

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0145425

שורשים - הרחבה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

205 - 01 5425 - 0

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5425 - 0

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעיה אישור שר
 התכנית נקבעה לטובה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

205 - 014 5425 - 0

הודעה על אישור תכנית מס'
פורכפה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה להרחיב את הישוב שורשים בתחום שיועד לכך וכמתאפשר עד לקבוע בתמ"מ/9/2 - 350 יח"ד. תכנית ההרחבה מייעדת מחדש שטח שיועד בעיקר לחקלאות וספורט, למגורים, דרכים ושצ"פים, תוך קישור ההרחבה לישוב הקיים, ובהתאמה לתואי הטופוגרפיה והמגבלות הנוספות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שורשים - הרחבה
		מספר התכנית	205-0145425
1.2	שטח התכנית		598.995 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
	קואורדינאטה X	224400
	קואורדינאטה Y	755400

1.5.2 תיאור מקום הישוב שורשים, מוא"ז משגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: שורשים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שורשים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19818	מוסדר	חלק	4-168, 170-186, 188	
19819	מוסדר	חלק	7-11, 14-15	12-13
19820	מוסדר	חלק	2-48, 50-61	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/11 ב. הוראות תכנית תמא/3/11 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/11 ב
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/8. הוראות תכנית תמא/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/8
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
05/07/1987	1986	3465	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4769 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/4769
30/03/2000	3087	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9193 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9193
06/02/1992	2001	3970	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6656 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6656
01/06/2010	3197	6093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/17971. הוראות תכנית גנ/17971 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גנ/17971
31/08/2009	5551	5993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/9193/1. הוראות תכנית מש/מק/9193/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מש/מק/9193/1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21/12/2015	רותי רוהטין	21/12/2015	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוט - מלל	07/12/2014	עבדאללה ריאן	18/09/2014	4	1:1	מחייב	מים
לא	נספח מים וביוט	15/08/2016	עבדאללה ריאן	07/08/2016	1	1:1250	מחייב	מים
לא	נספח ניקוז - מלל	20/12/2015	לואיס עפרוני	17/12/2015	7	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-תנוחה	15/08/2016	לואיס עפרוני	11/08/2016	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף - תשריט	15/08/2016	קרו אורקין	07/08/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - הנחיות נופיות	22/12/2015	קרו אורקין	20/12/2015	5	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	15/08/2016	קרו אורקין	07/08/2016	1	1:1000	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים - חוברת	25/11/2014	קרו אורקין	29/09/2014	8	1:1000	מחייב	סביבה ונוף
לא	תנוחה וחתכים טיפוסיים	15/08/2016	אברי קדמי	11/08/2016	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	חתכים לאורך	07/12/2014	אברי קדמי	20/07/2014	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח פרוגרמתי	07/12/2014	רזית ריכטר	01/08/2014	19	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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 המנחים יגברו המנחים.

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	מספר רשיון	ישב	ישב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון	רשות מקרקעי ישראל - מחוז עילית	נצרת עילית	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	073-2548810	073-2548810	tzafontichn un@land.gov.il

1.8.2 יזם

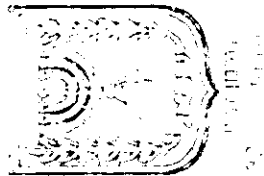
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land. gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ruthy@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9902215		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	30755	רותי רוהטין	עורך ראשי	אדריכל מתכנן ערים
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9902215		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קורן אורקין	יועץ נופי	אדריכל נוף
eli_hash@netvision.net.il	04-9909344	04-9909140		יעד	יעד	א.א תכנון חשמל	050852	אלי אליהב	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
maytal@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088720		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	122591	מיטל טורקו	אדריכל	אדריכלית
luis@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	N 46	דשיראל	חיפה	ש.קרני מהנדסים בע"מ	102970	לואיס עפרוני	יועץ תשתיות	מהנדס יועץ תנועה וניקוז
akadmi@kar-ni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	N 46	דשיראלי	חיפה	ש.קרני מהנדסים בע"מ	30797	אברי קדמי	יועץ תחבורה	מהנדס יועץ תנועה וניקוז
trny@netvision.net.il	04-9909344	04-9909140		יעד	יעד	יעד תכנון מים בע"מ	107933	עבדאללה ריאן	יועץ תשתיות	מהנדס יועץ מים וביוב
ravit@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228	2	הרימונים	קריית טבעון	סיטילינג השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	יועץ כלכלי	
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088704		יעד	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		דרומית שקד	יועץ סביבתי	גיאוגרפית
sugi@hertz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355		(1)	טירת כרמל	חץ הצפון	1070	שגיא שרייבר	מודד	מודד מוסמך



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- הגדלת הישוב שורשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 158 יח"ד לישוב כפרי הכולל 192 יח"ד מאושרות.

- שינוי יעוד קרקע.

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת הוראות בניה:

* קביעת צפיפות.

* קביעת מרווחי בניה.

* קביעת גובה בנינים.

* הנחיות בינוי.

* הנחיות לעיצוב אדריכלי.

- התווית מערכת דרכים, חניות ותשתיות.

- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

- הסדרת מערכת דרכים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		598.995				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-84	84	יחיד	דיוור מיוחד (יחיד)
			-6,885	6,885	מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
			-60	60	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
			-3,600	3,600	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		128	+128		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		159	+158	1	יחיד	מגורים (יחיד)
		26,600	+26,400	200	מ"ר	מגורים (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 ואו טיפול נופי	1430
דרך מאושרת	1303 - 1301
דרך מוצעת	1319 - 1311
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1601
מגורים א'	1258 - 1101
מגורים ב'	50
קרקע חקלאית	1605
רצועת תשתיות	1425 - 1420
שטח פרטי פתוח	1433, 1432
שטח ציבורי פתוח	1418 - 1400
שטחים פתוחים	1428 - 1426
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1431

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך ואו טיפול נופי	1430
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1303 - 1301
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1223, 1222, 1217, 1216, 1194
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	1425

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1416, 1415, 1402
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1431
תחום השפעה	דרך ואו טיפול נופי	1430
תחום השפעה	דרך מאושרת	1303 - 1301
תחום השפעה	דרך מוצעת	1319 - 1311
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1601
תחום השפעה	מגורים א'	1258 - 1101
תחום השפעה	מגורים ב'	50
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1605
תחום השפעה	רצועת תשתיות	1425 - 1420
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	1433, 1432
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1418 - 1400
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1428 - 1426
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1431

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	68,116.72	11.35
דרך משולבת	2,769.5	0.46
מבני ציבור, חינוך וספורט	37,685.9	6.28
מגורים	505	0.08
מגורים א'	100,708.4	16.77
מגורים ב'	12,842.5	2.14
מלאכה ותעשייה זעירה	2,119	0.35
מלונאות ומגורים מיוחד	34,911.1	5.82
שטח חקלאי	80,177.02	13.35
שטח למתקני ספורט ונופש	13,157.1	2.19
שטח לתכנון בעתיד	6,698.5	1.12
שטח פרטי פתוח	191,954.4	31.97
שמורת נוף	29,075	4.84
תעשייה	19,674.9	3.28
סה"כ	600,395.04	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	3,357.76	0.56
דרך מאושרת	8,769.9	1.46
דרך מוצעת	28,108.46	4.69
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	430,731	71.91
מגורים א'	63,150.52	10.54

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	671.19	0.11
קרקע חקלאית	9,141.82	1.53
רצועת תשתיות	6,085.46	1.02
שטח פרטי פתוח	284.55	0.05
שטח ציבורי פתוח	24,550.91	4.10
שטחים פתוחים	20,360.01	3.40
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,784.21	0.63
סה"כ	598,995.8	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	1,764.06
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	168,265.30
תחום השפעה	4,554,599

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וסדנאות אומנים.</p> <p>ג. מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. מתקנים לאנרגיה חלופית/מתחדשת, לפי תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ניתן לתכנן ולבצע את השכונה בשלבים, היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר עבודות עפר לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול: מפלסים הסופיים בשטחים הציבוריים ומגרשי המגורים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי העניין. הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>3. במגרשים 1221-1258 תותר בניה בקו אחורי או צידי אפס, משותף או נפרד, בתנאים הבאים - מיקום קו בניין אפס ייקבע בתכנית הבינוי.</p> <p>- התכנון של כל זוג יחידות דיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד, והבקשות להיתרי הבניה של שני המבנים יוגשו באותו המועד וע"י אותו משרד אדריכלים. הבקשות יכללו תיאום חזיתות המבנים, סוג הגגות וחומרי הגמר.</p> <p>- לא יותרו פתחים בקו בניין צידי אפס. יותרו פתחים בקיר מקביל לשכן במרחק מינימלי של 3 מ'.</p> <p>4. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים תהיה בשטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, או התקנות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. במגרשים 1181-1190 גובה מינימלי של מפלס 0.00 + - יהיה עפ"י המופיע בנספח הביוב.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת, למעט במגרשים מס' 1106-1123.</p> <p>2. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק, מתקני אצירת אשפה, מתלה כביסה, מתקנים פוטו-וולטאים, לפי העניין, וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.</p> <p>3. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>5. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר.</p> <p>6. יותרו גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים - 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>7. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p> <p>8. במגרשים הנמוכים מהכביש, ניתן לנצל חלק מהחלל שמתחת לחניה למחסנים/תעסוקה</p>

4.1	<p>מגורים א'</p>
	<p>מקומית בנפרד ממבנה המגורים, כמפורט בהוראות תכנית זו, ובמסגרת זכויות הבניה.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. מחסן שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p> <p>2. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי, בשטח של עד 7 מ"ר, ובגובה מירבי עד 2.5 מ'. ניקוז גג המחסן ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים.</p> <p>2. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים, או מתחת למשטח החניה, ולא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. לא יותרו שימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים לגרום למטרד לסביבה, לשכנים או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית והכל בהתאם לשימוש התעסוקתי המבוקש.</p>
ה	<p>אנטנות</p> <p>1. לא תותר הקמה של אנטנות סלולריות ברשות הפרט.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. חניה מקורה כחלק אינטגרלי מבית המגורים, במגרשים הגדולים מ-350 מ"ר והעולים ממפלס הכביש, תותר במגבלות קווי הבניין, או בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים. שטח החניה המקורה יכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות).</p> <p>2. במגרשים הגדולים מ-350 מ"ר והעולים ממפלס הכביש, תותר הקמת מבנה חניה בנפרד מבית המגורים בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית. שטח החניה המקורה יכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). תותר חניה בבניה קלה או מחומרי בית המגורים.</p> <p>3. ניקוז גג חניה מקורה בקו צידי 0 ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</p>
ז	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 4 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 4 מ' ובמרחק אופקי מזערי של 1.5 מ'.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>3. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>4. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). מעבר לגובה זה תותר הקמת גדר בטיחות כנדרש או גדר חיה בלבד.</p> <p>5. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.</p>
ח	בניה ירוקה
	<p>הקמת מתקנים לאנרגיה חלופית/מתחדשת לפי תמ"א/10/ד/10 תותר בתנאי שהמתקנים סומנו בבקשה להיתר בניה. כמו כן, יציגו פתרונות למניעת מטרדי רעש ומפגעים חזותיים, ויאושרו ע"י הועדה המקומית והמחלקה לאיכה"ס של הרשות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>כל ההוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/9191 פרק ה' סעיף 3</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<p>כל ההוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/9191 פרק ה' סעיף 3</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים בסעיף 4.5.1.</p> <p>ב. מבנים לחינוך, תרבות ופנאי- כגון פעוטונים, גנים, מועדונים לגילאים השונים, ספריה, בית כנסת.</p> <p>ג. שירותים תומכים בפרט כגון מרפאות למיניהן, דואר וכו'.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>ה. מרכז מיחזור.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למתחם, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תפרט את כל המבנים והשימושים במגרש, פתרון חניות, פיתוח המגרש, מפלסי בינוי וכיו"ב, תוך ניצול מקסימלי של הזכויות המפורטות בטבלה 5.</p> <p>2. כל בניה תותנה בהצגת תכנית טיפול נופי והשתלבות בסביבה הקיימת.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את בולטותם של המבנים בשטח.</p>



ת"ת 33 תדפיס



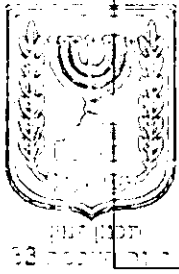
ת"ת 33 תדפיס



ת"ת 33 תדפיס

4.3	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>2. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, וע"פ חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p> <p>4. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל תא השטח.</p> <p>5. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>6. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>7. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>8. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>9. מיקום מרכז מחזור יבוצע בתיאום עם מו"מ"ז משגב.</p> <p>10. חניות יוצגו בתכנית הפיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.4	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. סככות צל ותחנות הסעה</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), מבנה טרנספורמציה בצמוד לדרכים ו/או תחנה להגברת לחץ מים.</p> <p>ה. העברת קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם</p> <p>ו. דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p> <p>ז. מכולות אשפה בצמידות לדרכים ו/או מרכז מחזור.</p> <p>ח. מצפור</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם עת בולטותם של המבנים בשטח.</p> <p>3. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, וע"פ חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. בעבודות פיתוח שצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p> <p>5. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p>

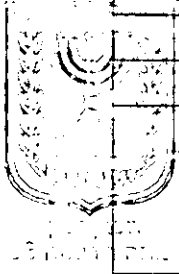
4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ.</p> <p>7. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>8. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>9. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>10. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>11. מיקום מרכז מחזור יבוצע בהתאם לנספח התחבורה בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>12. חניות יוצגו בתכנית הפיתוח לאישור הועדה המקומית.</p>



4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. יער, חורש וכרמי זיתים לשימור וטיפוח, פעילויות נופש.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ד. העברת קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם</p> <p>ה. דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1 כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים פתורנות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את בולטותם של המבנים בשטח.</p> <p>3. בעבודות פיתוח תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p> <p>4. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>5. יושם דגש על שמירת הקרקע והצמחיה הטבעית.</p> <p>6. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>7. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p>



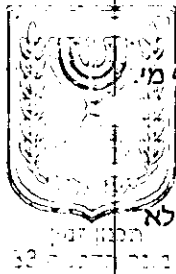
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	כל ההוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/9191 פרק ה' סעיף 10
4.6.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	כל ההוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/9191 פרק ה' סעיף 10



4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p>

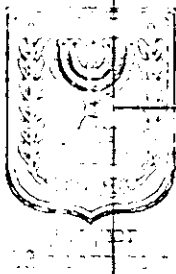
4.7	דרך מאושרת
	<p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. תחנות הסעה וסככות. ו. ביתן שמירה/חדר בקרה ושער כניסה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. 2. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. 3. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. 4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב). 5. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. 6. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל. ב. נטיעות וגינות. ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. תחנות הסעה וסככות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. 2. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. 3. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. 4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכנית</p>

4.8	דרך מוצעת
	<p>עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).</p> <p>5. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים- אבן טבעית.</p> <p>6. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>



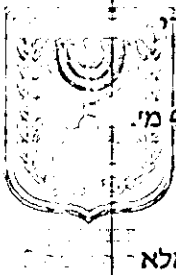
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
------------	----------------------------

4.9.1	שימושים
	<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל. ב. נטיעות וגינות. ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. תחנות הסעה וסככות. ו. תימוך וטיפול נופי.</p>



4.9.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות פיתוח
	<p>1. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. 2. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית. 3. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינות. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. 4. תצורף תכנית גינות והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).</p> <p>5. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים- אבן טבעית.</p> <p>6. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>



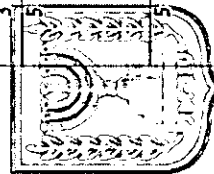
4.10	רצועת תשתיות
-------------	---------------------

4.10.1	שימושים
	א. העברת קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם.

4.10	רצועת תשתיות
	ב. שטחי גינון ועבודות פיתוח
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים פתרונית ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ושטחי גינון.</p> <p>3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-4 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 4 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p> <p>4. יושם דגש על שמירת הקרקע והצמחיה הטבעית.</p>
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	<p>א. השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.</p> <p>ב. בשטח המיועד לתעשייה, תותר תעשייה קלה/תעסוקה שאינה מזהמת.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ההוראות החלות באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בכל בניה באזור התעשייה יינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע.</p>
4.12	קרקע חקלאית
4.12.1	שימושים
	קרקע המיועדת לעיבוד וגידולים חקלאיים בלבד במתכונת חקלאות הררית.
4.12.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותר שימוש בחומרי הדברה וריסוס בכל רחבי התכנית, אלא באישור המשרד להגה"ס, או מי שימונה מטעמו.</p>
ב	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית שטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מפל הכניסה הקובעת	עיקרי	שירות	עיקרי							מרחק לבנייה הקובעת	שירות	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מגורים א'	- 1101 1145, 1129 , 1154 - - 1158 1176, 1170 1193 -	450	200	50		55	40	(2) 70	(3) 2.5	8.5	2	3	3	3			
															(1) 250	200	450
															מגורים א'	1157	450
מגורים א'	- 1130 1171, 1144 , 1175 - - 1194 1220	350	150	45		55	40	(2) 47	(3) 2.5	8.5	2	3	3	3			
															(4) 195	150	350
מגורים א'	- 1221 1258	250	125	25		60	45	(2) 38	(3) 2.5	8.5	2	3	3	3			
מגורים ב'	50	480	200	50		37	30	1	(5) 8.5	4	(6) 2	3	3	3			
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1431	500	128	30		5	5			9	2	3	3	3			
שטח ציבורי פתוח	- 1400 1418	100	(7) 280							4	1	5	5	5			
יעד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1601	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)			
דרך מאושרת	1302		15							4	1	0	0	0			



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3	1193 - 1176, 1170 - 1158, 1154 - 1145, 1129 - 1101	מגורים א'
3	1157 - 1155	מגורים א'
3	1130 - 1144, 1144 - 1130	מגורים א'
3	1220 - 1194, 1175 - 1171, 1258 - 1221	מגורים א'
3	50	מגורים ב'
5	1431	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	1418 - 1400	שטח ציבורי פתוח
(8)	1601	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	1302	דרך מאושרת

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

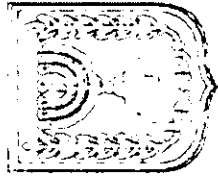
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

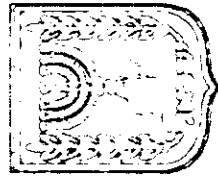
- א. זכויות הבניה יהיו לפי סה"כ שטחי הבניה ולא לפי אחוזי הבניה הכוללים.
- ב. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ג. במגרשים 1106-1123, 1181-1193: תותר בניה של 3 קומות מדרגות ובתנאי שמירה על 2 קומות בחזק, למעט אזור המדרגות, וגובה המבנה ימדד ממפלס ה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח של השכונה. במגרשים היורדים בעלי שני מפלסי פיתוח, גובה המבנה ימדד מהקומה הנמוכה ביותר של המבנה. במידה ותכנית הפיתוח לא תקבע מפלס 0.00, גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת המוכה ביותר של המבנה ועד רום הגג (למעט מתקנים ומדרגות).
- ד. בשאר המגרשים יותרו 2 קומות מעל המפלס הנמוך ביותר של המבנה, וגובה המבנה ימדד ממפלס ה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח של השכונה. במגרשים המוגנים העולים ממפלס הכביש תותר חנייה מקורה במגבלות קווי הבניין, במשולב עם בית המגורים ובחומרי הגמר של בית המגורים, או בקו קדמי וצדדי 0, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח האתר. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש תותר בניית מחסן מתחת לחנייה ראו שימוש תעסוקתי ראו חדר עבודה. כמו כן תותר הקמת מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצדדי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר ובהסכמת השכן, והכל כמפורט בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחי בניה למגרש.
- (2) יחידה אחת לכל מגרש.
- (3) נתון הצפיפות מתייחס לכל היעוד.
- (4) סה"כ שטחי בניה למגרש.
- (5) 8.5 מ' לגג משופע 7 מ' לגג שטוח.
- (6) 2 קומות+ עליות גג.
- (7) סה"כ ביעוד. מקסימום 40 מ"ר לכל מבנה..
- (8) כל הזכויות והמגבלות עפ"י תכניות ג/9193, ג/17971, מש/מק/9193/1.



משרד החינוך
מדינת ישראל



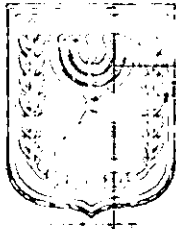
משרד החינוך
מדינת ישראל

6.2	פיתוח תשתית
	<p>הבקשה הראשונה להיתר לתשתיות מים וביוב תכלול את מאסף הביוב הראשי לכל אורכו, בהתאם למפורט בנספח ביוב לתכנית זו.</p> <p>ה. תנאי לאישור אכלוס הבתים שיקבלו היתר בניה מכוחה של תכנית זו יהיה השלמת ביצוע תשתיות מים וביוב בהתאם לאמור בנספח ביוב ובהתאם להיתר לתשתיות המאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ז. תנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ח. במגרשים 1181-1190 גובה מינימלי של מפלס 0.00 +/- יהיה עפ"י המופיע בנספח הביוב.</p> <p>ט. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים (למעט עבודות אחזקה או טיפול בתקלה) יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>י. היתר לתשתית דרכים, שבילים ושצ"פ יכלול תכנית תאורה בהנחית מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנית מס' 205-0145425
שם התכנית: שורשים - הרחבה

6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות 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 בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת - קרקעית). ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל <p>בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה. 2 מ' 0.3 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -



תכנית מס' 205-0145425
שם התכנית: שורשים - הרחבה



תכנית מס' 205-0145425
שם התכנית: שורשים - הרחבה

6.3	חשמל
	<p>תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: - 20.00 מ'</p> <p>6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת 1 מ'</p> <p>11. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ו. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ז. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ח. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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>ט. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>

6.4	תקשורת
	<p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.</p> <p>ג. כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל חיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י הרשות המקומית.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור כעץ לשימור (4 מ' מגזע העץ), יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> -ליווי אגרונום מומחה - גידור וסימון העץ - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום - עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש <p>3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן לשימור בנספח, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שיטת העתקה - עונת העתקה - תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק - אמצעים להבטחת קליטת העץ <p>2. מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ואו להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית ביצוע עבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדן.</p> <p>4. העצים יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפקוד צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ.</p> <p>2. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתיאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>א. עמדות האשפה והמיחזור ירוכזו בתחום הרחוב ואו השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. פסולת מוצקה תפונה לא.ס.פ. אבליים או לכל אתר מוסדר איתו תתקשר הרשות המקומית או לאתר מוסדר ומאושר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. פסולת מופרדת במקור תפונה לאתרי מיחזור או איסוף למיחזור מוסדרים ומאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה עליהם תורה הרשות המקומית.</p> <p>ג. סילוק אשפה וגזם : סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי אשפה שיסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר</p>	

6.6	איכות הסביבה
	מוסדר, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה ולמבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.8	חניה
	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.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, תוך מתן פתרון מסתור בהתאם לתומרי הגמר של המבנה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
6.11	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה למבני ציבור, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.12	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו.
6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
6.15	חומרי חפירה ומילוי
	היתר הבניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים 1194-1211, 1101-1123	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מאספר הביוב הראשי לכל אורכו, בהתאם למפורט בנספח ביוב לתכנית זו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך השלב.</p> <p>ג. שלביות הביצוע תותר לשינוי עיני הועדה המקומית לפי הצורך.</p>
2	מגרשים 1248-1258, 1212-1215, 1124-1154	<p>א. תנאי למתן היתר תשתיות לשלב יהיה מימוש 75% משלב 1.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך השלב.</p> <p>ג. שלביות הביצוע תותר לשינוי עיני הועדה המקומית לפי הצורך.</p>
3	מגרשים 1216-1247, 1155-1193	<p>א. תנאי למתן היתר תשתיות לשלב יהיה מימוש 75% משלב 2.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך השלב.</p> <p>ג. שלביות הביצוע תותר לשינוי עיני הועדה המקומית לפי הצורך.</p>

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500101761		
יזם	שם:	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון 500101761		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305		

