

2000 308235-1

תכנית מס': 251-0252221 - שם התכנית: ג/שכונה בין בוועינה לנוג'ידאת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0252221

ג/שכונה בין בוועינה לנוג'ידאת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, הגליל התחתון

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
29-12-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
251-0252221-1 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.7.16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
251-0252221-1
מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנון של שכונת מגורים בת 357 יח"ד. במסגרת התכנית מגרשי מגורים דו משפחתיים, תלת משפחתיים ודירות במבני מגורים, בנוסף לשטחי ומבני ציבור הכוללים בית ספר, גני ילדים ומעונות יום ושטחים ירוקים בשימושים ואפיונים שונים. התכנית ממוקמת בין אדמות בועיינה לאדמות נוג'דאת ובצמוד לגבול הדרומי של הישוב. במסגרת התכנית שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש של קרקע פרטית וקרקע מדינה. מתחמים אלה הם חלק משטח התכנית הכולל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ג/21940 שכונה בין בועיינה לנוג'ידאת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

251-0252221

מספר התכנית

139.236 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, הגליל התחתון

קואורדינטה X 235294

קואורדינטה Y 745690



תכנון זמין

מונה הדפסה 38

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול הדרומי של הישוב. בשטח התכנית שלושה מדורות תלולים הפונים לכיוון דרום מזרח אל עבר בקעת בית נטופה. את שטח התכנית, בין המדרונות, חוצה וואדי הנשפך לכיוון דרום הפרש הגבהים בין הנקודה הגבוהה לנמוכה ביותר בשטח התכנית הוא כ 120 מטרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בועיינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות: בועיינה-נוג'ידאת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בועיינה-נוג'ידאת			

שכונה שכונה חדשה בין בועיינה לנוג'ידאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין

מונה הדפסה 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17547	מוסדר	חלק	11-14, 16-22, 25, 59, 64	63
17548	מוסדר	חלק	3, 14-15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין

מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אושרה הקלה מהתמ"א במסגרת תכנית ג/13274.	כפיפות	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696		כפיפות	תממ/ 9 / 2
19/03/2009	3000	5932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13274 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13274
22/09/1994	229	4248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6493 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6493
26/04/1999	2928	4744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9034 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9034



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

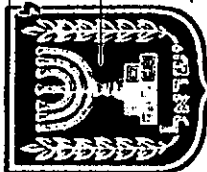
נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע	28/12/2016	אילה רוטאל	10/11/2016	1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	26/12/2016	אילה רוטאל	26/12/2016	1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	שומה	27/07/2015	יוסף אנבריה	14/07/2015	18	1:1250	מנחה	בינוי
לא	טבלאות	29/09/2016	יוסף אנבריה	29/09/2016	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מפת מותחמי איחוד וחלוקה	26/12/2016	אילה רוטאל	26/12/2016	1	1:1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	חתכים	11/08/2015	מוחמד עמר	22/07/2015	1	1:1250	מנחה	דרכים
לא	תנוחה	26/12/2016	מוחמד עמר	26/12/2016	1	1:1250	מנחה	דרכים
לא	פרשה - מים וביוב	27/07/2015	ענבל אברהם	18/07/2015	16		מנחה	ביוב
לא		27/12/2016	ענבל אברהם	27/12/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב
לא		27/12/2016	ענבל אברהם	27/12/2016		1:1250	מנחה	מים
לא	פרשה	04/08/2015	ענבל אברהם	18/07/2015	37		מנחה	ניקוז
לא		27/12/2016	ענבל אברהם	27/12/2016	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח משולב: חשמל // עצים בוגרים	26/12/2016	אילה רוטאל	26/12/2016	1	1:1250	מנחה	חשמל
לא		08/09/2014	עוז פישלר	01/06/2014	13	1:1	מנחה	סביבה ונוף

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	



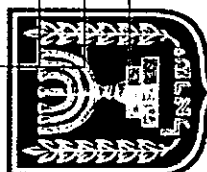
תכנון זמין
מוגה הדפסה 38

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה אחר			רשות פיתוח הימנותא	ירושלים ירושלים	יפו הקרן הקיימת		04-6558814 02-6707351	04-6558814 02-6707364	



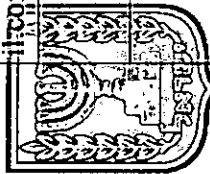
תכנון זמין
מוגה הדפסה 38

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים

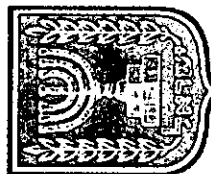
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אלה רוטאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבריה	1377		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6112341		akyos1@gmail.com
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	
מודד	מודד	מוחמד מחאמי	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
כנישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar den-eng.com
יועץ	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	קק"ל	16	072-2520216	072-2520216	



תכנון זמין
דפוסה 38



תכנון זמין
מנהל הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 355 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ וייעוד משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
- ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.
- ג. הגדרות שימושים.
- ד. הסדרת מערכת דרכים, לרבות גישה למתקן ההנדסי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.
- ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז', בשלושה מתחמים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

139.236

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	5		+5		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	200		+200		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
כולל הערכת מימוש של 500 מ"ר בייעודי המגורים	16,183		+15,883	300	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מס יחידות מאושר - עפ"י מקדם המימוש שנקבע בתכנית המתאר.	357		+300	57	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י צפי הקצאה כ 100 מ"ר משטחן של 15% מיח"ד עבור שימושים נוספים במגורים א' בי"ג עפ"י הגדרות שימושים סעיפים 4.1, 4.2, 4.3.	53,680		+25,762	27,918	מ"ר	מגורים (מ"ר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	2,000		+2,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	2,400		+2,150	250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	25 - 20
דרך מאושרת	2C, 3C, 4G, 5E, 1
דרך מוצעת	2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 5A, 5B, 5C, 5D, 10 - 17
דרך משולבת	19
מבנים ומוסדות ציבור	66, 60, 53, 51, 50
מגורים א'	239
מגורים ב'	266 - 240, 238 - 203, 159 - 100
מגורים ג'	202 - 200
מתקנים הנדסיים	267

יעוד	תאי שטח
שביל	26
שטח ציבורי פתוח	5F, 52, 61 - 65, 67 - 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4G, 5E
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	66, 51
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	129, 109 - 103, 101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	69 - 67, 63
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	52
חזית מסחרית	מגורים ג'	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך / או טיפול נופי	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3A, 3B, 12, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	239
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	,240, 238, 236 - 227, 134 - 129
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	266 - 259, 242
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	70, 62

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך אש ק"ל	4,731	3.40
דרך מאושרת	14,355	10.31
מבנים ומוסדות ציבור	300	0.22
מגורים א	9,362	6.72
מגורים א 1	9,777	7.02
מגורים ב 1	1,969	1.41
משולב מגורים מבנה ציבור ושטחים פתוחים	79,446	57.06
מתקן הנדסי	794	0.57
שטח ציבורי פתוח	18,502	13.29
סה"כ	139,236	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך / או טיפול נופי	6,558.47	4.71
דרך מאושרת	11,078.93	7.96
דרך מוצעת	19,297.09	13.86
דרך משולבת	1,487.29	1.07
מבנים ומוסדות ציבור	16,918.26	12.15
מגורים א'	319.56	0.23
מגורים ב'	49,042.9	35.22
מגורים ג'	2,112.06	1.52

מצב מוצע

אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.57	799.01	מתקנים הנדסיים
0.07	99.99	שביל
22.64	31,522.96	שטח ציבורי פתוח
100	139,236.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
805.39	דרך / מסילה לביטול
8,038.70	הנחיות מיוחדות
20,032.41	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה). שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון פעוטון, מעון, משפחותון. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>לא יותרו הקמת מרפאות שכונתיות או תחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ד. במגרשים שגודלם המינימאלי הוא 700 מ"ר תותר הקמת עד 4 יחידות אירות. גודל יחידות האירות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.</p> <p>2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית).</p> <p>3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים.</p> <p>4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה.</p> <p>5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו אדריכלי הקירוי.</p> <p>6. מתקנים טכניים: יוסתרו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו.</p> <p>7. חומרי גמר: הבנינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>הפיתוח לעת מתן היתר בניה. 9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה). שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון פעוטון, מעון, משפחתון. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>לא יותרו הקמת מרפאות שכונתיות או תחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ד. במגרשים שגודלם המינימאלי הוא 700 מ"ר תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח. גודל יחידות האירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבניה.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה. 2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים. 4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה. 5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. 6. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשיעור רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מגורים ב'	4.2
<p>7. חומרי גמר: הבניינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מגורים ג'	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע ג. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה).</p>	
הוראות	4.3.2

הוראות בינוי	א
<p>1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

חניה	ב
<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה. 2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>	

עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה. 5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. 6. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו. 7. חומרי גמר: הבניינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.3	מגורים ג'
	<p>עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה. שטח המצללות לא יחושב במנין זכויות הבניה.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית תותר במגרשים 200-202 בלבד ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. השימושים שיוותרו בחזית המסחרית יהיו כמפורט להלן: חנויות קמעוניות, בתי קפה, חנויות ספרים, בגדים, עיתונים וצורכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכדומה. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד למגורים הסמוכים להם והם יותרו בכפוף לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן רשיון עסק.</p> <p>ב. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב ובגובה קומה אחת בלבד.</p> <p>ג. הכניסה לחנייה עבור שימושים מסחריים תבוצע מהדרך הציבורית הגובלת.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון ברכות מים, תחנות שאיבה לביוב וכיוצא באלה יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/5.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>במבני בריכות מים ניתן לשלב תצפית נוף לבקעת בית נטופה.</p> <p>מיקומו ועיצובו של המתקן המתוכנן בשטח זה, כולל בנייה בקו 0, יותרו בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>גישה לכלי רכב - תותר אך ורק בהתאם לתשריט תכנית זו.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים.</p> <p>ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית.</p> <p>ג. יותר פיתוח של תא שטח מס' 66 כשטח ציבורי פתוח כל עוד שלא יהיה צורך במבני ציבור בתחומו.</p> <p>ד. תא שטח מס' 53 ישמש כהשלמה לשטח בייעוד מבני ציבור שמצפון לו. מסיבה זו לא הוגדרו בו זכויות בניה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. תותר הקמת בניני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי, יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 ובין גובה הכביש הסמוך הינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטייה ממנו של עד 1 מ' ממנו לעת מתן היתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.5	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח התנועה ונספח הבינוי, ישתנה, לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספחים אלו, כאמור.</p>
ב	<p align="center">חניה</p> <p>החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בשטח. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מוסדות חינוך יתאפשר גם לאורך הדרך הציבורית הגובלת לשם הורדה ואיסוף.</p>
ג	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים. 4. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. 5. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו. 6. חומרי גמר: הבנינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה. 7. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה. 8. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.</p>
4.6	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>
4.6.1	<p align="center">שימושים</p> <p>1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. 2. מקלטים ורצועות תשתית. 3. בתא שטח מספר 52 לא יותר כל פיתוח וישומרו בו הנוף הטבעי, המסלע הקיים וערכי הטבע. לא תותר בשטח זה כל בניה, לרבות תשתיות וכיוצא באלה.</p>
4.6.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. 2. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה. 3. מערכות ההשקיה תופעלנה ע"י מחשב. 5. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 6. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 7. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה.</p>
4.7	<p>דרך מאושרת</p>
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
4.8	<p>דרך מוצעת</p>
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח התחבורה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלו בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט. 2. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאיכלוס. 3. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהיה הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים. ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים. ג. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים. ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות. ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה הסדרי תנועה. ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים. ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות, נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים. ט. שמירת מעבר טאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות. י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

	4.9	דרך משולבת
	4.9.1	שימושים
		א. מעבר לכלי רכב רוכבי אופניים והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת-קרקעית.
	4.9.2	הוראות
	4.10	דרך ו/או טיפול נופי
	4.10.1	שימושים
		א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל ב. טיפול נופי לצד דרך ג. בשלב הפיתוח תבדק אפשרות למיקום חניות באיזורים אלה.
	4.10.2	הוראות
	4.11	שביל
	4.11.1	שימושים
		א. מעבר לרוכבי אופניים והולכי רגל, נטיעות, רהוט גן. ב. תשתיות תת-קרקעיות. ג. תאסר תנועת רכב מנועי.
	4.11.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



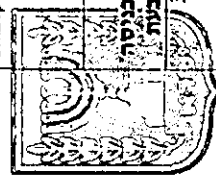
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



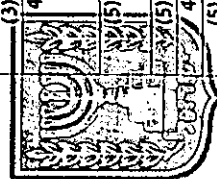
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מנהל- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תפסית (מתח שטח)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					
				סה"כ שטח בניה	שירות	עיקרי	שירות				
3	12	0	40	6879	0	0	600	6279	50	מבנים ומסודות ציבור	
3	12	0	40	8066	0	0	600	7466	51	מבנים ומסודות ציבור	
3	12	0	40	1858	0	0	300	1538	60	מבנים ומסודות ציבור	
2	8	0	32	450	0	0	50	400	66	מבנים ומסודות ציבור	
2	10	1	40	230	0	0	30	200	239	מגורים א' ומסודות ציבור	
3	10	2	40	400	0	0	60	340	138 - 126 159 - 151	מגורים ב' ומסודות ציבור	
4	13.5	4	35	130%	0%	0%	10%	120%	109 - 100	מגורים ב' ומסודות ציבור	
(2) 2.5	(1) 7	2	40	430	45	170	45	170	139, 125 - 110 - 250, 146 - 258	מגורים ב' ומסודות ציבור	
(3) 3	(1) 10	2	40	430	30	85	60	255	150 - 147	מגורים ב' ומסודות ציבור	
4	14	3	40	540	0	0	90	450	232, 226 - 203 - 243, 236 - 266 - 259, 249	מגורים ב' ומסודות ציבור	
(5) 4	(4) 14	6	60	1360	100	0	180	1080	229 - 227 242, 240	מגורים ב' ומסודות ציבור	
(5) 4	(4) 14	3	50	690	60	0	90	540	231 - 230	מגורים ב' ומסודות ציבור	
4	14	4	60	840	0	0	120	720	241, 238 - 237	מגורים ב' ומסודות ציבור	
(5) 4	(4) 14	6	60	1715	200	0	200	1315	202 - 200	מגורים ג' ומסודות ציבור	
1	10	0	76	600	0	0	50	550	267	מתקנים הנדסיים	
1	4	0	5	180	0	150	0	30	68, 63	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

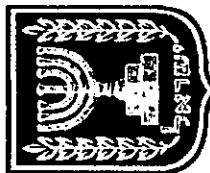
הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנים הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מתנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

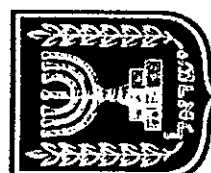
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישנו.
- ג. קוי הבנין בכל המגרשים בשטח התכנית כמסומן בתשריט.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ גובה מבנה 14 מ'.
(2) סה"כ 4.5 קומות.
(3) סה"כ 4 קומות.
(4) סה"כ גובה מבנה 17 מ'.
(5) סה"כ 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38




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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>במתחמים לאיחוד וחלוקה:</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י המגיש תכנית חלוקה שתוגש בתוך שנה מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות תכנית חלוקה והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>בשאר חלקי התכנית:</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התוי"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	

6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>	

	חשמל	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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: לפני לחפור או לבצע עבודת בניה 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/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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מו"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>		

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

א. תימנע בנייה ברצועת הנחל.

ב. תשתיות חוצות יונחו בנחל כך שלא יהוו הפרעה לזרימה התקינה. עדיפות לחצייה רצועת הנחל בהטמנה.

ג. המגרשים הסמוכים לנחל יוגבהו ב 0.5 מטר לפחות מדיקור הגדה. לא יאושרו מרתפים במגרשים אלה.

ד. המגרשים מדרום לכביש 1 יוגבהו ב 20 ס"מ לפחות, למניעת כניסת נגר מדרום.

ה. צידי הכבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והזרמתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות באירועי קיצון.

ו. יש למנוע בתכנון הכבישים כניסת מי נגר מהשטח הציבורי אל שטח המגרשים הפרטיים.

ז. מפלס רצפות המבנים הגובלים בוואדי (מגרשים 129-138) יהיו מעל הגדות בכ- 1.0 מ'. כ- 0.5 מ' מעל מפלס הפיתוח המינימאלי במגרש.

ח. הניקוז במעלה המגרשים שממזרח לדרך מס' 5 יוסדר בתעלה עד האפיק הקיים שמוצע להסדרה, וזאת כתנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו.

ט. פיתוח השטח ייעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.

י. לא יתוכננו ולא יוקמו צנרות מעקף (by-pass) לערוצי ניקוז עירוניים.

יא. יבוצעו מערכות ניקוז עילי לצמצום סחיפת קרקעות.

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.

1. תחנת השאיבה לביוב- תחנת השאיבה המרכזית לביוב, הקולטת את שפכי אגן הביוב המרכזי ושפכי השכונה

יכולה להמשיך לשרת את האגן עד לשנת 2020 בנתוני הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך

לשדרג את התחנה ע"י התקנת יחידת השאיבה השלישית ו/או הגדלת הבור הרטוב.

2. מאספי ביוב פנימיים-הקו המאסף של האגף המזרחי באגן הביוב המרכזי, הקולט את שפכי השכונה יכול

להמשיך לשרת את האגן עד לשנת 2020 במימדיו הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך לשדרג את

הקו מקוטר 200 מ"מ לקוטר 300, כתלות באוכלוסייה.

3. מאסף ביוב אזורי-הקו המאסף האזורי הקולט את שפכי בויעינה לרבות השכונה החדשה יכול להמשיך לשרת את

האגן עד לשנת 2020 במימדיו הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך לשדרג את הקו מקטרים 300-350 מ"מ לקווים בקוטר 450-500 מ"מ, כתלות באוכלוסייה.

4. טיפול קדם בשפכים- יוסדרו טיפולי הקדם עבור העסקים הקיימים. עסקים מתוכננים יעמדו בתנאי

המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, תאגיד המים והביוב והמועצה, לרבות טיפולי קדם נדרשים להבטחת



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>איכות השפכים.</p> <p>5. איכות השפכים - איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב באזור התעשייה יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א 2011 או בכללים מעודכנים ככל שיהיו.</p> <p>6. איכות המים - בהתאם לתקנות בריאות העם.</p> <p>7. במידת הצורך יבוצע איטום צנרת ביוב ע"י שימוש בתשתיות ובחומרים מתקדמים כגון צנרת אטומה ותאי בקרה אטימים לכניסת ויציאת נוזלים, וייעשה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לצורך איתור דלף וסדקים במערכת הביוב (צילומי וידאו, השחלת שרוולים מיוחדים וכו'.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>	



תכנון זמין
הדפסה 38

<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>- בתחום התכנית לא תידרש החדרת נגר עילי, אלא וויסות בלבד.</p> <p>- תכניות מפורטות, בעיקר תכניות שטחי ציבור פתוחים, יכללו אלמנטים של וויסות נגר.</p> <p>- נגר מרזבים יופנה למשטחים חדירים בתוך החצרות. אין להפנות את הנגר ישירות למערכות הציבוריות אלא להשהותו בחצרות על מנת להקטין ולרסן את הספיקות היוצאות מהמגרשים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקמה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה</p>	

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p>	

<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 דו"ח סביבה</p> <p>א. יורחקו באיזורי המגורים ערמות סלעים שנערמו כתוצאה מפיתוח השטח וזאת על מנת להרחיק מפני סלע, המהווים פוטנציאל הדבקת מחלות.</p> <p>ב. בעת עבודות הבינוי יש להנחות כי כל העבודות שבמגרשים הגובלים בשטח הפתוח (תא שטח B, C עפ"י נספח הסביבתי נופי) ייעשו תחת הקפדה למניעת שפוכת והותרת פסולת בנייה.</p> <p>ג. יש להקפיד על מניעת יצירת סוללות עפר או פסולת בנייה באזור המרכזי של ואדי- אל ערב, על מנת לשמר את ערכי הטבע ועל מנת למנוע סחיפת עודפי עפר לחל במקרים של ימי גשם בעלי עוצמות גבוהות. (עפ"י נספח הסביבתי נופי)</p> <p>ד. יש לשמר את מדרגת הסלע שבשטח B (עפ"י נספח הסביבתי נופי) וסביבתו הטבעית להותרת בתי הגידול הקיימים בו.</p> <p>ה. יש לתכנן את חזיתות מבנים באופן שיצמצם את זיהום הרעש והאור כלפי השטחים הטבעיים.</p> <p>ו. בשטחים שישמרו פתוחים ללא בינוי, בפרט במקומות בהן יתבצעו עבודות עפר להכשרת דרכי גישה, נדרש להבטיח בתום העבודות שימור אחיזת הקרקע באמצעות ייצוב על ידי צומח ים תיכוני. במידה ויתבקש לקיים גידולים בעלי ערך חקלאי, ניתן לאפשר גידול כרמי זיתים צמחי תבלין אופייניים לאזור ולהימנע מהכנסת צומח לא מקומי.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<p>א. תנאים למתן היתרי בניה בתכנית:</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. יש לקבוע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>3. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית אשר תכלול:</p> <p>(א) מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>(ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.</p> <p>(ג) תאורת רחובות.</p> <p>(ד) כבישים ומדרגות.</p> <p>(ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.</p> <p>(ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאים למתן היתרי בניה במגרשי המגורים:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישורו של מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו:</p> <p>(א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים).</p> <p>(ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת אישור רשות העתיקות ע"פ פיונה הדפסה 38</p> <p>7. יחויב ציפוי אבן של לפחות 20% בחזית המגרשים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.13	תשתיות
	<p>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.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>תחשיב עודפי החפירה בתכנית:</p> <p>כבישים: 30,000 מ"ק חפירה ו- 14,000 מ"ק מילוי</p> <p>מגרשים: 65,000 מ"ק חפירה ו- 57,000 מ"ק מילוי</p> <p>פיתוח נוף: 3,000 מ"ק חפירה ו- 27,000 מ"ק מילוי</p> <p>עודפי מילוי וחפירה בשטח התכנית מאוזנים.</p> <p>- תחשיב חפירה ומילוי עפ"י תכנית זו הינו הערכה על בסיס תכנון הפרמטרים המובאים בזאת. ניתן לחרוג מתחשיב זה באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



מבנים קיימים	6.15
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
היטל השבחה	6.16
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית /או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p> <p>1 - שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>- ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>מספר שלב</p> <p>1</p>
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה		



8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות פיתוח 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הימנותא 51000298	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: רונאל אדריכלים ת.י.א. 6653522 פ.קס. 03-5248806 03-7280597

תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38