

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

99000363959 / 1

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1008

טורעאן - שכונת רכס טורעאן

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון  
הוועדה לתכנון ולבנייה  
22-06-2016  
נתקבל

מינהל התכנון  
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור  
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:  
6.4.16  
לאשר את התכנית  
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

**דברי הסבר לתכנית**

השכונה ממוקמת בחלקו הצפוני של הישוב טורעאן ובמורדות רכס טורעאן. השכונה מחברת בין החלק המזרחי והמערבי ע"י בינוי ומערכות תשתית חדשים. בינוי המוצע כ-941 יח"ד אשר 170 יח"ד מתוכן ברמה מתארית ולהן, תידרש הכנת תכנית מפורטת לצורך קבלת היתר. שטח התכנית כ-383 דונם ובתוכה מבני ציבור, שטחי ציבור ושטחים מסחריים.

התכנון מתייחס לרגישות הנופית הגבוהה הקיימת באזור: כך מערכת השטחים הפתוחים חודרת לתוך רצועות הבינוי, משלבת גינות משחק וכיכרות, וממשיכה אל פנים הישוב הקיים. הבינוי ומערכת הכבישים פרוסים בצורה מיטבית ע"ג הטופוגרפיה, מאפשרים נגישות טובה למבני הציבור והשטחים הפתוחים, תוך כדי השלמת הרקמה העירונית הקיימת בישוב. הרחוב הראשי של השכונה משלים כביש טבעת היקפי עירוני. בכביש מתנהלת התחבורה הציבורית ועליו ממוקמות הפונקציות השכונתיות והעירוניות הראשיות.

התכנון נעשה בשיתוף ובתיאום המועצה המקומית, ע"מ לענות על הצרכים המקומיים. הבינוי מציע תמהיל מגורים מגוון, המהווה איזון בין בניה פרטית המקובלת בישוב ובין בניה יזמית, ומותאם לאפשרויות השיווק. טיפוס הבניה המותאמים לטופוגרפיה (במעלה או במדרון ההר) מנצלים את השיפועים למתן איכויות מגורים גבוהות הכוללות, גינות/מרפסות לרוב היחידות, עם מבטים לנוף הפתוח. כל זאת תוך כדי צמצום הקירות התומכים ועבודות העפר המיותרות בשלב הביצוע.

לפחות כ-20% מסך הבניה הרווחה יוקצו לדירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. התכנית משלבת מבני ציבור: ביי"ס יסודי ומוסדות נוספים לחינוך ודת. כמו כן, מתוכנן שטח נוסף לקריית חינוך וספורט במזרח השכונה, העונה על הצרכים העירוניים הקיימים.

הבינוי מאפשר בניה בשלבים, כאשר פיתוח המתחם המזרחי (מתחם 2) יותנה בסיום פעילות מתצבת גולני הסמוכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טורעאן - שכונת רכס טורעאן
		מספר התכנית	תמל/ 1008
1.2	שטח התכנית		383.193 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

235500 קואורדינאטה X

743250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בשוליים הצפוניים של הישוב טורעאן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת רכס טורעאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16605	מוסדר	חלק	14-18, 22-23, 25	8-9, 13, 24
16607	מוסדר	חלק	7-8	2, 26-28, 210, 216
16610	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

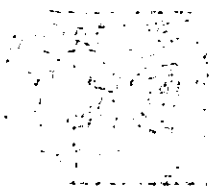
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10689	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10689 ממשיכות לחול.	4825	1433	22/11/1999
ג/ 8409	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8409 ממשיכות לחול.	4334	4848	21/09/1995
ג/ 8584	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	4590	706	23/11/1997
ג/ 12134	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12134 ממשיכות לחול.	5511	2407	27/03/2006

### 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מתייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יחיאל קורין			1:1250	מתייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח עבודות עפר	07/06/2015	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	01/06/2015	3		מנחה	חומרי הפירוד ומילוי
לא	נספח ניקוז	08/06/2016	סירקי-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	01/06/2016	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-סביבתי חלק א' - פרקים 1-2	01/12/2015	אתום אדרילכלות תכנון וסביבה	01/06/2015	114		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי חלק ב' - פרקים 3-5	01/12/2015	אתום אדרילכלות תכנון וסביבה	01/11/2015	115		מנחה	סביבה ונוף
לא	עדכון נספח סביבתי (יוני 2016)	08/06/2016	אתום אדרילכלות תכנון וסביבה	06/06/2016	3		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמתי	08/06/2016	זאב ברקאי	01/06/2016	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בדיקה תחבולתית מקוצרת	08/06/2016	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	01/06/2015	12		מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	08/06/2016	סירקי-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	01/06/2016	12		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי	13/06/2016	יחיאל קורין	01/06/2016	1	1:1250	מתייב	אדרילכלות
לא	מחייב רק בהגדרת מתחמי השלפיות 1 ו-2						חלקית	
לא	נספח חתכים טיפוסיים	09/06/2016	יחיאל קורין	01/06/2016	1	1:500	מנחה	אדרילכלות
לא	נספח ביוב	09/06/2016	סירקי-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	01/06/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב

נכלל בתוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים	09/06/2016	סירקין-בוכני-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	01/06/2016	1	1:1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקון	09/06/2016	סירקין-בוכני-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	01/06/2016	1	1:1250	מנחה	ניקון
לא	נספח נופי	13/06/2016	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	01/06/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13/06/2016	ר.ע.מ. הנדסת כבישים והתנועה	01/06/2016	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08/06/2016	יחיאל קורין	01/06/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלומים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה 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**

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		idith@land.gov.il

יום 1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		idith@land.gov.il

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			טקו(ר) ישראל לטובת תושבי הכפר טורעאן	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		idith@land.gov.il

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4



מקצוע/ תואר	סוג	שם	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחאל קורין	קורין יחאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il
	יועץ נופי	ז"יק רייכר אדריכלות ונוף	זק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב-יפו	הרב פרנקל	43			uri@sackandreich.com
	יועץ סביבתי	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503630	office@ethos-group.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי	זאב ברקאי	ירושלים	ארלזוורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
	יועץ תחבורה	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		office@ramehg.net
	יועץ תשתיות	סייקון-בוכנר-קורנברג מתנדסים יועצים בע"מ	סייקון-בוכנר-קורנברג מתנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	12	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 68 מ"ר בתוספת שטח של ממ"ד ובתנאי שלא יעלה על 80 מ"ר.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונה חדשה בצפון הישוב הכוללת מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, שטחים ציבוריים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מ: מגורים א, מגורים א'1, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך משולבת דרך מאושרת ל: מגורים, מגורים א', מגורים ב', מסחר, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 941 יח"ד. תמהיל המגורים כולל בניה רוויה וסמי רוויה, כ-20% מסך יח"ד בתמהיל זה, מוגדרות דירות קטנות.
3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
7. קביעת שימושים מותרים לכל ייעודי הקרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		383.193		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		33,502	+33,502		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
771 יח"ד בתכנון מפורט, (מתוכן 92 יח"ד קטנות) 170 יח"ד בתכנון מתארי.		941	+941		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		86,705	+86,705		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		3,001	+3,001		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	450
דרך מוצעת	407 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	307 - 301
מגורים	1
מגורים א'	106 - 2
מגורים ב'	163 - 108
מסחר	701
מתקנים הנדסיים	801
שביל	901
שטח ציבורי פתוח	522 - 501
שטחים פתוחים	526 - 523
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	450
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	407
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	28
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	146 - 143
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	514, 502
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	526
תחום השפעה	דרך מאושרת	450
תחום השפעה	דרך מוצעת	407, 406
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	307, 306

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים א'	106 - 95,89
תחום השפעה	מגורים ב'	163 - 156,139 - 129,117 - 108
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	521 - 516
תחום השפעה	שטחים פתוחים	526 - 523
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,101.03	0.55
אזור מגורים א'-1	3.8	0
דרך מאושרת	995.95	0.26
דרך משולבת	251.98	0.07
קרקע חקלאית	85,775.64	22.41
שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח	261,374	68.29
שטח מתקנים הנדסיים-בריכת אגירה	1,212.18	0.32
שטח ציבורי פתוח	31,041.43	8.11
סה"כ	382,756.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	182.58	0.05
דרך מוצעת	63,157.74	16.50
מבנים ומוסדות ציבור	24,602.66	6.43
מגורים	55,731.38	14.56
מגורים א'	59,339.53	15.50
מגורים ב'	64,782.64	16.93
מסחר	2,854.76	0.75
מתקנים הנדסיים	1,316.48	0.34
שביל	265.91	0.07
שטח ציבורי פתוח	57,673.99	15.07
שטחים פתוחים	29,641.48	7.74
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	23,206.85	6.06
סה"כ	382,756.01	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך/מסילה לביטול	813.41
תחום השפעה	1,536,434.44

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
<p>שטח מתארי למגורים. שטחי ציבור כולל דרכים הנדרשים עבור המגורים.</p>	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>לשטח זה יש לאשר תכנית מפורטת. אין מכח תכנית זו לאפשר הוצאת היתרי בניה באזור זה. הוראת בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי: בצידו המערבי של השטח המתארי, בתחום הוואדי, חל איסור על בינוי ויש להשאירו כשטח פתוח ולא מגודר. צפיפות הבינוי באזור זה לא תקטן מ - 6 יח/דונם נטו.</p>	
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
<p>א. מגורים. ב. חניה, מחסנים. ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה / מסחר קמעונאי. ד. מעונות יום.</p>	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח "החזית החמישית" - הגגות, בפיתוח המגרשים.</li> <li>2. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע, במגרשים מס' 29-38, 72-89. יתרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון.</li> <li>3. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים.</li> <li>5. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין.</li> <li>6. מחסנים</li> </ol> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</li> <li>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</li> <li>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</li> <li>7. חניות מקורות לרכב</li> </ol>	

4.2	מגורים א'
	<p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן פרט לתאי שטח פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>קווי בניין לחניות רכב :</p> <p>קדמי : 0.0 מ'</p> <p>צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניה רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים בלבד.</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>8. מרתפים</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה, לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה המבנה</p> <p>גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן.</p> <p>3. גגות</p> <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוקק לתחזוקה שוטפת מינימלית.</p> <p>4. תשתיות</p> <p>לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על תזיתות המבנים. יאותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים.</p> <p>5. ניקוז</p> <p>ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד.</p>
ג	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין, ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>2. מרתפים</p> <p>בכל מגרש תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p>

4.2	מגורים א'	לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
4.3	מגורים ב'	
4.3.1	שימושים	<p>א. מגורים.                  ב. חניה, מחסנים.                  ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדייר המבנה / מסחר קמעונאי.                  ד. מעונות יום.</p>
4.3.2	הוראות	<p>א</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים, במטרה להקטין את גובה הקירות התומכים. יושם דגש לפיתוח היחידות החמישית"- הגות, בפיתוח המגרשים.</p> <p>2. 92 יח"ד מכלל היחידות באזור מגורים ב' תהינה דירות קטנות ע"פ הגדרתן בתכנית זו. תותר סטייה של עד 10% בכמות הדירות הקטנות במגרש, בתנאי שסך הדירות הקטנות באזור מגורים זה תשמרנה. להלן פירוט מיקום היחידות הקטנות בתאי שטח:</p> <p>בתאי שטח מס' 126-180, 140-128, 163 - יח"ד קטנה אחת מיחידות הדיור המתוכננות בכל תא השטח.</p> <p>בתאי שטח מס' 142-147, 160-157, 162-161 - 2 יח"ד קטנות מיחידות הדיור המתוכננות בכל תא השטח.</p> <p>בתאי שטח מס' 141, 148-150, 156 - 3 יח"ד קטנות מיחידות הדיור המתוכננות בכל תא השטח.</p> <p>בתאי שטח מס' 151-155 - 4 יח"ד קטנות מיחידות הדיור המתוכננות בכל תא השטח.</p> <p>3. תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע, במגרשים מס' 108-117, 141-163.</p> <p>יותרו מסחר קמעונאי המשתלב באזורי המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב.</p> <p>4. השטח המותר להמרה בכל תא שטח לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי בכל בניין) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים בתא השטח בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>5. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה ולמגורים הצמודים.</p> <p>6. המרת השטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין.</p> <p>7. כל הוספה של יח"ד במגרשים מס' 141, 151-156, מעבר לנקבע בתקנון, תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.</p> <p>8. גגות</p> <p>יובטח כי חלק מהגגות, ישמשו מתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.</p> <p>9. מחסנים</p> <p>תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה).</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <p>המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p>

4.3	<b>מגורים ב'</b>
<p>תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.          10. חניה          תותר חניה תת קרקעית, כחלק מפתרון החניה במגרש.</p>	
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>          1. מעטפת הבניין          חומרי הגמר של המבנים יהיו בגמר טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.          2. גגות          הגגות יהיו שטוחים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסותרו במבנה למניעת פגיעה חזותית.          חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוקק לתחזוקה מינימלית (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכדו').          3. מסתורים          כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט עייף דרישות מהנדס המועצה המקומית.          המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.          המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.          4. מרפסות          לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות. לא תותרנה מרפסות זיזיות.          5. תשתיות          לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים עייג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.          6. סידורים לנכים          בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.          7. חצרות          תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח כניסה משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית בשלב היתר בנייה.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
<p>חנויות למסחר קמעונאי.</p>	
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>          1. ראה סעיף 6.4.          2. אלמנטי הצללה.          בחזית ובכניסה למבנה ישולבו אלמנטי הצללה, במבנה ובפיתוח.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>          1. גובה מבנה</p>



<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מסחר</b></p> <p>גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.                  2. מעטפת הבניין                  חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד ואבן מסותתת בשילובים אפשריים של פלדה וזכוכית.                  3. גג                  הגגות יהיו שטוחים. בגג יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, מערכות אנרגיה למניעת פגיעה חזותית.                  4. צנרת                  יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.                  5. בתחום המגרש תתוכנן רחבה בכניסה למבנה המסחרי.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
<p>4.5.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>בריכת מים ומבני עזר (מגביר לחץ וכ"י)</p>
<p>4.5.2</p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b>                  בריכת המים תשולב בפיתוח הנופי, תוך בחינה של נושא הניצפות מכל הסביבה.                  בריכת המים תוסתר עד כמה שניתן, באמצעות טיפול במדרונות וצמחיה התואמת את הנחיות הפיתוח הנופי לשצי"פים באתר.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p>4.6.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מגרש 301 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה, כשימוש משני.                  ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.                  ג. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים                  ד. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים.                  ה. ניתן למקם במרתף ראשון שטחים עיקריים                  כ-מו-כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכול במסגרת שטחי הבניה המותרים בתא השטח, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p>
<p>4.6.2</p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b>                  ראה סעיף 6.4</p>
<p>ב</p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                  1. גובה מבנה                  גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.                  2. מעטפת הבניין</p>

4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.</p> <p>3. צנרת</p> <p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>4. דודי שמש</p> <p>ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.</p>
4.7	<b>שטחים פתוחים</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. טיילת נופית הכוללת שביל הולכי רגל ואופניים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות, ריהוט גן ונטיעות.</p> <p>ב. טיפול נופי בשולי הדרך.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות עיצוב נופי</p> <p>א. תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ב. טיפול נופי בכביש מס' 1:</p> <p>- תאי שטח 524, 523 ו-523 אשר במגע עם כביש מס' 1 יהוו שטח לשיקום נופי לחפירות הנדרשות לביצוע הכביש. שטחים אלו יתוכננו ויבוצעו כחטיבה אחת עם תכנון וביצוע כביש מס' 1.</p> <p>- כביש מס' 1 והשטחים הפתוחים הגובלים בו יתוכננו בליווי יועץ קרקע.</p> <p>- יש לשאוף לפיתוח השטח במראה טבעי ככל הניתן ולצמצום מקסימלי של טרסות וקירות תמך כאשר השטח מאפשר זאת.</p> <p>ג. כל הפיתוח יעשה במידת האפשר בחומרים טבעיים.</p>
4.8	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ציבוריות, מגרשי משחק, וכל השימושים הנדרשים להקמתן ותפעולן.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים, צנרת תת קרקעית.</p> <p>3. תאי חלוקת דואר.</p> <p>יתרו בניית חדרי שנאים (טרפו) עפ"י הנחיות יועץ חשמל.</p> <p>תותר אפשרות לביצוע דרכים וחניון בהיקף של עד 5% משטח המגרש ובתאום עם המועצה המקומית, למעט בתא שטח 505 שבו תתאפשר חניה ודרכים בהיקף של עד 10% משטח המגרש.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תניות</p> <p>לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p>

4.8	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<p>2. תנאים להיתר תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי שתאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>3. תשתיות תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנאים.</p>	
4.9	<b>דרך מוצעת</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
<p>כל השימושים לדרך עפ"י חוק התו"ב למעט גשרים.</p>	
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כללי בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בזהב.</p> <p>3. תא שטח 401 יכלול את תשתיות החשמל העוברות בתא שטח מס' 28.</p> <p>4. תא שטח 407, בדרך מס' 1, בקטע בין דרך מס' 5 לדרך מס' 7, יכלול מדרכה ברוחב של 5 מ' מצפון למסעה המוצעת, אשר תקשור את המרכז המסחרי (תא שטח 701) ומבנה הציבור המרכזי (תא שטח 304).</p>
4.10	<b>דרך מאושרת</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
<p>השימושים המותרים בסעיף 4.9.1 וכן תכניות מאושרות החלות בשטח תכנית זו.</p>	
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> הוראות סעיף 4.9.2 וכן תכנות מאושרות החלות בשטח תכנית זו.</p>
4.11	<b>שביל</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
<p>א. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד וחניה לצורך גישה לבריכת המים /או לשצ"פ הסמוך לה. ב. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ג. ריהוט רחוב, תאורה</p>	
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b> בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח.</p>

4.11	שביל
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, צנרת תת קרקעית.</p> <p>3. תאי חלוקת דואר.</p> <p>4. גינות ציבוריות, מגרשי משחק, וכל השימושים הנדרשים להקמתן ותפעולן.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ראה סעיף 6.4</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה מבנה</p> <p>גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן מסותתת.</p> <p>3. גג</p> <p>הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>4. צנרת</p> <p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>5. דודי שמש</p> <p>ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מעצב מועצ

קודם	קו בנין (מטר)	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מרחק ללניסה הקובעת	מרחק להניסה הקובעת	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד	
									שטחי בנייה	שטחי פניה	מרחק ללניסה הקובעת	עיקרי				שירות
5	5	5	5	5	0	3	12		9017	0	0	2705	6312	9017	301	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		2774	0	0	832	1942	2774	302	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		5070	0	0	1521	3549	5070	303	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		2342	0	0	703	1639	2342	304	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		2039	0	0	612	1427	2039	305	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		1865	0	0	560	1306	1865	306	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	5	5	0	3	12		1521	0	0	456	1065	1521	307	מבנים ומסודות ציבור
3	3	3	3	3	0	4	15	4	660	0	0	200	460	735	2	מגורים א
3	3	3	3	3	2	2	12	4	660	100	230	100	230	632	3	מגורים א
3	3	3	3	3	0	4	15	4	660	0	0	200	460	753	4	מגורים א
3	3	3	3	3	2	2	12	4	660	100	230	100	230	671	5	מגורים א
5	5	5	5	5	1	2	12	3	495	50	115	100	230	(1) 775	26-6	מגורים א
5	5	5	5	5	0	4	15	6	990	0	0	300	690	1246	27	מגורים א
5	5	5	5	5	0	4	15	3	495	0	0	150	345	(1) 783	106-28	מגורים א
5	5	5	5	5	1	3	12	6	1305	315	0	300	690	(1) 1051	117-108	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	6	1305	515	460	100	230	(1) 1213	126-118	מגורים ב
5	5	5	5	5	2	3	12	4	975	415	230	100	230	751	127	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	6	1305	515	460	100	230	(1) 1166	139-128	מגורים ב
3	3	3	3	3	2	2	12	7	1540	535	345	200	460	1404	140	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	12	2430	870	660	240	660	1391	141	מגורים ב
5	5	5	5	5	3	3	12	10	2430	685	440	240	660	(1) 1810	147-142	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	12	2430	870	660	240	660	(1) 1346	150-148	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	14	2660	1020	800	240	600	(1) 1434	155-151	מגורים ב
5	5	5	5	5	4	3	12	12	2430	870	660	240	660	1304	156	מגורים ב
5	5	5	5	5	3	3	12	10	2025	685	440	240	660	(1) 1278	160-157	מגורים ב

קודם	אחורי	עזרי-שמאלי	עזרי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"י	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שדות	מעל הכניסה הקובעת
5	3	3	3	1	3	12	8	1620	500	220	240	660	(1) 1255	162 - 161	מגורים ב' מוגדרים כ' מסחר
5	3	3	3	0	3	12	6	1215	315	0	240	660	853	163	מגורים ב' מסחר
5	5	5	5	0	3	12		4287	0	0	1286	3001	2858	701	מסחר
								923	0	0	0	923	1318	801	מתקנים
								75	0	0	75	0	(1) 9855	503 - 501	הנדסיים שטח
								75	0	0	75	0	(1) 10170	506 - 505	שטח
								75	0	0	75	0	(1) 6590	515 - 508	שטח
								75	0	0	75	0	(1) 1986	519 - 517	שטח
								75	0	0	75	0	704	521	שטח
5	5	5	5	0	3	12		23233	0	0	6970	16263	23233	601	מסחרים ומבנים ומוסדות

**האמור בטבלה זו נובד, במקרה של שתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**  
**גם בטבלה עצמה נובדת הוראה מפורטת על הוראה כללית**  
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוגדרים בתכנית זו**

הערות ברמת הטבלה:

1. קווי הגבול למרחקים ולחציונות יהיו בתחום קווי הגבול כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה בקו בלין אפי'. תורת תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר כממוצע לחציונות דוית.
2. ייתכנו קומות תחת נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עגורים לצורך השלמת תקני תנאי כלבד בשעור של 35 מ"ר לחניה בתחום המגרש על-פי התקן חתקף בעת מיתן היתר בניה.
3. ייתכנו קומות מעל הקובעת למעלה ומתחת לכניסה הקובעת בשעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
4. על אף האמור לעיל, ייתכנו שניינים במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה.
5. תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.
6. יתאפשר מעבר שטחים בין מגרשים סמוכים בשעור של עד 10%, בתנאי הגשת תוכנית בנייה כוללת.
7. יתאפשר מעבר שטחים בין מגרשים סמוכים בשעור של עד 10%, בתנאי הגשת תוכנית בנייה כוללת.
8. מסי הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.

9. שטחי שירות התת קרקעים, כוללים בתוכם את שטחי שירות לחניה.

**הערת לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**  
ג) הערך מתייחס למי"ר מקסימלי בין המגרשים המצוינים.

**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר:</p> <p>1. מפלסי קרקע סופיים, חומרי בנין וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל, תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>2. תכנון של מערך כל הדרכים בתוכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.</p> <p>3. תכנון מפורט של החניות ופתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>6. א. התכנית תכלול התייחסות לבניה ירוקה לרבות העמדת המבנים וכן, מניעת הפרעות רעש משימושים מעורבים בעלי השפעה אקוסטית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח I (אזור מגורים מתארי במערב התכנית) יהיה אישור תכנית מפורטת.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה במתחם 2, כמסומן בנספח הבינוי, יהיה סיום פעילות החציבה בימחצבת גולני ולא יאוחר מ-30 שנה מיום אישורה של תכנית ג/12134.</p> <p>ד. היתרי בניה במתחם 2, כמסומן בנספח הבינוי, יינתנו בכפוף לממצאי מסמך סביבתי אשר יבטיח עמידה בתקני איכות אוויר, רעש ורעידות מתחום תכנית ג/12134 אשר יערך ע"י יום תכנית זו, ולאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>למרות האמור לעיל, בתחום קו ההשפעה של מחצבת גולני, יינתן היתר בנייה לפיתוח ותשתיות, לרבות סלילת דרכים וגינון.</p> <p>ה. מתן היתרי בניה ליחידות הדיור יערך בד בבד עם ביצוע התשתיות וצרכי הציבור הרלוונטיים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתא שטח 28 הינו העתקת תשתית החשמל מתא השטח הנ"ל.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
<p>א. תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכניות על-פי הנחיות רשות התמרוך המוסמכת (חניות, ביצוע מדרכות וכו').</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, אמצעים לשימור והחדרה של נגר, אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם וכן יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה. כמו כן, תכלול הנחיות לעניין שימוש בצמחייה מקומית, העתקת הגיאופיטיים וטיפול ומניעת צמחים פולשים.</p>	



6.3	<b>סביבה ונוף</b>
<p>ב. מניעת דרדרת ושפכי עפר- לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר ימצא פתרון לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את האמצעים שיינקטו בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו.</p> <p>ג. חזות- אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ד. עירוס עודפי עפר- יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירוס זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ה. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן</p> <p>1) אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.</p> <p>2) תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p>	
6.4	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. מפלס מבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. אצירת אשפה</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה, חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית. כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף.</p> <p>4. מעקות וגדרות</p> <p>כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מתומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קלים- ברזל, פריקסטי בטון וכו'.</p>	
6.5	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.6	<b>איכות הסביבה</b>
<p>פסולת:</p> <p>א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כהגדרתה בסעיף 6.1 א', תנחה עקרונות לטיפול בפסולת</p>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בשכונה הכוללת מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.                  רעש בעת ההקמה:                  ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.                  ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו סכרונים ו/או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמחייה תואמת אקלים. בכל המגרשים בתכנית יובטח שטח מחלחל בהיקף של 15% משטח המגרש.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תאורה                  סוג גופי תאורה בכביש ההיקפי של הישוב- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל ( cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>על-פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הגובה לא יחרוג מ-24 מ' מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון. האמור כולל בינוי ומתקנים הנדסיים ובכלל זה עגורנים בזמן העבודות.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.                  ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.                  ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולריים), יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתכנית יהיו תת-קרקעיות - במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                  ב. תחנות השנאים בתכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.                  ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את מיקום תחנת השנאים. לא יינתן אישור להיתר בנייה ללא תיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום</p>	

<b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b>	6.13
העירייה ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל.	
<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	6.14
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית. שטחי מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל, או יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>שיווק, מימוש ואכלוס מתחם 1 (סה"כ 551 יח"ד בשלב זה): תאי שטח 2-94, 118-129, 140-156. פיתוח מערכת הדרכים במתחם 2. כמסומן בסכמת שלביות התכנית בנספח הבינוי.</p>	1
<p>כמפורט בסעיף 6.1 ג ו- 6.1 ד.</p>	<p>שיווק, מימוש ואכלוס מתחם 2 (סה"כ 219 יח"ד בשלב זה): תאי שטח 95-106, 108-117, 130-139, 157-163, כמסומן בסכמת שלביות התכנית בנספח הבינוי.</p>	2

### 7.2 מימוש התכנית

ביצועה של התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. לעניין זה יראו את תחילת ביצועה כביצוע בפועל של 25% מעבודות התשתית המתוכננות.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל לטובת תושבי הכפר טורעאן 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קורין יחיאל אדריכלים בע"מ		חתימה: קורין יחיאל אדריכלים בע"מ

20/6/16

