

2000323659-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

מינהל התכנון	
תכנית מס' 262-0244012	הועדה המחוזית - ניווה צפון
16-03-2017	
ג/22157 דיר חנא הרחבה למתחמים A, B, C, D, E	

תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 262-0244012

הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה  
ביום 15.2.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

הודעה על אישור תכנית מס' 262-0244012  
פורסמה בלוח הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

תכנון זמין  
מונה תדפיס 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תכנון מפורט למתחמים A ו-F אשר אושרו בתכנית מתאר ג/15132 בצפון דיר חנא. מדובר בשני מתחמים בשטח כולל של כ-180 דונם. שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור הוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית המתאר ג/15132. התכנית מוגשת ביוזמת הועדה המקומית לב הגליל.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      ג/22157 דיר חנא הרחבה למתחמים A F

מספר התכנית      262-0244012

1.2 שטח התכנית      179.255 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      לייר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235143 קואורדינאטה X

752632 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון דיר חנא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר חנא			

שכונה צפונית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19412	מוסדר	חלק		39
19413	מוסדר	חלק	1-25, 29-32, 37-53, 56, 60-62, 64-65	26, 28, 34-35, 54-55, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1 . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובמרקם עירוני. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי, חקלאי/נוף כפרי פתוח, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, אזור ללא מגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח מותנה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
15132 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	6346	1583	22/12/2011



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



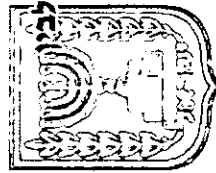
משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה  
מחלקת תכנון

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			עמוס גיינו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גיינו		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות סקר עצים בוגרים	01/07/2016	יורם וגשל	01/07/2016	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט על רקע מצב מוצע	17/08/2016	יורם וגשל	16/08/2016	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים							
לא	נספח ביוב	17/08/2016	העידן החדש חרס בע"מ	16/08/2016	1	1:1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	17/08/2016	העידן החדש חרס בע"מ	16/08/2016	1	1:1000	מנחה	מים
לא	נספח נוף	17/08/2016	ערן געש	16/08/2016	2	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	תנוחה	23/08/2016	תמים יאסין	23/08/2016	1	1:500	מנחה	תנוחה
לא	תנועה	23/08/2016	תמים יאסין	23/08/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	תנועה-חחכים	23/08/2016	תמים יאסין	23/08/2016	1	1:100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17/08/2016	עמוס גיינו	17/08/2016		1:1250	רקע	מצב מאושר



משרד התכנון  
מדינת ישראל

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכי התכנית המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.**

**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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל	סחינן	סחינן	סחינן (1)			04-6746740	04-6746749	Lvhagilil@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל	סחינן	סחינן (1)		04-6746740	04-6746749	Lvhagilil@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 80.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558221	04-6560521	
בעלים			אחרים	דיר חנא	דייר חנא (2)		04-6782039	04-6782015	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 539.

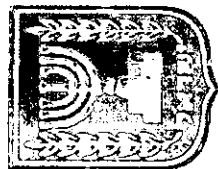
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gno@netvision.net.il	04-8322975	04-8322888	62	המתקן נפתח	חיפה	נציג ארגונים מקצועיים	31032	עמוס גיינו	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
Munib_b@hotmail.com		050-8784375		עראבה (1)	עראבה		1134	מוניב בדארנה	מודד	מודד מוסמך
gaash@netvision.net.il		04-9909581		(2)	יעד		74592	ערן געש	יועץ נופי	אדריכל נוף
edan.eng.2015@gmail.com	04-6709981	04-6220446	34	הנפח	כרמאל	העידן החדש חרס בע"מ		העידן החדש חרס בע"מ	יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב
yoram.vagshal@gmail.com	073-7253549	073-7253549	3	הראשונים	חיבת ציון			יורם וגשל	ארגונים	
tameam@netvision.net.il	04-6746910	04-6745752		(3)	עראבה		46005	תמים יאסין	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי

(1) כתובת: ת.ד. 039.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ת.ד. 68.





## 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

0 קביעת זכויות והוראות בניה לתכנון מפורט של מתחמי פיתוח A, F מתכנית מתאר מקומית ג/15132.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 0 יעוד שטחים למטרות מגורים, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
- 0 התווית מערכת דרכים וחניות.
- 0 קביעת דרכים, חניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 0 קביעת זכויות, הוראות בניה ותנאים למתן היתר.
- 0 קביעת הוראות בינוי, תכסית ועיצוב אדריכלי, וחניה בתחום המגרשים.


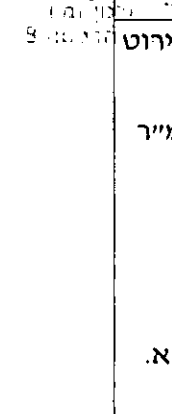

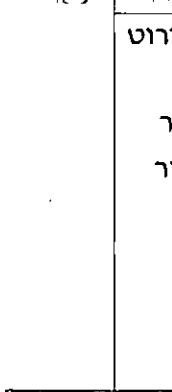
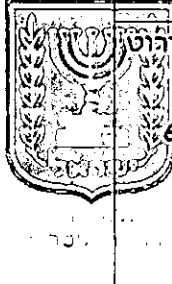




משרד התכנון והבניה  
הרשמי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

179.255

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
 <p>124 יח"ד קטנות מוצעות עפ"י הפירוט הבא:  <math>124 \times 0.2 = 24.8</math> קטנות.</p>	124		+124		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
 <p>504 יח"א מוצעות עפ"י הפירוט הבא:            39 מגרשים בגודל עד 650 מ"ר  <math>2 \times 78 = 156</math> יח"א.            30 מגרשים בגודל 651-750 מ"ר  <math>3 \times 90 = 270</math> יח"א.            84 מגרשים בגודל 750 מ"ר ומעלה  <math>4 \times 336 = 1344</math> יח"א.            *ראה דף חישוב מצורף.</p>	504		+504		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
 <p>3,383 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא:  <math>3,383 \times 3\% = 101.49</math> מ"ר            ביעוד מגורים ב' לשימוש תיירותי.            *ראה דף חישוב מצורף.</p>	3,383		+3,383		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
 <p>23,500 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא:  <math>14,369 \times 140\% = 20,117</math> מ"ר            ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 201).  <math>3,383 \times 3\% = 101.49</math> מ"ר            ביעוד מגורים ב' לשימוש ציבורי.            *ראה דף חישוב מצורף.</p>	23,500		+23,500		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
 <p>622 יח"ד מוצעות עפ"י הפירוט הבא:  <math>5.52 \times 112.767 = 622</math> יח"ד.  <math>124</math> יח"ד קטנות.            *ראה דף חישוב מצורף.</p>	746		+746		יח"ד	מגורים (יח"ד)
 <p>121,790 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא:  <math>112,769 \times 108\% = 121,790</math> מ"ר.            *ראה דף חישוב מצורף.</p>	121,790		+121,790		מ"ר	מגורים (מ"ר)
 <p>3,383 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט</p>	3,383		+3,383		מ"ר	מסחר (מ"ר)

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					הבא: 3,383 מ"ר = 3% * 112,769 ביעוד מגורים ב' לשימוש מסחרי. *ראה דף חישוב מצורף.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+3,383	3,383	הבא: 3,383 מ"ר = 3% * 112,769 ביעוד מגורים ב' לשימוש תעסוקתי. *ראה דף חישוב מצורף.

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	301
דרך מוצעת	352, 351
דרך משולבת	404 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ב'	156 - 1
שטח ציבורי פתוח	254 - 251

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	253
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	352
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	138, 136, 103, 102, 99, 97, 93 151, 149, 148, 146, 144, 142, 140
		152

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת/קיימת (*)	20,031	11.18
שטח לתכנון מפורט עפ"י ג/15132	159,224	88.83

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	179,255	סה"כ



ת.ד. 18  
ת.ד. 18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.15	20,002.24	דרך מאושרת
9.35	16,761.9	דרך מוצעת
2.54	4,552.44	דרך משולבת
8.01	14,369.01	מבנים ומוסדות ציבור
62.88	112,769.33	מגורים ב'
6.06	10,876.43	שטח ציבורי פתוח
100	179,331.35	סה"כ



ת.ד. 18  
ת.ד. 18



ת.ד. 18  
ת.ד. 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים לרבות: גני ילדים, פעוטונים, מסחר, משרד לבעל מקצוע חופשי ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. כל זאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי המצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, פיתוח סביבתי, חניה תת קרקעית, חניה עילית, מחסנים וקירות תומכים.</p> <p>ד. יחידות אירוח עפ"י תקנים פיזיים של משרד התיירות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בכל מגרש ניתן יהיה להקים יחידות אירוח כפרי עפ"י התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o במגרשים בשטח 351-650 מ"ר יותרו 2 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>o במגרשים בשטח 651-750 מ"ר יותרו 3 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>o במגרשים בשטח 751 מ"ר ומעלה יותרו 4 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>o שטחם של היחידות ימנה בסך אחוזי הבניה.</li> <li>o היחידות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד.</li> <li>o היחידות יבנו בהתאם לתקן משרד התיירות ויכללו שירותים צמודים ומטבחון אשר יוכל להיות משותף לשתי יחידות.</li> <li>o במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>o הכניסה ליחידות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה.</li> <li>o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</li> </ul>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין, לוחות טרומיים או גגות רעפים מחרס.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</li> <li>o תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</li> <li>o יותר שימוש חופף בשטחי חניה לטובת מסי שימושים.</li> </ul>
ד	<p><b>מבנים חריגים</b></p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כל אחד. מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי ואחורי עד 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית</p>



4.1	מגורים ב'
	הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט</li> <li>0 גדרות מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</li> <li>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</li> <li>0 דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li>0 מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</li> <li>0 מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</li> <li>0 מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</li> <li>0 מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</li> <li>0 שילוט לא יבוצע שילוט על קירותיו החיצוניים של הבנין אלא בהתאם לחוק עזר עירוני</li> </ul>
ו	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>על המגרשים בהם יעשה שימוש מסחרי יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</li> <li>0 על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</li> <li>0 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</li> <li>0 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</li> <li>0 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> </ul>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים.</li> <li>0 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</li> </ul>



משרד התכנון והבנייה  
מחוז תל אביב



משרד התכנון והבנייה  
מחוז תל אביב



משרד התכנון והבנייה  
מחוז תל אביב

4.1	<p><b>מגורים ב'</b></p>
	<p>o לשימושים המסחריים ויח' האירוח, קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד התיירות, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
ח	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות גישה, למעט העברה תת קרקעית של תשתיות (מים, שפכים, חשמל ותקשורת).</p>
4.2	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות לכיבוי אש, בתי אבות, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. בניינים הקשורים במישרין למוסדות ונדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור כגון: מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז.</p> <p>ג. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ד. שבילים, רחבות וגינון.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>o הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>o תותר בניית מסי מבנים בתוך המגרש.</p> <p>o תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מסי שימושים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>o הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>o תותר בניית סקוילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>o החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת היתר.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>o יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מסי שימושים.</p>



תכנון זמין  
18



תכנון זמין  
18



תכנון זמין  
18

4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות ? "סידורים מיוחדים לנכים בבניי ציבור".</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>0 הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>0 תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>0 קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מקלטים ציבוריים, מבני תשתית ואחזקה, שירותים ציבוריים וכיו"ב.</p> <p>ב. פארקים וגנים ציבוריים.</p> <p>ג. חורשות ושדרות.</p> <p>ד. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.</p> <p>ה. שבילים רחבות ופרגולות.</p> <p>ו. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי.</p> <p>ז. מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>0 כל השימושים יהיו בהיקף של עד 5% מהשטח.</p> <p>0 בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים וכדומה. הוראה זו חלה רק על שטחים באזורי בניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
4.4	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ב.	מדרכות וגינות.



משרד התכנון והבניה  
מ"מ 22157/ג



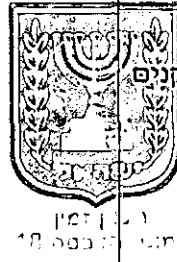
משרד התכנון והבניה  
מ"מ 22157/ג



משרד התכנון והבניה  
מ"מ 22157/ג



<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>ג. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ב. מדרכות וגינון.</p> <p>ג. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>א. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ב. מדרכות וגינון.</p> <p>ג. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	<p><b>א</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתח שטח)		תכנית (מתח שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד ליום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שטח עוקרי					מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	(1)	(2)
מגורים בי	300	120	144	24	50	746	5.52	14	1	4	3	3	(1)	3	4
	500	140	150	10	50			15	1	3	4	4		4	
שטח ציבורי	500		5	5	5			4	1	1	3	3		3	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

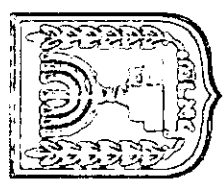
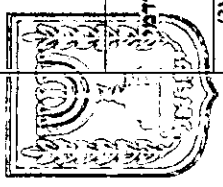
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ראה סעיף: 4.1.2 ד'.
- (2) כמסומן בתשריט
- ראה סעיף: 4.1.2 ד'.
- (3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתרי בניה:

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- ד. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
- ו. כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה בין בתשריט ובין בתכנית ולכל שטח התכנית. איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת התכנית ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד והחלוקה.



משרד תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי

**6.2**

**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל  
לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:



משרד תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי



משרד תכנון ובינוי  
מנהל תכנון ובינוי

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

6.2	<p><b>חשמל</b></p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל 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. אין 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 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 הענין.</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>
6.3	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	<p><b>חניה</b></p>
	<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>
6.5	<p><b>פיקוד העורף</b></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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקניימי מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p>
6.7	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
	<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><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.7</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. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אנף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים הציבוריים בתחום גבולות התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה עפ"י תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p>6.10</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.11 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.14 איחוד וחלוקה</b></p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p>	
<p><b>6.15 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.15</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים</p>	

6.15	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחלוח ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקוביבים וחדירים.</p>	



ת.ת. 18  
מ.מ. 18

6.16	<b>סביבה ונוף</b>
<p>עצים בוגרים</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו</p>	



ת.ת. 18  
מ.מ. 18



ת.ת. 18  
מ.מ. 18

<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>הבריאותי / בטיחותי ועוד.                  ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.                  05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים                  א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל רישום תכנון

<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2007 ועדכוניהן.</p>	



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל רישום תכנון

<p><b>.7 ביצוע התכנית</b></p>
-------------------------------

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
------------------------------

<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
--------------------------------

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל רישום תכנון



**סקר עצים דיר חגא**

תכנית 262-0244012 ג/16  
 אזור סקר עצים בוגרים  
 15:20 עשפונגבתה צמוד  
 10-14  
 5-9 עשפונגבתה צמוד  
 0-4 ערכיות נמוכה

מספר תמונה	הערות	סמל	סוג	גובה עץ (מטר)	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאות כללי (0-1)	חשיבות נופית (0-1)	מצב בריאות כללי (0-5)	תדירות סביבתית (0-5)	יחיד העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-20)	שיוי העץ ליחידה בשי"ח	היתכנות העסקה	שטח העסקה	סטטוס מבוקש	מס
91-18	עצי מטע מטופלים, 276 יח'		זית אירופאי	35	3											P-1
91-18	עצי מטע מטופלים, 245 יח'		זית אירופאי	40	3											P-2
91-18	עצי מטע מטופלים, 92 יח', שצ"פ		זית אירופאי	40	3											P-3A
91-18	עצי מטע מטופלים, 56 יח'		זית אירופאי	40	3											P-3B
91-18	עצי מטע מטופלים, 188 יח'		זית אירופאי	40	3											P-4
91-18	עצי מטע מטופלים, 236 יח'		זית אירופאי	30	3											P-5A
91-18	עצי מטע מטופלים, 64 יח', שצ"פ		זית אירופאי	30	3											P-5B
91-18	עצי מטע מטופלים, 310 יח'		זית אירופאי	35	3											P-6A
91-18	עצי מטע מטופלים, 13 יח', שצ"פ		זית אירופאי	35	3											P-6B
91-18	עצי מטע מטופלים, 254 יח'		זית אירופאי	45	3											P-7
91-18	עצי מטע מטופלים, 210 יח', שצ"פ		זית אירופאי	40	3											P-8A
91-18	עצי מטע מטופלים, 6 יח'		זית אירופאי	40	3											P-8B
91-18	עצי מטע מטופלים, 134 יח'		זית אירופאי	30	3											P-9
96		1	תות שחור	17	3	0.4	0.3	2	2	1	4		נמוכה			10
96		1	תות שחור 2*15	22	3	0.4	0.3	2	2	1	4		נמוכה			11
99	מטע	1	שקד מצוי 50,30	65	6	0.5	0.4	3	2	3	3		בינונית			12
0		1	אלון מצוי 5*10	20	6	0.3	0.2	2	1	3	5		בינונית			13
4	מפוצל בפני קרקע, ריקבנות	1	חרוב מצוי 4*10	20	5	0.3	0.3	2	2	3	4		נמוכה			14

5 0 0 0