

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס ג/20463

שם תוכנית: מעלות – שכונת אילנות

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

18-12-2015

נ ת ק ב ל
נצרת עילית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלות תרשיחא

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

14/12/2014

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 20463
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.12.14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יזר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20463
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת הפיתוח של מעלות-תרשיחא שמים פרנסי העיר וגורמי התכנון דגש על ניצול אזורי שאינם בנויים בתוך מרקם היישוב, וזאת לפני התפרסות הבנייה לאזורי הרחבה חדשים. אתר "שכונת אילנות" הוא דוגמה מובהקת לאזור כזה. השכונה ממוקמת בדרום מזרח העיר מעלות, במורד לא בני מתחת למחלף יפה נוף ושדרות מ"ג המעפילים - אשר מפריד בין השוליים הדרום מזרחיים של הבינוי העירוני של מעלות לבין אזור הפיתוח התיירותי באגם המונפורט.

שכונת "אילנות" תהווה חולייה מקשרת בין השכונות הקיימות של העיר, אזור האגם, ושכונות עתידיות שיפותחו ממזרח לאגם בהתאם לתכנית המתאר החדשה של מעלות-תרשיחא, באזור "גבעת צוריאל".

שכונת "אילנות" תכלול מגורים בהיקף של כ- 185 יחידות דיור מסוגים מגוונים: בתים צמודי קרקע דו-משפחתיים, ובניינים מדורגים. לכל הדירות בשכונה נוף פתוח לאזור האגם או לאזור שמורת נחל כזיב.

שטח השכונה המתוכננת הינו כ-157 דונם, מחצית השטח נשמר כמערך שטחים פתוחים הכולל חורשה לשימור, שטחים פתוחים בעלי חשיבות עירונית, שציפים שכונתיים ופנים שכונתיים ושבילים להולכי רגל. היקף השטחים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית נובע מהמבנה הטופוגרפי הייחודי של השכונה המתוכננת על מורדות משני צידיו של ואדי תוך שמירה על מאפייני הוואדי, נתיב זרימת הנגר העילי הקיים וייעודו של הוואדי לשימוש כחוליה בפארק עירוני אורכי עתידי המחבר את אזור הכניסה לעיר במחלפון יפה נוף עם אזור אגם מונפורט. התכנון מתחשב במרווחי הבטחון הנדרשים מתחנת שאיבה לביוב "יקינטון" הקיימת בתחום התכנית, תוך השתדלות למזער עד כמה שניתן את נוכחותה כמו כן, מתחשב בתוואי צנרת ביוב ומים עירונית קיימת ומתוכננת.

בתכנון כל מרכיבי השכונה הושם דגש על עקרונות בניה ופתוח ברי קיימא תוך התחשבות מיטבית בצרכי המשתמשים, והגנה מרבית על משאביו הטבעיים של השטח, תוך שמירה על מערכות אקולוגיות קיימות והעמדתם של משאבים אלה לרשות הציבור.

בהתאמה לתוספת יחידות הדיור של שכונה זו ביחס לכלל העיר, פינוי הפסולת יצורף למערך העירוני הקיים, דרך תחנת המעבר להטמנה באתר עברון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית: מספר התכנית :	מעלות, שכונת אילנות ג/20463
	1.2 שטח התוכנית	152.893 דונם	
	1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	14/12/2014
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	1. כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	2. ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• 62
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	3. תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	4. לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
	קואורדינטה X	227000
	קואורדינטה Y	768000
1.5.2 תיאור מקום	מעלות תרשיחא	בין מחלף יפה נוף, שדרות מ"ג המעפילים ואגם המונפורט.
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מעלות-תרשיחא מוא"ז מעלה יוסף
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
	נפה	נפת עכו
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מעלות תרשיחא
יפורסם ברשומות		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19112	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		1
18428	• מוסדר	• כל הגוש	1-16	
18407	• מוסדר	• חלק מהגוש		1,3,27,33-34
19892	• מוסדר	• חלק מהגוש	1	2,21
19891	• מוסד	• חלק מהגוש		18,23

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מעלה הגליל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
15217/ג	• שינוי	התאמת בינוי ושצ"פ סביב תחנת שאיבה		29.3.2007
11309/ג	• פירוט	הסדרת התחברות רח' הורד		13.2.2003
12723/ג	• פירוט	הסדרת חיבור בין מחלף יפה נוף ובין השצ"פ השכונתי.		15.7.2002
6013/ג	• שינוי	שינויים בשולי התכנית באזור דרך ושצ"פ		16.3.1995
5032	• שינוי	שינוי ייעודי קרקע		15.11.1988
5767	• שינוי	שינוי ייעודי קרקע		18.2.1990
2610/ג	• שינוי	שינוי ייעודי קרקע		23.11.1978

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		מילול – קורן אדריכלים	12/2014		33		מחייב	הוראות התוכנית
		מילול – קורן אדריכלים	12/2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכלית נוף רוזני בלום	12/2014	5		1:500 / 1:1250	מנחה	נספח נוף
		אדריכלית נוף רוזני בלום	12/2014	6		1:750 / 1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		דב בלאו – אמי מתום	12/2014	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
		חליל פהום	12/2014	1		1:500	מנחה	נספח תוכנית כבישים כללית
		חליל פהום	12/2014	1		1:200 / 1:2000		נספח חתכי אורך
		חליל פהום	12/2014	5		1:100	מנחה	נספח חתכי רוחב לדרכים 1-4
		חליל פהום	12/2014	1		1:50	מנחה	נספח חתכים טיפוסים למערכות
		א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ	12/2014		5		מנחה	נספח מים
		א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ	12/2014		6		מנחה	נספח ביוב
		א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ	12/2014	2		1:500	מנחה	תשריט נספח מים וביוב

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	roim@moch.gov.il	פקס	04-8630728	טלפון	04-8630666	כתובת	רח' פל-ים 15 חיפה	משרד הביטוי והשיכון – האגף לבנייה עירונית
-------	------------------	-----	------------	-------	------------	-------	-------------------	---

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	roim@moch.gov.il	פקס	04-8630728	טלפון	04-8630666	כתובת	רח' פל-ים 15 חיפה	משרד הביטוי והשיכון – האגף לבנייה עירונית
-------	------------------	-----	------------	-------	------------	-------	-------------------	---

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל		פקס	03-9533333	טלפון	03-9533333	כתובת	קריית הממשלה דרך מנחם בגין 125 תל אביב	רשות מקרקעי ישראל
	Lishka-4@maltar.co.il	04-9578888	04-9578888				בן גוריון 1 מעלות	עורית מעלות-תרשיחא

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@arc-ir.com	04-8535793	052-2857107	04-8552713	העמאות 65 חיפה	00116318	12225439	קלאודיו מילול	אדריכל	אדריכל
rgm@grm.co.il	04-6597307	054-7788450	04-6527636	שד בגין 80, עפולה	585	051148773	איתן גלבמן	B.Sc.	מודד
mail@aygl.co.il	04-8408413	052-4504500	04-8408411	בונה אליעזר 9 חיפה	30271	68855469	יעקב אברהם	מהנדס אזרחי	יועץ מים וכיבוי
amprojts@bezeqint.net	09-9501453	050-2800102	09-9500991	אורי צבי גרינברג 20 הרצליה	510998248	009684549	דב סלומון	דב חשמל	יועץ חשמל
dov@amymetom.co.il	04-8681112	052-2982777	04-8681111	יבנה 3 חיפה	80739	16822041	דב בלאו	מהנדס כבישים	יועץ תנועה
fahoum@kfahoum.co.il	04-8513054	057-7717584	04-8513050	הבנקים 14 חיפה	5071	02059987	חליל פאחום	מהנדס אזרחי	יועץ כבישים
blumar@netvision.net.il	04-8339980	054-7734444	04-8339070	זאב הים 3, חיפה	2455593	055094064	רוחני בלוס	אדריכלית נוף	יועץ נוף
gbensabat@ewre.com	04-8387621	054-4417511	04-8383919	יפה נוף 97א חיפה	511721219	011261088	יעקב בן שבת	מהנדס מים והידרולוג	יועץ הידרולוגי

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
יח"ד קטנה	יח"ד עד 100 מ"ר – באזורי עדיפות לאומית, עיפי מפת עדיפות לאומית (המתעדכנת מפעם לפעם או עד 75 מ"ר ביתר אזורי הארץ). חישוב שטח יח"ד קטנה: כל השטח המותר לבניה (הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות) ובנוסף לכך שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה, מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/ חניות מקורות ועוד."

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**

- הקמת שכונת מגורים בת כ-185 יחידות דיור
- הקמת פארק שכונתי והקצאת שטחים למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מחקלאות ושצ"פ למגורים
- ב. שינוי והוספת יח"ד ע"י ביטול מגרשים מאושרים וקביעת מגרשים חדשים למגורים.
- ג. תוספת ושינוי למערך הדרכים בתחום התוכנית
- ד. קביעת זכויות בניה ליעודים השונים בתוכנית
- ה. קביעת הנחיות בינוי בהוראות התוכנית
- קביעת הנחיות לפיתוח השטח ותשתיות בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 152.893 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר לפי ג/5767	26,860		19,650+	7,210	מ"ר	מגורים
34 יח"ד קטנות מתוך סה"כ	185*		115+	70	מס' יח"ד	
	400		400 +	-	מ"ר	מסחר
	-			-	מ"ר	תעסוקה
	650		650 +	-	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים הנחיות מיוחדות להנחת קו מים ראשי	תאי שטח כפופים תחום מגבלות בנייה	תאי שטח	יעוד
	214	200-214	אזור מגורים ב'
	111	100-121	אזור מגורים א'
		215	אזור מגורים ומסחר
		700	מבנים ומוסדות ציבור
412	401,407,412	401-409,412,413,414	שטח ציבורי פתוח
		300-304	שביל
410	410	410,411,400	שטח פתוח
		600	מתקן הנדסי
	502,509	500-518	דרך קיימת/מוצעת

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	יעוד
9.46%	14,457.2	אזור מגורים ב'	9.79%	14,968.3	מגורים א
12.04%	18,404.2	אזור מגורים א'	5.18%	7,912.7	מגורים עתידיים
3.28%	5,013.8	אזור מגורים ומסחר	0.13%	197.3	מבנים ומוסדות ציבור
0.66%	1002.6	מבנים ומוסדות ציבור	2.71%	4,138.5	דרך מאושרת
24.54%	37,515.2	שטח ציבורי פתוח	1.70%	2,592.1	דרך משולבת
0.42%	2,138.3	שביל	21.69%	33,155.7	שטח ציבורי פתוח
33.41%	51,089.4	שטח פתוח	0.58%	889.0	מתקנים הנדסיים
0.42%	646.2	מתקן הנדסי	57.50%	87,919.0	קרקע חקלאית
2.40%	3,673.1	דרך מאושרת	0.73%	1,121.3	ללא תכנון
12.40%	18,953.6	דרך מוצעת			
100%	152,893.8	סה"כ	100%	152,893.8	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ב	
4.1.1	שימושים	
א.	סה"כ 112 יחידות דיור מתוכן כ-84 דירות בבנייני מגורים בני כ-12-7 יחידות דיור, וכ-28 דירות במבנים בני כ-4 יחידות דיור	
ב.	כ-30% מכלל יחידות הדיור במבנים המדורגים אשר בתאי שטח 200-214 יהיו יחיד קטנות בהתאם לסעיף 1.9 בהוראות אלו.	
4.1.2	הוראות	
א.	חניה	חניה סגורה בקירות דוגמת הבנין תמוקם בקומה התחתונה של המבנה. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי מפתח של 1.5 מקומות חניה לכל דירה. תותר כניסה אחת למגרש החניה עבור כל תא שטח.
ב.	מחסנים	תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי בלבד. • מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר לכל דירה. • גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו
ג.	הוראות בינוי:	ע"פ פרק 6.1
ד.	פיתוח השטח	<p>תכנית פיתוח: לכלל תחום ייעוד קרקע זה או לחלק ממנו תוכן תכנית בינוי ופיתוח כולל בקני"מ 250:1. על פי הוראות פרק 6.2.</p> <p>קירות תומכים: בחזית המגרש הפונה למדרכה יוקם קיר תומך או קיר בנוי להסתרת החנייה. קיר זה יהיה בנוי בטון מחופה אבן.</p> <p>רצועות גינון: בחזית הקיר תישמר רצועת גינון ברוחב 1.4 מ' לכל הפחות אשר תכלול צמחיה של שיחים, צמחי כיסוי ומטפסים. כמות המטפסים בשיעור של לפחות 30% מכלל הצמחים הנטועים בתחום רצועת הגינון. רצועת גינון כני"ל תישמר גם בחזית קירות תומכים נוספים בתחום המגרש.</p> <p>שבילי כניסת הולכי רגל: שבילי כניסה ראשיים להולכי רגל יחברו בין המדרכה הציבורית שבחזית המגרש והכניסה למבנה רוחב שביל מינימלי 1.3 מ', שיפוע מירבי של השביל 5%, שיפוע צידי מירבי 2%.</p> <p>שערים: תותר התקנת שערים בכניסה לשביל כניסת הולכי הרגל למגרש בגובה מירבי של 1.40 מטרים ע"פ עיצוב אחיד שיאושר על ידי מהנדס העיר בנסיגה של 1.40 מ' מגבול המגרש לתחומו. תותר התקנת שערים בכניסה למיסעת כלי הרכב בגבול המדרכה והמגרש. השערים יהיו ברוחב המיסעה ובגובה 1.40 מ' או מפני המדרכה. על מנת למנוע הפרעה לתנועת הולכי הרגל השערים לא ייפתחו לתחום המדרכה.</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח נוספות: ע"פ פרק 6.2</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים א'		
4.2.1 שימושים		
א. סה"כ 49 יחידות דיור מתוכן 38 בבתים דו-משפחתיים ו-11 יחידות דיור במבנים מדורגים בני עד 4 יחידות דיור		
ב. יחידות אירוח (צימרים)		
ג. סטודיו/קליניקה		
4.2.2 הוראות		
4.2.3 הוראות מיוחדות למגורים דו משפחתיים "עולים": תאי שטח 108-110,116-117,120-121		
ג. חניה	חניה תמוקם במבנה סגור שישולב בפיתוח המגרש. מספר מקומות החניה ע"פ מפתח של 2 מקומות חניה ליחידת מגורים + מקום חניה אחד ליחידת הארוח או הקליניקה. פתח מבנה החניה יהיה ברוחב עד 2 מקומות חניה. תותר סגירת מבנה החניה בדלת לכיוון הרחוב.	
ד. מחסנים	תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: • המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד. • מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר. • גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו	
ה. הוראות בינוי	פאטיו כניסה : בקומת הרחוב יישמר פאטיו בשטח מינימלי של 40 מ"ר ממנו ימוקמו הכניסות למבנה. המבנה ידורג כך שהקומה העליונה תמוקם בנוסחה של 2 מ' לכל הפחות מחזית הרחוב או הפטיו. הוראות בינוי נוספות : ע"פ פרק 6.1	
ו. פיתוח השטח	שביל ומדרגות כניסה : שבילי כניסה ראשי להולכי רגל ומדרגות כניסה יחברו בין המדרכה הציבורית שבחזית המגרש והכניסה הראשית למבנה. לא יורשו שבילי כניסת הולכי רגל ראשיים למבנה מתחומי חניות או מיסעות. שערים : תותר התקנת שערים בכניסה לשביל כניסת הולכי הרגל למגרש. גובה השערים לא יעלה על 1.40 מ'. על מנת למנוע הפרעה לתנועת הולכי הרגל השערים לא ייפתחו לתחום המדרכה. הוראות פיתוח נוספות : ע"פ פרק 6.2	
4.2.4 הוראות מיוחדות למגורים דו משפחתיים "יורדים": תאי שטח 100-106,111-115		
א. חניה	חנייה תמוקם בתחום המגרש כמסומן בתשריט הבינוי. יותר קירוי קל של אזורי החנייה בהתאם לפירוט אחיד שייקבע בתכנית הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית. יידרשו 4 מקומות חניה לכל מגרש. במגרש בו נדרשות חניות נוספות ע"פ תקן חניה לשימושי קרקע שאינם מגורים יותנה אישור השימושים הנוספים בהסדר כופר חניה.	
ב. מחסנים	תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: • המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד. • מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר. • גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו	
ג. הוראות בינוי	גובה מירבי : גובה הנקודה הגבוהה ביותר של המבנה לא יעלה על ארבעה מטרים מדוד ממפלס הרחוב הסופי במרכז חזית המבנה או האגף. הוראות בינוי נוספות : ע"פ פרק 6.1	
ד. פיתוח השטח	ע"פ פרק 6.2	
4.2.5 הוראות בנייה למגורים מיוחדים תאי שטח: 107, 118		
א. שימושים	בתאי שטח אלו יותרו מגורים בלבד.	
ד. חניה	בשטח המגרש יוקצו 8 מקומות חניה, שני מקומות חניה לכל יחידת דיור תתאפשר גישה נפרדת מהרחוב עבור החניה לכל אחת מיחידות הדור.	
ה. מחסנים	תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: • המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד. • מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר לכל דירה. • גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו	
ו. הוראות בינוי	ע"פ פרק 6.1	
ז. פיתוח השטח	ע"פ פרק 6.2	

4.2.6	הוראות בנייה למגרשים מיוחדים תאי שטח: 119	
א.	שימושים	בתאי שטח אלו יותרו מגורים בלבד.
ד.	חניה	בשטח המגרש יוקצו 6 מקומות חניה, שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ותאפשר גישה נפרדת מהרחוב עבור החניה לכל אחת מיחידות הדיור.
ה.	מחסנים	תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד. • מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר לכל דירה. • גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו
ו.	הוראות בינוי	ע"פ פרק 6.1
ז.	פיתוח השטח	ע"פ פרק 6.2

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים ומסחר	
4.3.1	שימושים	
א.	סה"כ 24 יחידות דיור	
ב.	כ-30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחיד קטנות בהתאם לסעיף 1.9 בהוראות אלו.	
ג.	מרכז מסחרי הכולל חנויות בשטח של 400 מ"ר	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות למסחר	באזור זה יותר מסחר שאין לו השלכות סביבתיות שליליות ושאינו פוגע ברווחת המגורים. לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים. <p>העסקים שיוקמו יהיו כפופים למגבלות פליטות לאוויר, גרימת רעש, ותפוקת שפכים ואשפה, המתאימות לקריטריונים של איכות סביבה באזורי מגורים עירוניים, כפי שייקבע מעט לעט על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב.</p> <p>מיכלי אשפה המשמשים את העסקים המסחריים יופרדו מאלה המשמשים את דיירי המגורים, בחדרי אשפה נפרדים, במיקום שייקבע בתכנית הפיתוח שתאושר למתן היתר בניה.</p>
ב.	חניה	חניה לצרכי המסחר תופרד מחניית המגורים. חניית המסחר תמוקם המגרש בחזית הרחוב. תותר החלפת שטחים בין אזור חניה ומדרכה בחזית המגרש. בהתאם לנספח התנועה. חניה למגורים תמוקם במגרש חניה סגור ומקורה בעל כניסה אחת מהרחוב.
ג.	הוראות בינוי	ע"פ פרק 6.1
ד.	פיתוח השטח	ע"פ פרק 6.2
4.4	שם ייעוד: אזור מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים	
א.	מבני ציבור שכונתיים: גני ילדים משולבים במבני ציבור נוספים דוגמת בית כנסת, ע"פ צרכי השכונה – השימוש הסופי ייקבע בהיתר הבנייה כפוף לאישור הוועדה המקומית לתו"ב.	
4.4.2	הוראות	
א.	חניה	בהתאם לתקן החנייה הנדרש לשימוש ייקבע בהיתר הבנייה תוקצה בתחום המגרש בחזית הרחוב.
ב.	הוראות מיוחדות: פיתוח השטח	תכנית פיתוח: תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר. תכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, מדרכות, פרטי פתוח השטח, שילוט וכד'. לא תותר הקמת משטח החניה, חצר משק, עמדות הגז, מיכלי דלק, תא לעגלת אשפה וכל מבנה או מתקן אחר במגרש אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

	<p>גדרות וקירות בנויים: יהיו בהתאם להוראות סעיף 6.2 להלן.</p> <p>נגישות לנכים: בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>
--	--

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	<p>אזור זה מיועד לפיתוח גנים ציבוריים, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, אזורי ישיבה ותצפית, שטחי נטיעות לנוי והפרדה, שטחי שימור עצים בוגרים קיימים, וכן ליצירת מערך תנועה המשכי להולכי רגל ורצף של שטחים פתוחים בתחומי התכנית.</p> <p>בשטחים אלה מותר להקים מתקני שעשועים, אלמנטים פיסוליים, שילוט ציבורי, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מרכזי איסוף ומיחזור, מבנים לשירותים סאניטאריים או לאחסון כלי תחזוקה וגינון בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות ולמקם מתקנים הנדסיים הכל בתיאום ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה.</p>
4.5.2	הוראות
א.	<p>הוראות מיוחדות: פיתוח השטח</p> <p>תכנית פיתוח: לכל השטחים הפתוחים הציבוריים, או לחלקים מהם בהתאם לחלוקה לתאי שטח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר יוכן על ידי אדריכל נוף בהתאם לנספח נופי ותאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית עיצוב כללית, הכוללת כיסוי קרקע, ריצוף ונטיעות צמחיה, עמדת מתקנים ומבנים, הצבת פסלים או אלמנטי נוף, וכל פעולת פיתוח אחרת שתותר בשטח - תכנית עבודות עפר, פרישת קירות, מסלעות, או כל פתרון אחר לגישור על הפרשי גובה, לרבות חתכים מפורטים וקביעת מפלסים ומידות ביחס למצב הקרקע הקיים - תכנית השקיה, תשתיות ותאורה, לרבות עיצוב גופי תאורה. - פרוט חומרי גמר ופרטי עיצוב של פיתוח השטח והמתקנים, תוך הבטחת אחידות ורציפות עיצובית, לרבות תכנון מפורט בקני"מ 1:100 של אזורי ייחודיים. <p>גובה מפלסי פיתוח השטח וגובה הקירות התומכים: בהתאם לנספח הבינוי המצורף.</p> <p>עבודות עפר: בהתאם לסעיף 6.2.2 להלן.</p> <p>פילוס, ניקוז והשהיית מי נגר עילי: בהתאם לסעיף 6.2.5 להלן.</p> <p>קירות תומכים: בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 להלן.</p> <p>הקירות התומכים בתחומי השצי"פים יהיו קירות כובד בנויים אבן לקט מקומית ראש הקיר בחיפוי אבן לקט כנ"ל / קירות בטון מחופים אבן מסותתת וראש קיר בחיפוי אבן מסותתת כנ"ל הכל בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד.</p> <p>הגנה על קירות תמך מפני ארוזיה – לאורך גב הקירות התומכים הפונים לכיוון השצי"פים יתוכננו אלמנטי הגנה מפני ארוזיה בהתאם לפרט הגנה עקרוני הכלול בנספח הנופי המצורף. כמו כן יערכו עבודות עפר לשינוי נתיבי זרימת מים קיימים והתייתם לעבר מעברי הולכי רגל</p>

		<p>ושצ"פים מתוכננים. עבודות העפר הנ"ל</p> <p>יכללו בתכנית העיצוב הכללית המפורטת של פיתוח השטח הנזכרת לעיל.</p> <p>רצועות גינון : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>שוחות – כל השוחות הנדרשות לתשתיות תת קרקעיות דוגמת חשמל, ביוב וכ"ו וכן שוחות הנדרשות לצנרת השקיה יתוכננו בתחומי גינון ולא בתחומים מרוצפים.</p> <p>אלמנטי תאורה – גופי התאורה המתוכננים בתחומי השצ"פים יעוצבו וימוקמו באופן המונע עד כמה שניתן הפצת האור מכוון השכונה. עמודי התאורה יתוכננו בתחומי גינון ולא בתחומים מרוצפים.</p> <p>מסלעות : בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 להלן. תורשה בניית מסלעות בתחומי השצ"פים לצורך תימוך מפלסים הכלולים בתחומם. יורשה תימוך של שטחים מגוונים בלבד. לא יורשה תימוך מגרשים גובלים באמצעות מסלעה.</p> <p>רצועות גינון : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>מעקות בטיחות : בהתאם להוראות סעיף 6.2.4 להלן.</p> <p>שפכי עפר ופסולת בניה : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>הסדרי פינוי אשפה : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>עצים בוגרים : בתכנון מערך השבילים להולכי רגל ופיתוח השטח יושם דגש על שימור מירבי של העצים הבוגרים הקיימים. המפלסים ותוואי השבילים ואיזורי התצפית ייקבע תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הטבעיים והימנעות מירבית מכריתה של עצים קיימים, הכל בהתאם לסעיף 6.2.8 להלן ונספח העצים הבוגרים הקיימים המצורף.</p> <p>בתחום השטחים הפתוחים המתוכננים בשכונה יינטעו עצים בוגרים דוגמת עצי אלה א", שקד, חרוב ואלון. תכנית הנטיעות תוסיף עצים בוגרים כנ"ל בכמות גדולה באופן המהווה פיצוי סביבתי והשלמה לעצים שיעקרו עם הקמת השכונה. צמחי כיסוי דוגמת קיסוס החורש, רוזמרין וכ"ו יינטעו להעשרת החורש הקיים ולמניעת סחף קרקע.</p> <p>נגישות לנכים : בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p>
ג.	<p>הוראות מיוחדות לתאי שטח 401,408,412,413</p>	<p>שצ"פ הוואדי : שצ"פ עירוני ושכונתי</p> <p>ייעודים נוספים : חיץ בין השכונה ומת"ש יקינטון, מניעת סחף, שמירה על מערכת אקולוגית קיימת שהיית מי נגר עילי.</p> <p>פיתוח הוואדי המרכזי : הוואדי במרכז השכונה יתוכנן כשצ"פ מרכזי וכאפיק תנועה רציף להולכי רגל ממחלף "יפה נוף" עד לשפת האגם. בנוסף לציר המרכזי הנ"ל יתוכננו בו שבילים אופקיים המקשרים בין אזורי השכונה הצפוניים והדרומיים. השצ"פ יעוצב כגן בעל רמת פיתוח אינטנסיבית, ויודגשו בו תוואי הקרקע הטבעית, העצים הבוגרים הקיימים, תצפיות הנוף לכוון</p>

		<p>האגם, ואפיק זרימת המים.</p> <p>עקב אופיו הטופוגרפי המיוחד, חלקו העליון הגובל עם כביש מס' 1 וחלקו הקדמי הגובל עם כביש מס' 3 יתיישרו עם מפלסי הכבישים, ויאפשרו שהות והתכנסות נוחה של תושבי השכונה. חלקו העליון וחלקו המרכזי יאופיינו בטראסות מגוננות.</p> <p>לאורך תוואי זרימת המים יתוכננו בריכות איגום לצורך השהיית מי הנגר העילי ולהנאת התושבים. מובלי מים החוצים את כבישים מס' 1 ומס' 5, נתיב זרימת המים ובריכות האיגום יתוכננו ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועצי ניקוז והידרולוגיה. בתכנון תובטח הזרמת מי הנגר העילי למוצא המאפשר זרימה עילית מתחום השכונה המתוכננת לכוון אגם מונפורט.</p> <p>בתכנון מערך השבילים ואיזורי התצפית, המשחק והאיגום יושם דגש על שימור מירבי של העצים הבוגרים הקיימים בהתאם לסעיף 6.2.9 להלן. תוואי השבילים ומיקום איזורי התצפית וכו' ייקבע תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הטבעיים והימנעות מירבית מכריתה של עצים קיימים. במקום עצים בוגרים שיכרתו יישתלו בתחומי השצ"פ צמחי כיסוי ועצים בוגרים חלופיים להעשרת החורש הקיים ולמניעת סחף קרקע.</p> <p>תכנית הפיתוח לתחום זה תכלול התייחסות לנושא מניעת אש. דילול החורש הקיים, יצירת חיץ אש, דרכי גישה ואמצעי מיגון יהיו בהתאם להוראות והנחיות קק"ל ורשות הכיבוי.</p> <p>עקב הימצאות מתקן שאיבה קיים (מת"ש יקינטון) בתחום השצ"פ תיערך תכנית הפיתוח בתיאום ובהתאם לנדרש ע"י משרד הבריאות. בתכנית יושם דגש על הסתרה מירבית של המת"ש ע"י נטיעת עצים, שיחים גבוהים ומטפסים וע"י עבודות מילוי קרקע בהתאם לחתכים המהווים חלק מהנספח הנופי המצורף.</p> <p>תוואי, רום השבילים ופיתוח השטח ייקבע תוך התחשבות בצנורות המים והביוב הקיימים והימנעות מפגיעה בהם.</p> <p>כל פגיעה בצנורות הקיימים תתוקן מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו בהתאם לדרישות המפקח והרשויות הנוגעות בענין. כל נזק לסביבה שייגרם כתוצאה מפגיעה בצנורות יתוקן מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו בהתאם לדרישות המפקח והרשויות הנוגעות בענין.</p>
ד.	<p>הוראות מיוחדות לתא שטח 402 : עיבוי טיילת עירונית קיימת</p>	<p>שצ"פ עירוני ושכונתי</p> <p>ייעודים נוספים : השצ"פ מלווה את הטיילת הקיימת לאורך המדרכה של רחוב כ"ג המעפילים (כביש מס' 9) וייעודו הרחבה של תוואי הטיילת הקיימת ועיבוייה.</p> <p>פיתוח השטח : תכנון השצ"פ יכלול יצירת אזורי שהייה ואזורי תצפית, הרחבת תוואי ההליכה הקיים תוך העשרת חווית השימוש הלינארית הקיימת, קישור רחוב כ"ג המעפילים עם מערך השצ"פים ומערך מעברי הולכי הרגל המתוכננים בתחום השכונה המתוכננת וכן עיבוי והעשרת הצמחיה הקיימת.</p>

ה.	הוראות מיוחדות לתא שטח 403 : חורשת הכניסה	חורשת הכניסה : שצ"פ שכונתי ייעודים נוספים : קישור הטיילת העירונית הקיימת והשכונה, אזור תצפית, שימור עצי אורן בוגרים קיימים. ציר ההליכה הלינארי של הטיילת יורחב לתחום השצ"פ תוך יצירת אזור ישיבה ותצפית. תכנון תוואי מעבר להולכי רגל הקושר בין כביש מס' 1 ורחוב מ"ג המעפילים ומיקום אזורי הישיבה יעשה תוך שימור מירבי של חורשת עצי האורן הבוגרים הקיימת.
ו.	הוראות מיוחדות לתאי שטח 404,406 שיקום שולי כבישים	שיקום שולי כבישים : שצ"פים שכונתיים ייעודים נוספים : שיקום נופי של שולי כבישים, יצירת חיץ ויזואלי ואקוסטי בין כבישים מס' 1 ומס' 3 לבין מבני מגורים בשכונה הקיימת, הסתרת קירות תומכי כבישים מס' 1 ומס' 3, ייצוב קרקע. בתחום השצ"פים הנ"ל ייבנה מערך קירות תמך ומסלעות ויינטעו בתחומם נטיעות של צמחי כיסוי לחיפוי קרקע ומניעת סחף וינטעו עצים ומטפסים להסתרת קירות התמך. גובה קירות מקסימלי 3 מ'. גובה מסלעות מירבי 2 מ'. בתחום שצ"פ 407 יתוכננו פינת ישיבה ומצפור נוף במפלס כביש מס' 3.
ז.	הוראות מיוחדות לתאי שטח 405 : אזור שהייה ומשחק	אזורי שהייה ומשחק : שצ"פים שכונתיים
ח.	הוראות מיוחדות לתא שטח 407 : מעבר אופקי	מעבר אופקי : שצ"פ שכונתי ייעודים נוספים : קישור מת"ש קיים (מת"ש יקינטון) וכביש מס' 1, גישה לקו ביוב מתוכנן ושוחות ביוב מתוכננות. במסגרת פיתוח השטח הפתוח יתוכנן שביל סלול אספלט ברוחב 4 מ' אשר ישמש גישה רגלית ומוטורית למגרש 500 וכן לשוחות וקו הביוב המתוכננים. רום הכביש ייקבע תוך התחשבות בצנור הביוב הקיים והימנעות מפגיעה בו. כל פגיעה בצנור הקיים תתוקן מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו בהתאם לדרישות המפקח והרשויות הנוגעות בענין. כל נזק לסביבה שייגרם כתוצאה מפגיעה בצנור יתוקן מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו בהתאם לדרישות המפקח והרשויות הנוגעות בענין. תכנית פיתוח השטח תתוכנן בשיתוף יועץ כבישים ותוגש לאישור תאגיד הביוב ומשרד הבריאות בנוסף להגשתה לאישור ע"י הגורמים הנזכרים בסעיף 4.6.2 לעיל.
ט.	הוראות מיוחדות לתא שטח 412 : שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות	ניתן יהיה להעביר תשתית מים בלבד, בשטח זה ניתן יהיה לעבוד עם כלים כבדים, תוך שמירת העצים הבוגרים ובתאום והנחיית פקיד היערות. באחריות יזם התוכנית להשיג את האישורים הדרושים לעקירת עצים בתאי שטח 410, 412 מהגופים האחראים לנושא, כולל קק"ל ופקיד היערות, לצורך העבודות להעתקת קווי המים הראשיים.
י.	הוראות מיוחדות לתא שטח 414 : שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות	אסורה כל בניה ו/או חניה בשטח זה עקב קרבה לדרך מס' 89

4.6	שם ייעוד: שביל להולכי רגל / רחבה ציבורית	
4.6.1	שימושים	
א.	שטחים אלה ישמשו למעברים ציבוריים מגוננים להולכי רגל תוך קישור בין יעודי קרקע ציבוריים ופרטיים. יותר: ריצוף, נטיעות, מדרגות, גדרות, מאחזי יד, ריהוט רחוב, ספסלי ישיבה ומתקני הצללה, וכד'.. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות.	
4.6.2	הוראות	
א.	<p>הוראות מיוחדות : פיתוח השטח</p> <p>תכנית פיתוח: לכל מערכת השבילים להולכי רגל, או חלקים ממנה, בהתאם לחלוקה לתאי שטח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקניימ 1:250 אשר יוכן על ידי אדריכל נוף בהתאם לנספח נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר. תכנית הפיתוח תכלול את הפרטים המפורטים בסעיף 4.6.2 לעיל.</p> <p>קירות תומכים : בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 להלן.</p> <p>הקירות התומכים בתחומי המעברים ובצידיהם יהיו קירות בטון מחופים אבן מסותתת ראש קיר בחיפוי אבן מסותתת כני"ל הכל בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לפרט אופייני מוצע הכלול בנספח הנופי המצורף.</p> <p>הקירות התומכים את מעברים 303 ו 304 יהיו קירות כובד בנויים</p> <p>אבן לקט מקומית ראש קיר באבן לקט כני"ל / קירות בטון מחופים אבן מסותתת ראש קיר בחיפוי אבן מסותתת כני"ל הכל בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם לפרט אופייני מוצע הכלול בנספח הנופי המצורף.</p> <p>ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד.</p> <p>מסלעות : בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 להלן.</p> <p>בניית מסלעות תורשה בתחומי מעברים 303 ו 304 בלבד.</p> <p>רצועות גינון : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>הגנה על קירות תמך מפני ארוזיה – לאורך גב הקירות התומכים הפונים לכוון המעברים יתוכננו אלמנטי הגנה מפני ארוזיה בהתאם לפרט הגנה עקרוני הכלול בנספח הנופי המצורף. כמו כן יערכו עבודות עפר לשינוי נתיבי זרימת מים קיימים והתייתם לעבר מעברי הולכי רגל מתוכננים. עבודות העפר הנ"ל ייכללו בתכנית העיצוב הכללית המפורטת של פיתוח השטח הנזכרת לעיל.</p> <p>שוחות – כל השוחות הנדרשות לתשתיות תת קרקעיות דוגמת חשמל, ביוב וכ"ו וכן שוחות הנדרשות לצנרת השקיה יתוכננו בתחומי גינון ולא בתחומים מרוצפים.</p> <p>אלמנטי תאורה – גופי התאורה המתוכננים בתחומי המעברים יעוצבו וימוקמו באופן המונע עד כמה שניתן הפצת האור לעבר המבנים הסמוכים. עמודי התאורה יתוכננו בתחומי גינון ולא בתחומים מרוצפים.</p> <p>מעקות בטיחות : בהתאם להוראות סעיף 6.2.4 להלן.</p> <p>שפכי עפר ופסולת בניה : בהתאם להוראות סעיף 4.2 לעיל.</p> <p>נגישות לנכים : מהלכי המדרגות, הפודסטים וכן מעקות ומאחזי יד יתוכננו תוך אבטחת גישה נוחה ותקינה לנכים. תכנון המעברים וכן פתרונות תכנוניים מפורטים יהיו באישור יועץ נגישות</p>	

4.7	שם ייעוד: שטחים פתוחים וחורשה לשימור	
4.7.1	שימושים	
א.	שטח זה מיועד לשימור חורשת עצי מחט קיימת. חורשה נטע אדם המהווה חיץ אקוסטי ואקולוגי לאורך השוליים המערביים של השכונה. שטח לשימור נופי, הגשה ונטיעות. בשטח ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים ולמקם מתקנים דוגמת מתקני משחק, ספסלי ישיבה, וכו'.	
4.7.2	הוראות	
א.	<p>הוראות מיוחדות : פיתוח השטח תא שטח 400: חורשה לשימור</p> <p>חורשה לשימור : שצ"פ עירוני ושכונתי</p> <p>ייעודים נוספים : רכיבת אופניים, חיץ ויזואלי ואקוסטי בין השכונה וכביש 89, מניעת סחף ושמירה על מערכת אקולוגית קיימת.</p> <p>פיתוח השטח : בתכנון מערך השבילים להולכי רגל, השבילים לרכבי אופניים ואיזורי התצפית יושם דגש על שימור מירבי של העצים הבוגרים הקיימים. תוואי השבילים ומיקום איזורי התצפית ייקבע תוך הימנעות מירבית משינוי מפלסי הקרקע הטבעיים והימנעות מירבית מכריתה של עצים קיימים, הכל בהתאם לסעיף 6.2.9 להלן ונספח העצים הבוגרים המצורף.</p> <p>במקום עצים בוגרים שיכרתו יישתלו בתחומי החורשה צמחי כיסוי דוגמת קיסוס החורש, רוזמרין וכו' וכן עצים בוגרים חלופיים דוגמת כליל החורש, אלה אי"י, אלון וכו' להעשרת החורש הקיים ולמניעת סחף קרקע.</p> <p>תכנית הפיתוח לתחום זה תכלול התייחסות לנושא מניעת אש. דילול החורש הקיים, יצירת חיץ אש, דרכי גישה ואמצעי מיגון יהיו בהתאם להוראות והנחיות קק"ל ורשות הכיבוי.</p> <p>תכנית פיתוח השטח תוגש לאישור קק"ל ורשות הכיבוי בנוסף להגשתה לאישור ע"י הגורמים הנזכרים בסעיף 4.6.2 לעיל.</p> <p>נגישות לנכים : בתכנית הפיתוח תוגדר גישה נוחה ותקינה לנכים, ופתרונות תכנוניים מפורטים באישור יועץ נגישות.</p> <p>אסורה כל בניה ו/או חניה במרחק הקטן מ-75 מטרים מציר דרך מס' 89</p>	
ב.	<p>הוראות מיוחדות לתא שטח 410: שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות</p> <p>ניתן יהיה להעביר תשתית מים בלבד, בשטח זה ניתן יהיה לעבוד עם כלים כבדים, תוך שמירת העצים הבוגרים ובתאום והנחיית פקיד היערות. באחריות יזם התוכנית להשיג את האישורים הדרושים לעקירת עצים בתאי שטח 410, 412 מהגופים האחראים לנושא, כולל קק"ל ופקיד היערות, לצורך העבודות להעתקת קווי המים הראשיים.</p>	

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.8
שימושים		4.8.1
מתקנים הנדסיים קיימים בשטח – תחנת שאיבה לביוב יקינטון מגרש 500 בהתאם לתנאים ולהוראות של משרד הבריאות ולפי התכנית המאושרת		א.
מתקנים הנדסיים מתוכננים – (01) תחנת טרנספורמציה משולבת בשצ"פ 407 מתקן בוק ימוקס באזור המדרכה.		ב.
הוראות		4.8.2
א.	הוראות בינוי	- "גבול מגבלות בניה": בכל תחום השטח המקיף את האזור למתקנים הנדסיים המסומן בתשריט כ"גבול מגבלות בניה" לא תותר כל בניה לצרכי מגורים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. - לא ינתן היתר בניה מעבר למעטפת המבנה הקיים, אלה בכפוף לניתוח נופי שיראה שהפיתוח המוצע אינו פוגע באופי השטח הפתוח. ולאחר מיצוי אפשרויות למיקום השימוש המבוקש בתכום המבנה הקיים או בתת הקרקע.
ב.	הוראות מיוחדות : פיתוח השטח	תחנת שאיבה: סביב תחנת השאיבה יובטח גידור בטיחות, אשר יתוכנן כחלק מתכנית השצ"פ המרכזי במסגרת תכנית פיתוח השטח. מבני תחנות טרנספורמציה : ישולבו ככול הניתן בתכנון השצ"פ. חיפוי המבנים יהיה באבן מסותתת כדוגמת חיפוי קירות פתוח השטח.
שם ייעוד: דרך קיימת/מוצעת		4.11
שימושים		4.11.1
שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה, נטיעות וכו'. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות שונות ולמקם מתקנים לציבור דוגמת מבני תאי דואר, לוחות מודעות, ספסלי ישיבה, אלמנטים פיסוליים וכו' בתחומי המדרכות		א.
		4.11.2
א.	הוראות מיוחדות : פיתוח השטח	צמצום עודפי עפר ומניעת שפכים ע"י בצוע עבודות העפר בכל שטח הכבישים המתוכננים במתחם. גריסה, אחסון באתר ושימוש חוזר שלחומר המצעים המתאים לשימוש חוזר באתר. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. אחסון באתר ושימוש חוזר בבולדרים ליצירת מסלעות. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. איסוף, אחסון באתר ושימוש חוזר באדמה הנמצאת על פני השטח "top soil". שימוש חוזר ע"י פיזור בשטחי שצ"פים ושבילים ציבוריים. אחסון בהתאם להוראות מהנדס העירייה. הקירות תומכי הכבישים יהיו קירות כובד בגמר אבן לקט מקומית כולל חיפוי צד שני באבן מסותתת וראש קיר באבן כני"ל בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העירייה. גובה הקירות לא יעלה על 4.00 מטר. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות ציפיות (יחיד/דונם)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	שטחי בניה מ"ר						מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי	שמאלי
אזור מגורים ב	200-214	690	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	24,260	167.81%	112	12.9	60%	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	בתחום לתשריט		
			ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	13,770	74.82%	49	3.75	40%	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	בתחום לתשריט		
אזור מגורים א	100-121	540	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	4320	106%	24	4.8	50%	18 מ'	4	-	בתחום לתשריט		
			ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	750	76%	-	-	50%	8 מ'	2	-	5	5	5
אזור מגורים ומסחר	215	5000	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	100	-	-	-	-	4 מ'	1	-	5	5	5
			ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	357	56%	-	-	50%	13 מ'	2	-	3	3	3
אזור מבנים ומסדות ציבור	700	990	ע"פ טבלא 5.1	ע"פ טבלא 5.1	-	-	44,537	-	185	4.9	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי	401-409, 412, 413, 414	-	-	100	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מתקנים חנוסים	600	640	312	45	-	-	357	56%	-	-	50%	13 מ'	2	-	3	3	3
סה"כ							44,537		185	4.9							

יפירוט זכויות הבניה על פי פרק 4

מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	**יחידות ארוח	מספר יח"ד	היקף בניה מקסימלי לכול קומה					שטחי בניה מ"ר						גודל מגרש מינימלי	מס' תא שטח	יעוד
					2	1	רחוב	1-2	סה"כ שטחי בניה	חניה	מפלס מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	595	100	דו-מגוריים יורדים
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	600	101	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	590	102	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	595	103	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	610	104	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	590	105	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	615	106	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	610	111	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	605	112	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	610	113	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	680	114	
2	1	11	2	2	-	-	70	170	200	400	-	50	280	10	60	595	115	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	605	108	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	590	109	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	595	110	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	515	116	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	600	117	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	580	120	
-	3	10	2	2	170	170	170	-	-	460	-	-	-	120	340	540	121	
-	4+חניה	17	-	4	-	-	-	-	-	920	-	-	-	240	680	1190	107	
-	4+חניה	17	-	4	-	-	-	-	-	920	-	-	-	240	680	1025	118	
-	3+חניה	13.5	-	3	-	-	-	-	-	690	-	-	-	180	510	750	119	
-	4	14	-	7	-	-	-	-	-	1455	315	-	-	210	930	1395	200	
-	4	14	-	7	-	-	-	-	-	1455	315	-	-	210	930	1420	201	
-	4+חניה	17	-	8	-	-	-	-	-	1600	360	-	-	240	1000	1415	202	
-	5+חניה	20	-	10	-	-	-	-	-	1970	450	-	-	300	1220	1370	203	
-	5+חניה	20	-	10	-	-	-	-	-	1970	450	-	-	300	1220	1515	204	
-	6+חניה	23	-	12	-	-	-	-	-	2340	540	-	-	360	1440	1640	205	
-	6+חניה	23	-	12	-	-	-	-	-	2340	540	-	-	360	1440	1545	206	
-	5+חניה	20	-	10	-	-	-	-	-	1970	450	-	-	300	1220	1475	207	
-	4+חניה																	

* בסמכות ועדה מקומית לשנות את היקף הבניה לקומה
 ** שטחי יחידות הארוח נכללים במסגרת שטחי הבניה של יעד המגורים.

6. הוראות נוספות

6.1. בינוי	
6.1.1 נספח בינוי	בינוי בשכונה יהיה בהתאם לנספח הבינוי מנחה בקני"מ 500:1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, על דעת מהנדס הוועדה המקומית.
6.1.2 חזות המבנים	דגמי הבינוי וחזות המבנים שיפורטו במסמכים להיתר בניה יתאמו להמחשות של נספח הבינוי על דעת מהנדס הוועדה. חומרי חיפוי, שערי חניות, גדרות וקירות, מעקות, פרגולות, מתקנים סולאריים ואנטנות, וכל פרט בינוי חזרתי יעוצבו לפי תכנון אחיד באישור מהנדס העיר.
6.1.3 גובה רצפות	גובה רצפות המבנה יהיה בהתאם למפלסים הקבועים בתכנית הבינוי שבנספח הנופי. במסגרת היתר הבנייה לא ניתן לשנות מפלסים אלו אלא עם הדבר מתחייב מתוך תנאי השטח.
6.1.4 עיצוב אדריכלי	חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל מבנים על הגגות יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים באשור מהנדס הוועדה המקומית. עיצוב גגות: גגות שטוחים בהתאם לנספח הבינוי. טיפול בחזית הגג באמצעות פיזור חצץ לבן או ריצוף. יוקם מעקה בנוי בכל היקף הגג. קולטי שמש ישולבו בבנין ויסומנו בהיתר הבנייה. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויסומנו בהיתר הבנייה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה. פרגולות: במרפסות של המבנים המדורגים תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת, בתחום קווי הבנין, לפי עיצוב אחיד שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בגינות פרטיות תותר פרגולה בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר.

6.2. פיתוח נופי	
6.2.1 נספח נופי	פיתוח השכונה יהיה בהתאם לנספח נופי מנחה בקני"מ 500:1 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, על דעת מהנדס הוועדה המקומית.
6.2.2 תכנית פיתוח	במסגרת כל היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו בקני"מ 1:250 אשר תיערך בהתאם לנספח הנופי. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מהתנאים להיתר. תכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, מדרכות, פרטי פתוח השטח, שילוט וכד'. לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אחר במגרש אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
6.2.3 מתקני שרות	לא תותר הקמת חדרי משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צברי גז, מיכלי דלק וכיוצא באלו בחזית המגרשים, אלא באם יעוצבו תוך שילוב בבנין או בקירות התומכים באופן שיבטיח הסתרה של האלמנטים הנ"ל בנישה סגורה. הנישה תשולב בקיר התומך ו/או בקיר הגדר. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח מגולוונת וצבועה. כל הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקירות או טמונה בקרקע. חיפוי ראש קירות הנישה והחזיתות הפונות לכוון מדרכות ושבילים באבן מסותתת. גמר אבן מסותתת או טיח מוחלק בשאר החזיתות. מבנה הנישה לאשפה ומערכות וכן פרטי חיפוי קירות הנישה ושערים בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר.
6.2.4 עבודות עפר	כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הוועדה המקומית. שפך בניה: לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלנים ועל חשבונם לאתר מורשה מאושר ע"י מהנדס העיר. במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים

<p>ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.</p>	
<p>שיקום מדרונות: שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב עבודות עפר כלשהן יעשה מיד עם אתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של החומר החפור לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתם למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחיה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p>	
<p>שימוש חוזר בסלעים: לפני תחילת עבודות העפר בשטחים צבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות ייאספו הסלעים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בפתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בתיאום עם מהנדס העיריה.</p>	
<p>גריסת חומרי עבודות העפר: לפני תחילת עבודות העפר בשטחים צבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לאחסון גריסת חומרי עבודות העפר. האתר המוסכם ישמש כמקום לגריסה ושימור החומר החפור לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור. שמירת החומר המיועד גריסה ושימוש חוזר על חשבון ובאחריות הקבלן.</p>	
<p>הנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים: עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה תבוצענה ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה. עבודות העפר נדרשות להנחת צנרת התשתיות תבוצענה ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד פרט להנחת צינור מים ראשי, אשר יבוצע באמצעות כלים כבדים. זאת ע"פ הנחיות מהנדס העיר תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה. שיקום התוואי יכלול ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת לאתר מורשה, פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ לכל הפחות, נטיעת צמחים מקומיים בהתאם לתכנית הקיימת והשקייה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותובא לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>בחירת סוג הצמחיה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p>	
<p>דרכי גישה- דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע העבודות השונות תיפוצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למיזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית. שיקום התוואי יכלול ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת לאתר מורשה, פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ לכל הפחות, נטיעת צמחים מקומיים בהתאם לתכנית הקיימת והשקייה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותובא לאישור מהנדס העיר. בחירת סוג הצמחיה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע דרכי הגישה.</p>	

6.2.5 קירות תומכים, קירות גדר ומסלעות	<p>גובה קירות תומכים : קירות תומכים, קירות גדר וגדרות התומכים ו/או תוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש או בנסיגה ממנו וייבנו על פי תכנית פתוח מאושרת. גובה קירות התומכים מגרשים והפונים למדרכות וכן גובה קירות תומכים בין מגרשים לא יעלה על 3.00 מטר. גובה הקירות התומכים כבישים ושצ"פים הבנויים לאורך חזיתות המגרשים האחוריות לא יעלה על 4.00 מ'. רום הקירות התומכים וקירות הגדר בהתאם לתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד.</p> <p>חיפוי קירות תומכים: קירות תומכי מגרשים לאורך חזיתות הפונות לתחומי מדרכות, שבילים ומעברי הולכי רגל ציבוריים יהיו בנויים בטון בחיפוי אבן מסותתת כולל ראש קיר מאבן כני"ל בהתאם לפרט אחיד שייקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>קירות תומכי כבישים וכן קירות תומכי שצ"פים ומגרשים שאינם בנויים לאורך חזיתות הפונות לתחומי מדרכות, שבילים ומעברי הולכי רגל ציבוריים יהיו קירות כובד בחיפוי אבן לקט מקומית כולל חיפוי צד שני הפונה לכיוון מדרכה וראש קיר באבן מסותתת בהתאם לפרט אחיד שייקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>קירות תומכים בתחומי המגרשים הפרטיים יהיו קירות כובד מחופים אבן לקט מקומית או קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת או קירות בטון בחיפוי טיח מוחלק. בכל מקרה לא יורשה ביצוע קירות ו/או קירות גדר מבטון ללא ציפוי כלשהו.</p> <p>מסלעות: מסלעות תיבנה מאבן מקומית שטוחה. המסלעות תבוצענה בשטחי שצ"פים ומגרשי מגורים בהתאם לפרט אחיד שייקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>גובהן המקסימאלי של המסלעות יהיה 3 מ'. מסלעות, שגובהן למעלה מ- 1.5 מ' ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 1.5 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.</p> <p>בכל המסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי, של חזית המסלעה ויישתלו בתוכם לפחות 80% צמחי כיסוי ומטפסים. אבני המסלעה תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין. גודל כ"א מאבני המסלעה לא יהיה קטן מ-75/160 ס"מ וגובהה 60 ס"מ לפחות.</p>
6.2.6 מעקות בטיחות, גדרות ושערים	<p>מעקות בטיחות תקניים : יותקנו בראש כל הקירות התומכים בגבולות ובתחומי המגרשים וכן בראש מסלעות.</p> <p>מעקות בטיחות וגדרות : יהיו מעקה ו/או גדר שקופים עשויים ברזל מגולוון וצבוע או אלומיניום צבוע. בכל מקרה לא יותר שימוש בגדרות רשת.</p> <p>שערים : כל השערים יהיו עשויים פח מגולוון וצבוע ו/או ברזל מגולוון וצבוע ו/או אלומיניום צבוע. השערים בכניסת הולכי הרגל למגרש ואלה בכניסת כלי הרכב למגרש יותקנו באופן שאינו מהווה מכשול או הפרעה להולכי הרגל במדרכה. השערים לסגירת הנישות לאשפה ומערכות בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר.</p>
6.2.7 פיתוח נופי בכבישים שבילים ומעברים.	<p>מדרכות: המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות אבן משתלבת או אבן ריצוף בשילוב פסי אבן מסותתת תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>חניות: מספר החניות ברצף אחד יהיה 2-5 חניות. לא יסללו יותר מ-5 חניות ברצף ללא הפרדה מגוננת, או לחילופין גומה לעץ צל. תחום החניות הציבוריות יהיו מרוצפים אבן משתלבת. סימונים נדרשים דוגמת הפרדת תאי חניה, הגדרת תחומי כניסה למיסעות וכו' יהיו באבן משתלבת כני"ל הכל בהתאם לפרטים אחידים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>אבן שפה: הנמכת אבן השפה של הכבישים בכניסה למיסעות לחניות הפרטיות בתחומי המגרשים הפרטיים תהיה באמצעות אבן עליה לכלי רכב תוך שינוי מינימלי של מפלס המדרכה בתחומי החיבור למיסעות. אבן העליה לכלי רכב בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>מעברי חצייה: מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p> <p>מעברי הולכי הרגל: יהיו מרוצפים אבן משתלבת ו/או אבן מסותתת, המדרגות הנכללות בתחומי המעברים תהיינה מדרגות בטון טרומיות או מדרגות אבן מסותתת בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר ויועץ נגישות.</p>

<p>אלמנטים הנדסיים דוגמת ארונות חשמל, תקשורת וכו' וכן שוחות נדרשות למערכות ימוקמו ככל הניתן בתחומים מגוונים ולא בתחומים מרוצפים.</p> <p>עמודי חשמל בתחום מדרכות ומעברים יותקנו בקו אחד סמוך לקירות התומכים ו/או בתחומים מגוונים באופן שאינו מהווה מכשול להולכי רגל.</p> <p>דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למיזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית בהתאם לסעיף 6.2.7 להלן. שיקום התוואי יבוצע ע"י הקבלן פורץ תוואי הדרך ועל חשבון.</p>	
<p>שמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים קיימים: כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית יישמרו, יועתקו או יעקרו בהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובהתאם לתשריט נספח עצים בוגרים קיימים מאושר ע"י פקד היערות. נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>נטיעות: נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים, מדרכות ומבני ציבור תבוצענה ע"י תכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם מהנדס העיר אשר תיכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (קני"מ 1:250). הנטיעות בתחומי שצ"פים יכללו נטיעה של עצים בוגרים חלופיים לעצים בוגרים קיימים שנעקרו ונטיעה חוזרת של עצים בוגרים קיימים שסווגו כמיועדים להעתקה בתחומי השכונה</p> <p>יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים לתנאי האקלים, חסכניים במים בהתאם לרשימה עדכנית של משרד החקלאות, לא גורמי לכלוך ואלרגיות וכן לא בעצים בעלי שורשים תוקפניים. יש להקפיד על שתילה צפופה של צמחי כיסוי, או לחלופין, להשתמש בחיפוי קרקע כלשהו על מנת להגן מהאקלים והמפנה הקיים. מומלץ שימוש בצמחיה מקומית אופיינית לאזור.</p> <p>באיזורי הגינון הכלולים בתחומי שצ"פים יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי 1.5" וגובה מינימלי 3 מ') האופייניים לצמחית החורש המקומי הטבעי. העצים יהיו קשורים לאלמנט המבטיח יישור הגזע.</p> <p>באיזורי הגינון לאורך כבישים ומפרכי חניות פרטיות וציבוריות ובאיזורי מעברי הולכי רגל יעשה שימוש בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי 1.5" וגובה מינימלי 3 מ') שאינם גורמי לכלוך ובשיחים נמוכים וצמחי כיסוי. גזע העצים בתחומים הנ"ל יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי והם יהיו קשורים לאלמנט המבטיח יישור הגזע בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.</p> <p>הפיתוח לאורך כבישים יכלול נטיעת עצים בתחומי המדרכות בשדרות רציפות ו/או במקבצים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים שאינם גורמי לכלוך במרווחי נטיעה של 4-8 מ'. גזע העצים בתחומים הנ"ל יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי והם יהיו קשורים לאלמנט המבטיח יישור הגזע.</p> <p>השקייה: תכנית השקייה לנטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים, מדרכות ומבני ציבור תוכן בתיאום עם מהנדס העיר ותיכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה (קני"מ 1:250).</p> <p>כל שטחי הגינון הציבוריים יצוידו במערכות השקייה אשר תתחזקנה ע"י הרשות המקומית. מומלץ להשתמש בצנורות השקייה מוטמנים בקרקע על מנת לשמרם משינויי אקלים, צפורים וואנדליזם.</p>	<p>6.2.8 עצים בוגרים, נטיעות והשקיה</p>

6.3 תשתיות																											
6.3.1 דרכים	כל דרכי התכנית יבוצעו בהתאם לנספח דרכים בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.																										
6.3.2 ניקוז וניהול מי נגר	מי הנגר העילי יטופלו, ככול האפשר בתחומי המגרשים שבתוכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי אגם מונפורט, המשמש כאמצעי להשהיית מי הנגר בתוכנית, זאת בהתאם לנספח הנחיות הידרולוגיה. כל שטח התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לנספח תשתיות, כתנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מי הנגר של שטחי השכונה ינוקזו דרך השטחים הציבוריים אל אגם המונפורט, לפי הנחיות מהנדס העיר ובאישור הגופים המוסמכים.																										
6.3.3 מים וביוב	מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קוי מים, ניקוז או ביוב																										
6.3.4 חשמל ותקשורת	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 יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="1"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td></tr> <tr> <td>3.0 מ'</td><td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td></tr> <tr> <td>2.0 מ'</td><td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td></tr> <tr> <td>5.0 מ'</td><td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td></tr> <tr> <td>2.0 מ'</td><td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td></tr> <tr> <td>20.0 מ'</td><td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td></tr> <tr> <td>35.0 מ'</td><td>כבלי חשמל מתח נמוך</td></tr> <tr> <td>0.5 מ'</td><td>כבלי חשמל מתח גבוה</td></tr> <tr> <td>3 מ'</td><td>כבלי חשמל מתח עליון</td></tr> <tr> <td></td><td>בתיאום עם חברת חשמל</td></tr> <tr> <td>1 מ'</td><td>ארון רשת</td></tr> <tr> <td>3 מ'</td><td>שנאי על עמוד</td></tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון		בתיאום עם חברת חשמל	1 מ'	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																										
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																										
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																										
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																										
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)																										
2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																										
20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																										
35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																										
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																										
3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון																										
	בתיאום עם חברת חשמל																										
1 מ'	ארון רשת																										
3 מ'	שנאי על עמוד																										

<p>או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/גבוה נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p><u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u></p> <p>תקשורת: כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לווינית</p> <p>תאורת רחוב: מערכת תאורת רחובות תותקן בהתאם להנחיות מהנדס העיריה, ותהיה עם כבלים תת-קרקעיים.</p>	
<p>תותר התקנת מתקנים ציבוריים דוגמת ארונות ח"ח, תקשורת וכו' בנישות למערכות המתוכננות בתחום המגרשים הפרטיים. הוועדה המקומית תהיה ראשית להתיר העברת קווי תשתיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות בתחום מגרשים פרטיים, לאורך גבולות המגרשים, וכן להבטיח זכות מעבר לאורכם לצורך ביקורת ותחזוקה.</p>	<p>6.3.5 מעבר תשתיות במגרשים פרטיים</p>
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים – תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י היזם בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התוכנית.</p>	<p>6.3.6 שמירה על תשתיות מים</p>

6.4 נגישות	
<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים העדכניים המחויבים על פיהם.</p>	<p>6.4.1 הוראות כלליות</p>
<p>דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י דרך גנישה אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.</p> <p>בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה של לפחות 1.3 מ' (מותרת הצרה מקומית בלבד). שיפוע צד במדרכה או בשביל לא יעלה על 1.5%. השיפוע האורכי של השבילים מקסימום 8% עם אתנחתאות, הכל בהתאם לכל תקני הנגישות העדכניים. ירידות מהמדרכה למעברי החצייה יהיו בשיפוע ע"פ תקני נגישות.</p> <p>תנועה ציבורית: כל התחנות לתחבורה לרבות העלאה והורדה של נוסעים יהיו נגישים.</p> <p>בכל המגרשים של מבני הציבור והמסחר יוקצו חניות לנכים על פי התקן (בתוך המגרשים) ומהם תחבר דרך גנישה אחת לפחות לכניסה העיקרית במבנה.</p> <p>בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חנייה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 ו/או בתקנות התכנון והבניה לעניין חניות נכים. החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה / שצ"פ / מבנה ציבור סמוך וככל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות/מבנים וככל הניתן ללא חציית כביש.</p>	<p>6.4.2 דרכים וחניות</p>

6.4.3 נגישות שצ"פים	שטחים ציבוריים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים יבנו ויפותחו באופן שתאפשר נגישות באמצעות דרך נגישה אל השימושיים העיקריים וחניה נגישה. לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות, שלא באמצעות מדרגות. בכל מקום בו יותקנו מתקני משחק, מתקן אחד לפחות יהיה מתקן משחק נגיש.
6.4.4 מבני ציבור ומסחר	נגישות מבני ציבור ומסחר : ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918.
6.4.5 מבני מגורים	במבני מגורים משותפים הכוללים יותר מדירה אחת בכניסה משותפת, כל השטחים המשותפים והאלמנטים הציבוריים דוגמת מעליות, חדרי מדרגות, כניסה למבנה וכו' יתוכננו בהתאם לתקני הנגישות העדכניים.
6.4.6 יועץ בטיחות	הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתר בנייה למבנה או לשטח ציבורי בחוות דעת של יועץ בטיחות מוסמך, אם תמצא שהדבר דרוש לצורך הבטחת הוראות פרק זה.
6.5. היתרי בניה	
6.5.1 תנאים למתן היתר בניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה או אישור תכניות לפיתוח השטח בתחום התוכנית הוא – העתקת קו "מקורות" לתוואי מוצע. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח 117,118,119,120,121 אשר חודרים לתחום מרחב התכנון מעלה הגליל יהיה הסדרת גבולות וצירוף השטח למרחב תכנון מעלות תרשיחא. 3. החלוקה המופיעה בתוכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין. 4. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים : <ol style="list-style-type: none"> א. חיבור למתקן קצה לטיפול בשפכים מאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה בעל רישיון עסק שבתוקף. אישור המשרדים כנ"ל יתייחס הן לקיבולת זמינה של המט"ש והן לרמת הטיפול בשפכים, איכות הקולחים המופקים ואופן סילוקם. ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. הבקשה להיתר תכלול את כל קווי המים והביוב המתוכננים שלא בתוך ה"קו כחול" של התכנית המפורטת ג/20463. 5. תנאי למתן היתרי בניה למגרשים 212,213,214 יהיה העתקת כבלי החשמל התת קרקעיים החוצים את המגרשים.
6.6. היטל השבחה	
6.6.1	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.7. חניה	
6.7.1	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.8. פיקוד העורף	
6.8.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9. אשפה	
6.9.1	<p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>איכות הסביבה : אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 מגוננים 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.
6.10. שירותי כבאות	
6.10.1	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.11. עודפי חפירה ופסולת בנין	
6.11.1	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

6.12. תנאים לביצוע התוכנית	
6.12.1	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.12.2	תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן: תחילת עבודות לשדרוג מאסף ביוב אזורי ומאסף ביוב של העריה והגשת לוח זמנים להשלמת העבודות ע"י תאגיד הביוב האזורי.
6.12.3	לא יינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת עבודות השדרוג וההרחבה של מתקן הטיפול האזורי בשפכים מט"ש "נהריה" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 2. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. הבקשה תכלול כל קווי המים והביוב המתוכננים שלא בתוך "הקו הכחול" של התוכנית המפורטת ג/20463. 3.
6.13. סידורים לנכים	
6.13.1	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
6.14. הפקעות	
6.14.1	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. חלוקה ורישום	
6.15.1	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 לאישור מהנדס הוועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף.	

8. חתימות

משרד הבינוי והשיכון

שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך: מח' שיכון רח' חסלים 272 מספר תאגיד: 04-8630666 17.12.14
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:	

שם: מילול - קורן אדריכלים	חתימה:	תאריך: 14/12/2014
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר תאגיד:

שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך: מח' שיכון רח' חסלים 272 מספר תאגיד: 04-8630666 17.12.14
יזם בפועל	תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:

נספח הליכים סטטוטוריים

מילול קורן
ארכיטקטורה וביצוע ערים
עוסק מורשה 557989/2014

תוכנית מספר: ג/20463 שם התוכנית: שכונת אילנות

עורך התוכנית: ארכ' קלאודיו מילול תאריך: 14/12/2014 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13342/ג	החלטה בדיון בהתנגדויות	6278	10.08.2011

* התכנית נכללת בתחום תכנית המתאר מעלות תרשיחא ג/13342, אשר אושרה בולגת"ע לפי סע' 6(א) לתוספת הראשונה לחוק תו"ב.

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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	ועדה מקומית / מחוזית	

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה קלאודיו מילול (שם), מספר זהות 012225439,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20463 ששמה שכונת אילנות (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה - מספר רשיון 00116318.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אדריכלית רות בלום - אדריכלות נוף, נספח נופי - נספח עצים בוגרים

ב. מהנדס דב בלאו - מהנדס תנועה - נספח תנועה

ג. מהנדס חליל פהום - מהנדס תנועה - נספחי דרכים

ד. יעקב אברהם - י.ג.א.ל הנדסה ויעוץ, נספח מים וביוב

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

מילול - קלאודיו
ארכיטקט
עוסק מרשם
חתימת המצא
55793927

14/12/2014
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20463

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/12/14 והיא הוכנה לפי הוראות ~~נהל מבא"ת~~ ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך: 12/12/14 ר. ג. מ. גיאודזיה והנדסה בע"מ 585 שם המודד: אמר אל סמן
 ח.פ. 511526170 מספר רשיון
 יד' מנהס ציד 88 עמולה 1810101 טל' 04-6527738
 17c טל' 04-6527738

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד _____ מספר רשיון _____ חתימה _____ תאריך _____