונים לכיווני השמש (דרום, דרום-מזרח, דרום מערב), ישמשו בראש ובראשונה להתקנת מערכות לאיסוף אנרגיה סולרית – קולטי שמש או תאים פוטוולטאים וכו', ויחופו בחומר קשיח. דודי השמש יותקנו במקום נסתר לחלוטין, ובשום מקרה לא על הגגות – לא המשופעים ולא השטוחים. - חזיתות – יש להעדיף חזיתות המעוצבות במשטחים או במסות גדולות וברורות, ולהימנע מעיצוב של משטחים או מסות קטנות ומקוטעות. יש לעודד חומרי גמר שאינם לבנים. - חומרי חיפוי – המבנה יחופה בחומרים קשיחים ו/או עמידים לאורך זמן - באבן מקומית (גיר או חול או דולומיטית), או בטיח חוף מגוון, או בשילוב של השניים. יש להעדיף בתים בהם אין יותר משני חומרים או שני צבעים סך הכל. יש להעדיף מגוון של צבעים שונים בין הבתים, ולהימנע מחומרים או צבעים זהים בבתים שכנים. - מתקנים הנדסיים – בקשה להיתר בניה תכלול תאור פתרונות	

		עיצוביים להסתרה, הצנעה, והתקנה של צנרת, מתקנים ומכונות על חזיתות גגות ובמרווחים, באופן שאלו נכנסים לתוך מסות המבנה ולא בולטים מהם כלפי חוץ. יש להשתמש באותם חומרי חיפוי של הבניין עצמו כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו.
ג.	הוראות פיתוח	היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים 1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. 2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. • גדרות – בחזיתות הגובלות בכבישים ושצ"פ תוקם גדר שתבוצע עפ"י ההוראות אשר יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ותכלול בבקשה להיתר. גובה הגדרות יהיה המינימלי הדרוש. יש לפרט צמחיה מתוכננת עבור גדר חיה. חומרי החיפוי של הגדרות יותאמו לחומרי החיפוי של הבית, וישמרו על אחידות לכל אורכם. • פרזול – שערי כניסה, פרגולות, דלתות וכו' – יהיו בגוון זהה לגוון מסגרות הפתחים של הבניין. • חצר שירות – בכל מגרש תיבנה חצר שירות לאשפה, מונים, בלוני גז וכו'. גודל ומיקום החצר יקבעו עפ"י תוכניות נספחי הבינוי בהתאם לדגם הבית. חיפוי קירות החצר וחומרי הדלתות של החצר – יעשו מאותם חומרים וצבעים של חומרי חיפוי הבית, הגדרות והפרזול כפי שנקבעו בסעיף זה. א. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע : • במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. • תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. • באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. • הפרשי גבהים בגבול צידי בין מגרש לשטח ציבורי יטופלו ע"י קירות או מסלעות. הקירות יהיו כדוגמת הקירות שבנספח הנופי. • ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הנופי. ב. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום • מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1%-3%). מגרשים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. • במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב (ראה נספחים) שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פרוזויביים.
ד.	חניה	• חניות לדיירים ימוקמו בתחום המגרש.
ה.	הוראות שימור נגר	• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.

הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. - יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז. - בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק - סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. - חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. - תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי - רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. - מרכזי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכסית תת קרקעית		
--	--	--

שם ייעוד: מגורים ב' 2	4.2	
שימושים	4.2.1	
מגורים ארבע דירות – יחידה דו- משפחתית תחתונה (שתי יחידות דור) ומעליה שתי דירות קטנות עם כניסה נפרדת על אחת עד 90 מ"ר	ד.	
יותר שימוש למשרד ביחד עם שימוש למגורים ביחידת הדור הגדולה.	ה.	
1.	1.	
הוראות	4.2.2	
1. <u>חלוקה</u> – לא תותר חלוקת משנה של המגרשים מעבר למוצע בתכנית זו, ולא יותר איחוד של מספר מגרשי בניה. 2. <u>קוי בניין</u> – מיקומם מקו גבול המגרש משתנה בהתאם לדגם הבניין המומלץ. המידות מצוינות בנספח הבינוי. במרווחי קוי הבניין יותרו שבילים, מעברי גישה לכלי רכב אל תוך החניה הפרטית, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-10 מדרגות. 3. <u>קומות עמודים</u> – קומה תחשב כקומת עמודים אם היא מפולשת משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. <u>מרתף</u> – שטח יחשב כמרתף אם הוא סגור משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תותר קומה אחת של מרתף מתחת לכל בניין. במידה והבניין יחולק למפלסים, קומת המרתף תהיה מחולקת גם היא למפלסים. 5. <u>בנייני עזר</u> – מחסנים בלבד ייבנו בקו בניין 0 מתחת למסלולי כניסת כלי הרכב לחניה או בסמיכות לשטחי כניסת הרכבים ובאופן שלא יבלטו כבניין נפרד אלא יוסתרו בתוך פיתוח השטח. ניקוז בנייני העזר יעשה לתוך המגרש. 6. <u>מקלט/מרחב מוגן</u> – מקלט ו/או מרחב מוגן יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. מקלט הדרוש עפ"י הוראות פיקוד העורף יבוא במניין שטחי השירות. במרחב מוגן ייחשב כשטח שירות השטח המזערי הנדרש על פי התקנות, כולל השטח שמתחת לקירות. שאר השטח ייחשב במניין השטחים העיקריים.	הוראות בינוי	1.
• <u>גגות</u> – יותרו גגות משופעים בשטח הקטן מ- 50% מסך שטח מעטפת הבית אך ורק למטרות בניה ירוקה. שאר הגגות (50% לכל הפחות) יהיו שטוחים, ויווצרו מדירוג המבנה. הגגות השטוחים לא יהיו	עיצוב אדריכלי	2.

מקורים, וישמשו כמרפסות מרוצפות ללא תוספת שטח. הגגות המשופעים יהיו מכוונים לכיווני השמש (דרום, דרום-מזרח, דרום מערב), ישמשו בראש ובראשונה להתקנת מערכות לאיסוף אנרגיה סולרית – קולטי שמש או תאים פוטוולטאים וכו', ויחופו בחומר קשיח. דודי השמש יותקנו במקום נסתר לחלוטין, ובשום מקרה לא על הגגות – לא המשופעים ולא השטוחים. • <u>חזיתות</u> – יש להעדיף חזיתות המעוצבות במשטחים או במסות גדולות וברורות, ולהימנע מעיצוב של משטחים או מסות קטנות ומקוטעות. יש לעודד חומרי גמר שאינם לבנים. • <u>חומרי חיפוי</u> – המבנה יחופה בחומרים קשיחים ו/או עמידים לאורך זמן – באבן מקומית (גיר או חול או דולומיטית), או בטיח חוץ מגוון, או בשילוב של השניים. יש להעדיף בתים בהם אין יותר משני חומרים או שני צבעים סך הכל. יש להעדיף מגוון של צבעים שונים בין הבתים, ולהימנע מחומרים או צבעים זהים בבתי שכנים. • <u>מתקנים הנדסיים</u> – בקשה להיתר בניה תכלול תאור פתרונות עיצוביים להסתרה, הצנעה, והתקנה של צנרת, מתקנים ומכונות על חזיתות גגות ובמרווחים, באופן שאלו נכנסים לתוך מסות המבנה ולא בולטים מהם כלפי חוץ. יש להשתמש באותם חומרי חיפוי של הבניין עצמו כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו.		
<u>היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים</u> 3. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. 4. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. • <u>גדרות</u> – בחזיתות הגובלות בכבישים ושצ"פ תוקם גדר שתבוצע עפ"י ההוראות אשר יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ותכלול בבקשה להיתר. גובה הגדרות יהיה המינימלי הדרוש. יש לפרט צמחיה מתוכננת עבור גדר חיה. חומרי החיפוי של הגדרות יותאמו לחומרי החיפוי של הבית, וישמרו על אחידות לכל אורכם. • <u>פרזול</u> – שערי כניסה, פרגולות, דלתות וכו' – יהיו בגוון זהה לגוון מסגרות הפתחים של הבניין. • <u>חצר שירות</u> – בכל מגרש תיבנה חצר שירות לאשפה, מונים, בלוני גז וכו'. גודל ומיקום החצר יקבעו עפ"י תוכניות נספחי הבינוי בהתאם לדגם הבית. חיפוי קירות החצר וחומרי הדלתות של החצר – יעשו מאותם חומרים וצבעים של חומרי חיפוי הבית, הגדרות והפרזול כפי שנקבעו בסעיף זה. <u>א. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע :</u> • במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. • תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. • באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. • הפרשי גבהים בגבול צידי בין מגרש לשטח ציבורי יטופלו ע"י קירות או מסלעות. הקירות יהיו כדוגמת הקירות שבנספח הנופי. • ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הנופי. <u>ב. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, שההיתר והחדרתם למי תהום</u> • מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים	הוראות פיתוח	ח.

		מתאימים (3%-1%). מגרשים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. - במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב (ראה נספחים) שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. - חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פרוזיביים.
ט.	חניה	חניות לדיירים ימוקמו בתחום המגרש.
י.	הוראות שימור נגר	- בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. - קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. - יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז. - בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק. - סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכנן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. - חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פרוזיביים. - תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי. - רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. - מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכסית תת קרקעית

4.3	שם ייעוד: מגורים א'
4.3.1	שימושים
א.	מגורים חד משפחתיים (יחידת דיור אחת)
ב.	יותר שימוש למשרד ביחד עם שימוש למגורים באותה יחידת דיור.
ג.	
4.3.2	הוראות
א.	הוראות בינוי 1. <u>חלוקה</u> – לא תותר חלוקת משנה של המגרשים מעבר למוצע בתכנית זו, ולא יותר איחוד של מספר מגרשי בניה. 2. <u>קוי בניין</u> – מיקומם מקו גבול המגרש משתנה בהתאם לדגם הבניין המומלץ. המידות מצוינות בנספח הבינוי. במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מעברי גישה לכלי רכב אל תוך החניה הפרטית, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-10 מדרגות. 3. <u>קומות עמודים</u> – קומה תחשב כקומת עמודים אם היא מפולשת משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. <u>מרתף</u> – שטח יחשב כמרתף אם הוא סגור משלושה כיוונים. שטח זה יחשב כשטח שירות לצורך חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו. תותר קומה אחת של מרתף מתחת לכל בניין. במידה

		והבניין יחולק למפלסים, קומת המרתף תהיה מחולקת גם היא למפלסים. 5. <u>בנייני עזר</u> – מחסנים בלבד ייבנו בקו בניין 0 מתחת למסלולי כניסת כלי הרכב לחניה או בסמיכות לשטחי כניסת הרכבים ובאופן שלא יבלטו כבניין נפרד אלא יוסתרו בתוך פיתוח השטח. ניקוז בנייני העזר יעשה לתוך המגרש. 6. <u>מקלט/מרחב מוגן</u> – מקלט ו/או מרחב מוגן יבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. מקלט הדרוש עפ"י הוראות פיקוד העורף יבא במניין שטחי השירות. במרחב מוגן ייחשב כשטח שירות השטח המזערי הנדרש על פי התקנות, כולל השטח שמתחת לקירות. שאר השטח ייחשב במניין השטחים העיקריים.
ב.	עיצוב אדריכלי	• <u>גגות</u> – יותרו גגות משופעים בשטח הקטן מ- 50% מסך שטח מעטפת הבית אך ורק למטרות בניה ירוקה. שאר הגגות (50% לכל הפחות) יהיו שטוחים, ויווצרו מדירוג המבנה. הגגות השטוחים לא יהיו מקורים, וישמשו כמרפסות מרוצפות ללא תוספת שטח. הגגות המשופעים יהיו מכוונים לכיווני השמש (דרום, דרום-מזרח, דרום מערב), ישמשו בראש ובראשונה להתקנת מערכות לאיסוף אנרגיה סולרית – קולטי שמש או תאים פוטוולטאים וכו', ויחופו בחומר קשיח. דודי השמש יותקנו במקום נסתר לחלוטין, ובשום מקרה לא על הגגות – לא המשופעים ולא השטוחים. • <u>חזיתות</u> – יש להעדיף חזיתות המעוצבות במשטחים או במסות גדולות וברורות, ולהימנע מעיצוב של משטחים או מסות קטנות ומקוטעות. יש לעודד חומרי גמר שאינם לבנים. • <u>חומרי חיפוי</u> – המבנה יחופה בחומרים קשיחים ו/או עמידים לאורך זמן - באבן מקומית (גיר או חול או דולומיטית), או בטיח חוף מגוון, או בשילוב של השניים. יש להעדיף בתים בהם אין יותר משני חומרים או שני צבעים סך הכל. יש להעדיף מגוון של צבעים שונים בין הבתים, ולהימנע מחומרים או צבעים זהים בבתי שכנים. • <u>מתקנים הנדסיים</u> – בקשה להיתר בניה תכלול תאור פתרונות עיצוביים להסתרה, הצנעה, והתקנה של צנרת, מתקנים ומכונות על חזיתות גגות ובמרווחים, באופן שאלו נכנסים לתוך מסות המבנה ולא בולטים מהם כלפי חוץ. יש להשתמש באותם חומרי חיפוי של הבניין עצמו כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו.
ג.	הוראות פיתוח	<u>היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים</u> 5. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. 6. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמאות ופרטים טיפוסיים. • <u>גדרות</u> – בחזיתות הגובלות בכבישים ושצ"פ תוקם גדר שתבוצע עפ"י ההוראות אשר יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ותכלול בבקשה להיתר. גובה הגדרות יהיה המינימלי הדרוש. יש לפרט צמחיה מתוכננת עבור גדר חיה. חומרי החיפוי של הגדרות יותאמו לחומרי החיפוי של הבית, וישמרו על אחידות לכל אורכם. • <u>פרזול</u> – שערי כניסה, פרגולות, דלתות וכו' – יהיו בגוון זהה לגוון מסגרות הפתחים של הבניין. • <u>חצר שירות</u> – בכל מגרש תיבנה חצר שירות לאשפה, מונים, בלוני גז וכו'. גודל ומיקום החצר יקבעו עפ"י תוכניות נספחי הבינוי בהתאם לדגם הבית. חיפוי קירות החצר וחומרי הדלתות של החצר – יעשו מאותם חומרים וצבעים של חומרי חיפוי הבית, הגדרות והפרזול כפי שנקבעו בסעיף זה. א. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע :

• במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. • תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. • באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. • הפרשי גבהים בגבול צידי בין מגרש לשטח ציבורי יטופלו ע"י קירות או מסלעות. הקירות יהיו כדוגמת הקירות שבנספח הנופי. • ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הנופי. ב. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום • מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (3%-1%). מגרשים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. • במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב (ראה נספחים) שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים.		
• חניות לדיירים ימוקמו בתחום המגרש.	חניה	ד.
• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. • יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז. • בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק. • סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. • תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי. • רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. • מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוננים הפנויים מתכסית תת קרקעית	הוראות שימור נגר	ה.

שם ייעוד: מגורים ומסחר	4.4
שימושים	4.4.1
מגורים דו משפחתיים (שתי יחידות דיור)	א.
שטח מסחר צמוד למגורים השייך לכל יחידת דיור.	ב.

ג.	הוראות	4.4.2
א.	הוראות בינוי	7. <u>חלוקה</u> – לא תותר חלוקת משנה של המגרשים מעבר למוצע בתכנית זו, ולא יותר איחוד של מספר מגרשי בניה. 8. <u>קווי בניין</u> – קו בניין קדמי – 0 מטר. קווי בניין צידיים ואחורי – 4 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ומשטחים מרוצפים. לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו. כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית, בשטח שלא יעלה על 2.5 מ"ר. 9. <u>קומות עמודים</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'. 10. <u>מרתף</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'. 11. <u>בנייני עזר</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'. 12. <u>מקלט/מרחב מוגן</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'.
ב.	עיצוב אדריכלי	• <u>גגות</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ב'. • <u>גובה הבנין</u> – מפלס רצפת הקומה המסחרית יהיה בהפרש מינימלי ממפלס המדרגה של הרחוב ככל שניתן. במידה ולא תהיה ברירה אלא למקם את השטח המסחרי בהפרש גבהים ממפלס מדרגת הרחוב, ההפרש לא יעלה על 1.2 מטר. במקרה וקיים הפרש גובה בין המפלסים – יש לבנות מדרגות רחבות ותקניות אל השטח המסחרי עפ"י תקני חוק התכנון והבניה, בתוך שטח המגרש עצמו. • <u>חזיתות</u> – החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב המסחרי, והיא תחופה בחלונות ראוות מזכוכית על פני שטח של לפחות 50% משטחה. מעל חלונות הראווה יותר לתלות שלט בגובה שלא יעלה על 50 ס"מ, לאורך כל החזית. השלטים יעוצבו בחומרים ובגווני תואמים לצבעי הבניין (ראה/י להלן) מחומרים עמידים לאורך זמן. יש להעדיף חזיתות המעוצבות במשטחים או במסות גדולות וברורות, ולהימנע מעיצוב של משטחים או מסות קטנות ומקוטעות. • <u>חומרי חיפוי</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ב'. • <u>מתקנים הנדסיים</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ב'.
ג.	הוראות פיתוח	• <u>היתר בניה</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • <u>גדרות</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • <u>פרזול</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • <u>חצר שירות</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • <u>הנחיות כלליות לתכנון וביצוע</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • <u>הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השתייתם והחדרתם למי תהום</u> – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'.
ד.	חניה	• חניות לדיירים במגרשים 41-43 ימוקמו בתחום הרחוב. חניות לדיירים במגרשים 44-48 ימוקמו בתחום המגרש, כאשר הכניסה אליהם תהיה מהרחובות שמעליהם (מספר 4 ומספר 5) ולא מהרחוב המסחרי.
ה.	הוראות שימור נגר	• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השחיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. • יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז.

• בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק • סכרי השחיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. • תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי • רוס מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. • מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוננים הפנויים מתכסית תת קרקעית		
--	--	--

4.5	שם ייעוד: מוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים	
א.	מוסדות לשימוש הציבור	
ב.	יותר שילוב יותר ממוסד אחד באותו המגרש בהתאם להנחיות תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור של משרדי הממשלה.	
4.5.2	הוראות	
ג.	הוראות בינוי	1. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. חלוקה – לא תותר חלוקת משנה של המגרשים. לא יותר איחוד של מספר מגרשי בניה. 3. קוי בניין – קו בניין קדמי – 4 מטר. קווי בניין צידיים ואחורי – 4 מטר. במרווחי קוי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ-10 מדרגות. 4. מרתף – שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות. 5. בנייני עזר – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'. 6. מקלט/מרתב מוגן – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. א'.
ד.	עיצוב אדריכלי	• כניסה - החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב ראשי, בסמיכות לשצ"פ הצמוד לו, ותכיל אלמנט כניסה ברור ומרשים לבניין ו/או למתחם. • גגות – לא תותר בניית גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים בלבד, שישמשו כמרפסות של הבניין. • עיצוב - הקומה העליונה תשב על שטח חלקי משטח הקומה שמתחתיה (30-60% ממנה), והקומה התחתונה יותר תשב גם היא על שטח חלקי משטח הקומה שמתחתיה (30-60% ממנה). • חזיתות – יש להעדיף חזיתות המעוצבות במסות או במשטחים גדולים וברורים, ולהימנע מעיצוב של מסות או משטחים קטנים ומקוטעים. • חומרי חיפוי – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ב'. • מתקנים הנדסיים – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ב'.
ג.	הוראות פיתוח	• היתר בניה - עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • גדרות – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • פרזול – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'. • חצר שירות – עפ"י ההנחיות בסעיף 4.1.2. ג'.

א. היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור 1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה. 2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, אחסון ותאורה. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ופרטים טיפוסיים. ב. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע : 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש. ג. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (-1% 3%) וינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים. ד. הנחיות לבחירת צמחים הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם ויכללו לפחות 70% צמחים מקומיים. לא יותר שימוש במינים פולשים.		
• הקצאת החניה תהיה ע"פ התקן התקף לסוג המבנה שיבחר לעת הוצאת היתרי בנייה. • כמו כן תהיה התייחסות בתכנון לנושא הנגשה לכל אדם.	חניה ונגישות	ד.
• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. • יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז. • בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק • סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. • תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי • רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים	הוראות שימור נגר	ה.

יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו.		
• מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכנית תת קרקעית		

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים	
א.	שטחים המיועדים לנוי, נטיעות הפרדה, שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב, הקמת מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות.	
ב.	פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.	
ג.	תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, שילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, תנועה, חניה. התכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים.	
ד.	השטחים הפתוחים נחלקים למספר קבוצות: שטחים לטיפול אינטנסיבי; שטחי חורש קיים או משוקם; שטחים לטיפול אקסטנסיבי; מעברים ציבוריים; שטחי גינון	
4.6.2	הוראות	
ה.	א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים 1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, תנועה, חניה ושילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, לא תור כל בניה נוספת. התכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה. ב. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע: 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש. ג. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום בין המגרשים יהיו שטחי גינון ו/או תעלות מלאות בטוף ו/או צינורות מחלחלים שיאפשרו למי הנגר לחלחל תוך כדי זרימתם. כבישים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. מדרכות ליד שטחי גינון יהיו גבוהות משטחי הגינון ויתנקזו אל שטחי הגינון הסמוכים. סכרי השהיה לנגר עילי ומתקנים אחרים יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים. ד. הנחיות לבחירת צמחים הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם. בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים. לא יותר שימוש במינים פולשים. ה. הגדרת השטחים הפתוחים:	

1. שטחים לטיפול אינטנסיבי בשטחים אלו ניתן לבצע עבודות עפר וחציבה בעזרת כלים גדולים וכן לשלב אלמנטים בנויים כגון: קירות, מסלעות, שבילים ורחבות מרוצפות, רחבות משחק, מתקני משחק, וכן גינון אשר יטופל ויתוחזק ע"י המועצה. בתחום שצ"פים אלו ניתן גם להעביר מערכות תשתית. תחת הגדרה זו נמצאים השצ"פים הבאים : 342,348,354,356,358,326,303,305,315,320 2. שטחי חורש קיים או משוקם בשטחים אלו אין לעשות שימוש בכלים כבדים אלא בעבודת ידיים. ניתן לשלב בשצ"פים אלו שבילים ופינות קטנות למשחק ומנוחה ואף אלמנטים בנויים כגון קירות ומסלעות אך תוך זהירות מירבית. העצים וצמחייה שיינטעו באזורים אלו יהיו מהצמחייה הטבעית האופיינית לאזור. בשצ"פים אלו לא ישולבו מערכות תשתית. תחת הגדרה זו נמצאים השצ"פים הבאים : 353,352,351,347 3. שטחים לטיפול אקסטנסיבי הגינון השטחים אלו יהיה אקסטנסיבי וידרוש מינימום תחזוקה. ניתן לשלב בשטחים אלו פינות תצפית וכן מעבר מערכות תשתית. תחת הגדרה זו נמצאים השצפים הבאים : 344,343,341,324,323,314,313,312 4. מעברים ציבוריים מעברים אלו יהיו בד"כ מדורגים וישולבו בהם קירות תומכים ומסלעות וכן תאורה וגינון. בתוך המעברים ישולבו פינות ישיבה וניתן לשלב בהם מערכות תשתית. תחת הגדרה זו נמצאים השצפים הבאים : 357,350,346,345,319,318,317,307,306,304,301 5. שצ"פים מגוננים בקצות הרחובות שצ"פים אלו יהיו בעיקרם מגוננים. ניתן למקם בהם מבני טרנספורמציה שישולבו בטופוגרפיה וכן מרפסות תצפית. תחת הגדרה זו נמצאים השצ"פים הבאים : 359,355,349,322,321,316,311,302 6. ערוגות לאורך הכבישים – בערוגות אלו יינטעו עצים וצמחייה אשר לא דורשים תחזוקה רבה. לא יותר שימוש במינים פולשים.		
• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. • יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז.	הוראות שימור נגר עילי	ז.

• בכבישים בעלי רוחב מרכז מעל 16 מטר יתוכנן פס ירק ברוחב של לפחות 1 מטר בצד הכביש, בין מיסעת הכביש למדרכה ובאופן שיאפשר קליטה של מי נגר מהמדרכה בפס הירק • סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. • תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי • רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. • מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכסית תת קרקעית		
--	--	--

4.7	שם ייעוד: דרך	
4.7.1	שימושים	
א.	מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל, כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, לרבות "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך"	
ב.		
ג.		
4.7.2	הוראות	
א.	רישוי וביצוע	דרך תהוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק
ב.	פיתוח	בתחום הדרך ישולבו שטחי ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות.
ג.	עיצוב	מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.
ה.	ניקוז	• בכל מגרש עליו יוקם מבנה מגורים יוקצו לפחות 30% משטח המגרש (200 מ"ר למגרשים בשטח 650 מ"ר) לקליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר ממרזבי הגגות וממשטחים מרוצפים. • קליטת מים והחדרתם בתחום המגרשים תבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך, כאשר השטח ישופע מהמבנה כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכוון הכביש או שטח ציבורי פתוח ובשום פנים ואופן לא לכוון מגרשים סמוכים. האוגר הדרוש 12 מ"ק למגרשים בשטח 650 מ"ר. • יש לדאוג לגלישת מים מסודרת ממגרשי הבניה לכבישים ושצ"פים למקרה של עוצמות גשם מעל לספיקת התכן של נספח הניקוז. • סכרי השהיה לנגר עילי יבוצעו בשצ"פים בתאום בין מתכנן הניקוז ומתכנן הנוף. מתכנן הנוף יתכן שימושים אקסטנסיביים לשצ"פים ללא ריצופים או הידוק של הקרקע. • חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיו מחומרים פורוזיביים. • תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי • רום מכסי תאי בקרה לביוב, מים, חשמל ותקשורת החוצים שצ"פים יהיה גבוה ממפלס מים מירבי בשטחים המיועדים להצפה ולהחדרה על פי תכנית הניקוז. יש לבצע איטום חיצוני לתאי הבקרה הממוקמים בשטחים אלו. • מרזבי המבנים יופנו לשטחים מגוונים הפנויים מתכסית תת קרקעית

שם ייעוד: תיירות		4.8
שימושים		4.7.1
מגדל תצפית ושירותי תיירות (מסעדה ו/או קיוסק, חנות מזכרות) בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג'/4245 תכלית שימוש "מצפה ושירותי תיירות".		א.
הוראות		4.7.2
הכל בהתאם להוראות תכנית מאושרת ג'/4245 לא יינתן היתר בנייה בטרם יוסדר נושא פירוק השיתוף	רישוי וביצוע	א.
לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין	פיתוח	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מגנה (מטר)	תכנית מ"ש תא (השטח)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד דירה	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מזרחית	מערבית							שטח בניה	עיקרי	שירות	מזרחית			
4	3	4	כניסה לחניה	0	3	עד 10 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	3	2	110%	110%	--	--	30%	80%	630	1-5, 30, 44, 125, 128- 141, 130	מגורים ב- עולה רחבי
4	4	3	כניסה לחניה	2	3	עד 12 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	3	2	110%	110%	15%	50%	15%	30%	630	9-16, 40-43, 101-105, 116-117, 132-134	מגורים ב- יורד רחבי
4	4	4	כניסה לחניה	0	3	עד 10 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	3	2	110%	110%	--	--	30%	80%	630	6-8, 58, 131, 147-148	מגורים ב- עולה טורי
4	4	4	כניסה לחניה	2	3	עד 10 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	3	2	110%	110%	30%	50%	--	30%	630	39, 118-124	מגורים ב- יורד טורי
4	4	4	מכביש עליון - כניסה לחניה	0	3	עד 10 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	3	2	110%	110%	--	--	30%	80%	630	45-48, 115, 126-127	מגורים ב- אורכי משולב (שתי כניסות)
4	4	4	כניסה לחניה	0	3	עד 10 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	2	1	55%	55%	--	--	15%	40%	450	59-60	מגורים א- חד משפחתי
4	4	4	כניסה לחניה	0	6	עד 13 מ' בכל חדר נתון (נמדד מ-ק.ק.ט.) המגרש	50%	6	4	140%	140%	--	--	30%	80%	630	17-22, 25- 29, 51-54, 106-112, 143-137-140 146	מגורים ב- עולה טורי

25.01.2014

עמוד 28 מתוך 50

מגורים כ"ז – עולה ורחבי	49-50, 55, 57, 113-114, 135-136	630	80% יחיד גדול 25% יחיד קטן	30% יחיד גדול 5% יחיד קטן ***	--	--	140%	140%	4	6	50%	עד 13 מ' בכל חדר מתחתית 5 מ-ק.ק.ט.) למעלה	בכל חדר תתן 0	4	4	3	4
מגורים כ"ז – אורכי משולב (שתי כניסות)	23-24	630	מעל לכניסה החתונה** 80% יחיד גדול 25% יחיד קטן	מעל לכניסה החתונה** 30% יחיד גדול 5% יחיד קטן ***	--	--	140%	140%	4	6	50%	עד 13 מ' בכל חדר מתחתית 6 מ-ק.ק.ט.) למעלה	חדר תתן 4 מבניסה עלונה 0 מבניסה החתונה	קדמי ואחורי - 4	מכביש עלון - 3	מכביש עלון - 4	קדמי ואחורי - 4
מגורים ומסחר – דגם עולה	34-38	630	100% בחלוקה הבאה: מגורים 90% למפות מסחר - עד 10% (במפלס הרחב)	30%	--	--	130%	130%	2	3	60%	עד 12 מ' בכל חדר מתחתית 5 מ-ק.ק.ט.) למעלה	חדר תתן 3 בכל מתחתית למעלה	0	תשריט על פי	תשריט על פי	תשריט על פי
מגורים ומסחר – דגם יורד	31-33	630	40% בחלוקה הבאה: מגורים 30% למפות מסחר - עד 10% (במפלס הרחב)	--	60%	30%	130%	130%	2	3	60%	עד 12 מ' בכל חדר מתחתית 5 מ-ק.ק.ט.) למעלה	2	תשריט על פי	תשריט על פי	תשריט על פי	תשריט על פי
מבנה ציבור	402, 401	2000	** 90%	** 30%			120%	120%	--	--	60%	עד 10 מ' בכל חדר מתחתית 5 מ-ק.ק.ט.) למעלה	1	4	4	4	4
תיירות	601	1400															

הערות:

- i. בכל מגרש יבנו שתי יחידות דיר צמודות בעלות קיר משותף ללא פתחים. מיקום היחידות והיחס ביניהן יקבע עפ"י סוג דגם הבנייה כפי שמופיע בתכנית פירוט הדגמים.
- ii. התכנית מיועדת לשטח עיקרי ושטח שירות.
- iii. הגובה ימדד מעל למדרגה שבחזית החלקה, כולל גג משופע עד שיא הגג וכולל מתקנים ומסתורים, למעט ארובות.
- iv. שטח השירות כולל את שטחי החניה המקורה שמתחת לבית, מחסנים וקומות עמודים מפולשות.
- v. במבני הציבור לא יותרו קומות עמודים מפולשות.
- vi. בדגמי מבנים יורדים קומות קומות העמודים יהיו מפולשות משלושה כיוונים לפחות. בדגמי מבנים עולים קומות העמודים יהיו קומות חפורות מתחת לקרקע (כמרתפים) ובתנאי שהיה בהם פתחי אוורור משני כיוונים לפחות.
- vii. בתיירות – זכויות על פי תכנית ג' 4245

* במגרשים 41-43, השטח של היחידה המסחרית לא יעלה על 60 מ"ר בכל מגרש (30 מ"ר לכל יחידה בנפרד, או 60 מ"ר לשתי יחידות הדיוור יחד). במגרשים 44-48, השטח של היחידה המסחרית לא יעלה על 120 מ"ר בכל מגרש (לשתי יחידות הדיוור יחד). השטח המסחרי יחשב כחלק מהשטח העיקרי של הבניין.

** ניתן להעביר שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למפלס הכניסה הקובעת שיקבע בתכנית הבינוי עפ"י סעיף 6.2 ובאישור הוועדה המקומית. לא ניתן להעביר שטחים בדרך ההפוכה (מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת). בחללים שמתחת למפלס הכניסה יהיו חלונות משמעותיים לאור ולאור, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

*** שטח שירות בדירות הקטנות העליונות צמוד לשטח עיקרי עם אפשרות לכניסה נפרדת חיצונית

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו במרחב או במרחבי התכנון החלים עליהם.
1. לא ינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא לאחר מילוי כל התנאים שנקבעו בתכנית זו לגבי ביצוע אותה הפעולה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח אשר תכלול פרטי ביצוע של גדרות ותכנית לניקוז המגרש (כולל פתרון החדרת מי נגר לקרקע בתחום המגרש).
 2. תנאי לקבלת היתר בניה ביעודי מגורים הוא הגשת תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנה. תכנית זו תכלול תשרטי חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
 3. תנאי לקבלת היתר בניה ביעוד שטח ציבורי הוא הגשת תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנה. תכנית זו תכלול תשרטי חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
 4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.
 5. תנאי להיתר בניה למגרש 601 – לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה ולעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.2. בינוי ופיתוח

- כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח התכנית בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים:
1. מפלס הכניסה של מגרשי המגורים
 2. אזור כניסת רכב לחניה פרטית בתחום מגרשי המגורים
 3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונות לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים.
 4. מיקום נקודות חיבור של מערכות תשתית פרטיות למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו').
 5. מיקום חצרות שירות המכילות מתקנים של מערכות תשתית ואשפה.
 6. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו וצורתו.
 7. מערכת ניקוז בתוך המגרשים.
 8. נושאים אחרים שראו יזמי התכנית שהם ראויים להיכלל בתכנית זו.

6.3. הוראות בזמן בניה, בינוי ופיתוח נופי**הנחיות לביצוע התכנית**

1. יש לבצע את התכנית בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך בברחבה המוצעת לרבות מבני ציבור ושצי"פים לפי העניין.
2. יש לשלב את החורש הקיים בשכונה הן ע"י חדירות מבחוץ, הן ע"י שמירה עליו בשצי"פים והן ע"י נטיעה של עצי חורש ברחובות.
3. כדי לאפשר הרבה נטיעות ברחוב מומלץ להכניס את החניות לתחום המגרשים כך שנוכחותם לא תהיה מורגשת ברחוב.
4. יש ליצור דרוג בין המגרשים ובתוכם כדי לצמצם גובה קירות, חציבות ומילוי.
5. מומלץ לשלב עצים וצמחיה שיסתירו את החציבות והקירות התומכים שמעל הכביש.
6. ערמות השפך שמתחת למגרש הספורט ישוקמו ע"י גינון.
7. הגינון הציבורי בשכונה יתבסס על עצי חורש וצמחיה מקומית חסכונית במים.
8. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.

הוראות לעקרונות עיצוב

9. פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים לרבות- קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שרות וכיו"ב.
10. לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.

הנחיות למיזעור הפגיעה בנוף בזמן ההקמה

11. לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
12. דרכי הגישה הנדרשות לביצוע העבודות יפרצו לאחר תאום עם מתכנן הכבישים ואדריכל הנוף, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. בסיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
13. לפני תחילת עבודות העפר, ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי

התוכנית בשטח המיועד לשצי"פ או מבנה ציבור לשם שימוש חוזר לשצי"פים או שיקום גבולות התכנית.
14. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר.
15. יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.
16. עודפי העפר ופסולת הבנין יפנו מיידית לאתר מחזור מאושר על פי ההנחיות של תוכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.
17. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהתקנה לשטח סמוך. יש לשמור על מרחק מגזעי העצים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם. יש לבצע גיזום מקצועי לעצים.
18. המדרונות, תוואי מעבר צנרת ודרכי הגישה בתחום התוכנית ומחוצה לה ישוקמו ע"י סילוק מייד של הפסולת ועודפי העפר, פיזור קרקע טבעית מפני השטח העליונים או אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ וכן הצבת סלעים טבעיים ונטיעת צמחים מקומית על פי הנחיה של אדריכל הנוף והשקייתה עד לקליטת הצמחים.
הנחיות למיזעור הפגיעה הנופית / סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט
19. המועצה תחזק את הגינון ברחובות ובשצי"פים.
20. תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לרחוב ולשטחים פתוחים וציבוריים.
21. תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף השכונות, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.

6.4. דרכים

כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח תחבורה (מנחה) המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6.5. תקשורת

מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת-קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות על גגות הבתים.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 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 מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. **איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל**
לא ייתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת

שנאי על עמוד	3 מ'	
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 לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)		

6.7. היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8. חניה
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9. פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10. עיצוב אדריכלי
לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.

6.11. פיתוח תשתיות
א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.12. עתיקות
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת

בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.13. חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.14. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.15. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.

6.16. ניקוז

יש לבצע מערכת ניקוז תת קרקעית לאורך הכבישים ולהוציא את המים בדרך הקצרה ביותר אל מחוץ למתחם באמצעות חמישה מוצאים לשטח המובילים לערוצים טבעיים בשולי המתחם, ומשם לערוצים טבעיים המובילים לנחל פקיען. יש לבצע בשצ"פים סכרי אבן לקט נמוכים חדירים למים בשיפוע אורכי קטן להאטת מהירות זרימת מי הנגר והחדרתו לקרקע. יש לשמר את מירב מי הגשם בתחום שטחי המגורים, להשהותם ולהחדירם לקרקע.

6.17. 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.

א. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו, אלא לאחר תחילת עבודות לשדרוג המאסף האזורי "פקיען-חוסן" או חלקים ממנו (בהתאם לממצאי בדיקת הקו) עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב ומשרד הבריאות ובתנאי שיובטח שעבודות השדרוג הנ"ל יסתיימו לפני אכלוס הבתים. הודעה בכתב של תאגיד "פלג הגליל" לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, עם עותק למשרדי הבריאות והגנת הסביבה, בדבר תחילת עבודות שדרוג המאסף האזורי ולוח זמנים לסיומן, יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה כנ"ל; הודעה כנ"ל בדבר השלמת עבודות שדרוג עפ"י תכנית ביוב מאושרת יהווה אסמכתא למתן אישור אכלוס לבתים שקיבלו היתר בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. היתרי בניה לבתים בשכונה יינתנו אך ורק לאחר שאושר היתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בשכונה בתאום עם משרד הבריאות. השלמה עבודות מים וביוב בהתאם לאמור בהיתר לתשתיות יהיה תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונה.

6.18. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.19. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי

להוצאת היתר בניה.

6.20. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.
- על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, עפ"י קו המתאר הקיים של המבנה.
 - כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הכניין הקבועים בתכנית זו.
 - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.21. מבנים להריסה

- 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/גדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.22. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.23. איכות הסביבה: אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
- יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה.
- המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוונים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
- מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.
- טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

6.24. עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.25 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.26 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.27 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.28 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.
2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן (ישראל ת"י) 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א 'לחזור מנכ"ל משרד הפנים' עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים "מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.29 חומרי חפירה ומילוי:

- לא יאושר היתר 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:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. 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).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על 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.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ו. בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי

בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון	אישור חלוקה ורישום על פי דין והסדרת כל התשתיות הנדרשות בתחום הביוב, הניקוז, הדרכים והפיתוח במתחם.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: סליה יונג	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: ד"ר עינת קליש רותם אדריכלים	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד: 027875400	
יזם בפועל	שם: סליה יונג	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. **שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: <u>ראה רשימה בסעיף 1.7</u>	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספת טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספת טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלכד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ד"ר עינת קליש רותם (שם), מספר זהות 027875400
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג' 20520 ששמה תוספת לשכונת חיילים משוחררים בפקיעין (בוקייעה) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ועיצוב עירוני מספר רשיון 87820.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. כל יועצי התכנון כפי שמופיעים בסעיף 1.8.4.
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עינת קליש רותם
אדריכלית ובונה ערים
חתימת המצחיקר

25/1/2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה : רותי ארני, מספר זהות 053209508,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20520 ששמה תוספת לשכונת חיילים משוחררים בפקיעין (בוקייעה) (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם התמ"ס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי, נספח נופי סביבתי, נספח עצים בוגרים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רותי ארני

חתימת המצהיר

25/1/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, משה פינקל, מספר זהות 030154306,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה תוספת לשכונת חיילים משוחררים בפקיעין (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום הידרולוגיה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הידרולוגיה וניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגית
הנדסה וג'והול בע"מ
חתימת המצהיר

25 לינואר 2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה 3333333333 (שם), מספר זהות 051342566,
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
- אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 66706-1 ששמה תכנית (להלן – ה"תוכנית").
 - אני מומחה לתחום תכנון ויש בידי תעודה מטעם מנהל תכנון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21706 או לחילופין (מחק את המיותר):
 - אני מומחה בתחום שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון בתוכנית.
 - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 - הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורגד הנדסה
 (ד.ה. 1998) בע"מ
 ח.פ. 51-265683-6
 ת.ד. 04-6484868

חתימת המצהיר

29.1.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חיראלדין ראמז (שם), מספר זהות 058193616
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20520 ג' ששמה תוספת לשכונת חיללים משוחררים בפקיעין (בקייעה) (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תכנון הכבישים והתחבורה שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון הכבישים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ח. ר. שרותי
תכנון כבישים
ניחול פיקוח
ר.מ. 85535
חתימת המצהיר

25/1/2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יורם רם (שם), מספר זהות 635276,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 20520/ג'. ששמה תוכנית אג"מ - תוכנית אג"מ (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית - תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם הנדסה מס' 82100 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82100 או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כ"ק בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לבב
חתימת המומחה
יורם רם

3/2/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה 9013 יב (שם), מספר זהות 035468479
- מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20520 ששמה שכ' תל"ס משאכיה
יפ"ת (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום מ"מ ויש בידי תעודה מטעם כ"ב-11
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 07342
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

מהנדס יוסף
ז.מ.ב. 27
חתימת המצהיר

10/2/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה אילן אבי (שם), מספר זהות 2586452 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 5/20520 ששמה פיקוח על חובת רישוי (להלן – "התוכנית").
 2. אני מומחה לתחום פיקוח על חובת רישוי ויש בידי תעודה מטעם רשמי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא או לחילופין (מחק את המיותר):
 3. אני מומחה בתחום שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אילן אבי בתוכנית.
 5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אוסף חתימות
מחנכים
אילן אבי
חתימת המצהיר

10/2/14
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רמזי קעואר
מנהל מוסד
ומודד מוסמך
מאת 883

883
מספר רשיון

רמזי קעואר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.