

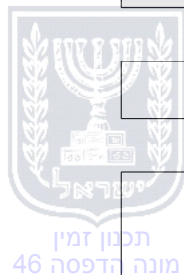
הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1026

עילוט- שכונה דרום מזרחית

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בישוב עילוט מצוקת דיור, חלק גדול מהתושבים אינם בעלי קרקע. קיים צורך בהקצאה של אדמות מדינה, אין חטיבת קרקע בבעלות מדינה בהיקף משמעותי ובצמידות דופן ליישוב הקיים, להוציא הקרקע עליה חלה תכנית זו. שטח התכנית נמצא באזור הדרום-מזרחי של הישוב. אזור התכנון צמוד דופן לישוב הקיים מצפון וממערב. ממזרח אזור התכנון גובל ביער נטע אדם קיים ומדרום יער קק"ל בתחום השיפוט של מוא"ז עמק יזרעאל. השטח מיוער ופנוי מבניה קיימת. חלה עליו תמ"מ 9/2 המחלקת את האזור לשלושה תחומים: יער נטע אדם מוצע, ישוב כפרי, שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח. התכנית ממוקמת על מדרון תלול היורד לכיוון צפון ולכן התכנון מבוסס על דרך מפותלת המגשרת על הפרשי הגובה ומהווה את ציר התנועה העיקרי של השכונה. התכנית כוללת תכנון 544 יח"ד בשטח של כ-130 דונם, הוראות להסדרת מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ותשתיות. הצפיפות המוצעת היא של כ-8 יח"ד לדונם נטו כאשר כשליש מהשטח בבעלות פרטית ונמצא בצד הדרום מערבי של התכנית, והשאר בבעלות ציבורית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עילוט- שכונה דרום מזרחית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1026

מספר התכנית

131.056 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינאטה X 225215

קואורדינאטה Y 735375

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא דרום מזרחית לעיר הקיימת, בצמידות לתכנית מתאר ג/7215 המאושרת, בשטח מוא"ז "מבוא העמקים" וכ-2 דונם בשטח מועצה אזורית "עמק יזרעאל".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עילוט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		10, 22
17486	מוסדר	חלק		18, 22
17724	מוסדר	חלק		2

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני לזר אדריכלים בע"מ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני לזר אדריכלים בע"מ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		25	25/06/2017	ענאן סלאמה	26/06/2017		לא
סקר סייסמי	מנחה		12	01/01/2017	אורי דור	29/05/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	18/06/2017	דני לזר אדריכלים בע"מ	18/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/06/2017	דני לזר אדריכלים בע"מ	15/06/2017		לא
מים	מנחה		14	29/09/2016	ענבל אברהם	02/11/2016	מים וביוב- נספח מילולי	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	18/06/2017	ענבל אברהם	18/06/2017		לא
ניקוז	מנחה		20	29/09/2016	ענבל אברהם	02/11/2016	ניקוז- נספח מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	18/06/2017	ענבל אברהם	18/06/2017		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	2	18/06/2017	ענבל אברהם	18/06/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	3	18/06/2017	דני פוכס	19/06/2017	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/06/2017	דני פוכס	19/06/2017	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	2	18/06/2017	דני פוכס	19/06/2017	תנועה- כבישים וגבהים	לא
סביבה ונוף	מנחה		23	19/06/2017	עמית טל	26/06/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		19/06/2017	איתן עדן	26/06/2017		לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		3	13/10/2016	איתן עדן	13/10/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	19/06/2017	יורם וגשל	19/06/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		18/06/2017	יורם וגשל	26/06/2017		לא
חשמל	מנחה	1: 1000		19/06/2017	אמיר טיקטין	19/06/2017		לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: - .

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עידית הוברמן		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il

(1) כתובת: 0.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548294	02-5456054	idith@land.gov.il
בעלים	פרטיים (כמפורט בטבלאות האיזון)	0	0	עילוט	(1)		00-0000000		

(1) כתובת: 0.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני לזר אדריכלים בע"מ		דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099	03-6959691	office@dannylazar.com
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ, תכנון מערכות מים, ביוב, ניקוז	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
	יועץ נופי	איתן עדן	75672		תל אביב- יפו	(1)	33	03-6836712		eden@actco.com.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל	514852698		רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	amit@amphibio.co.il
שמאי ומתכנן ערים	שמאי	ענאן סלאמה	4061695		נצרת עילית	מעלה יצחק	19	04-6551560	04-6452429	Anan@pciph.as.co.il
	מודד	ברני גטניו	52602984	דהטמפ	בני ברק	הירקון (1)	67	03-7541000		giladl@datamap.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	DorO@ecolog.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39943	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com

(1) כתובת : 0.

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
הכניסה הקובעת	מפלס הקומה אליה נכנסים מהדרך הסמוכה לבנין. במידה ותכנון הבניין מאפשר שתי כניסות משתי דרכים גובלות, הכניסה הקובעת תהיה מהרחוב הראשי. בבניה בקרקע משופעת, הכניסה הקובעת לא נמצאת בהכרח בקומה התחתונה.
קומת מרתף	קומה שלמעלה ממחצית נפחה נמצא מתחת לקרקע המתוכננת.

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**

תכנון שכונת מגורים בדרום מזרח עילוט.

1. התכנית מציעה תכנון אזורי מגורים שונים בני 4-6 קומות.
2. תכנון מערכת כבישים בתוך השכונה המתחברת אל רשת הדרכים של העיר הקיימת.
3. תכנון שטחים לבנייני ציבור וכן שטחים פתוחים בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה, תכנית ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
4. שינוי יעודי קרקע ביחס לתכנית המתאר :
- 4.א. מיעוד עבור מגורים א' ליעוד דרך מוצעת.
- 4.ב. מיעוד עבור שטח ציבורי פתוח ליעודים הבאים : דרך מוצעת.
- 4.ג. מיעוד עבור דרך מאושרת ליעודים הבאים : שצ"פ
- 4.ד. מיעוד עבור יער נטע אדם קיים (לפי תמ"א 22) ליעוד מגורים ומסחר, מגורים ב', דרך מוצעת ושצ"פ

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		131.056
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	
10,079.25 +	10,079.2	5
מגורים (יח"ד)	יח"ד	
544 +	544	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	
83,068 +	83,068	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	
3,540.2 +	3,540.2	

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	1002 - 1000
דרך מוצעת	802 ,800 ,506 - 500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7 ,6
מבנים ומוסדות ציבור	901 ,900
מגורים ג'	214 - 211 ,209 - 203 ,143 - 135 ,133 - 107 ,105 - 100 ,4 - 1
מגורים ומסחר	405 - 400 ,319 - 300 ,5
שטח ציבורי פתוח	803 ,801 ,704 - 700 ,607 - 600
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1000
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704
קו בנין עילי	דרך מוצעת	500
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	901 ,900
קו בנין עילי	מגורים ג'	143 - 135 ,133 - 107 ,105 - 100
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	214 - 211 ,209 - 203
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	405 - 400 ,319 - 300
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701 ,700 ,604 - 602 ,600
קו בנין עילי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1002 - 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	802 ,800 ,506 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	901, 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1 - 4, 100 - 105, 107 - 133, 135 - 214, 203 - 209, 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	5, 300 - 319, 400 - 405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	600 - 607, 700 - 703, 801, 803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	950

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7215	6,095	4.65
מגורים א' ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7215	2,505	1.91
קרקע חקלאית מוכרזת ע"פ תכנית מאושרת ג/6540	121,366.8	92.61
שצ"פ ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7215	1,089	0.83
סה"כ	131,055.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,482.63	3.42
דרך מוצעת	34,670.36	26.45
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,585.14	1.97
מבנים ומוסדות ציבור	5,695.9	4.35
מגורים ג'	48,595.37	37.08
מגורים ומסחר	17,752.55	13.55
שטח ציבורי פתוח	13,833.81	10.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,440.02	2.62
סה"כ	131,055.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. קומת הכניסה הקובעת וקומות מתחת לקומת הכניסה : א. מגורים ב. חניה ג. מחסנים ד. פעוטון/ משפחתון/ מעון ה. משרד לבעל מקצוע חופשי. ו. חדרים טכניים, חדרי שנאים הנלווים לדיור. 2. קומות מעל קומת הכניסה הקובעת : א. מגורים 3. מרתף : א. חניה ב. מחסנים ג. משרד לבעל מקצוע חופשי. ד. חדרים טכניים, חדרי שנאים הנלווים לדיור.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. השטח הכולל המותר לבניה לצורך שימושים של פעוטון/משפחתון/מעון או משרד לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. תותר הקמת מחסן עבור כל יח"ד, בשטח מרבי של 6 מ"ר שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. 3. שינוי במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 אינו מהווה שינוי להוראות התכנית ובלבד שמספר הקומות המרבי, העל קרקעי בבניין אינו משתנה. 4. בתאי שטח 4-1 גודל מגרש מינימלי יהיה 350 מ"ר
ב	גגות 1. תותר הקמת חדר יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה בסעיף 5 בתנאים הבאים : א. השטח לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצויין בטבלה בסעיף 5. ג. הגישה אליו תהיה מתוך הדירה שמתחתיו.
ג	חניה 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה. 3. יותר קו בניין צדדי אפס עבור חניה. 4. תותר חניה תת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש

4.1

מגורים ג'

5. תותר גישה וחניה משותפת עבור מגרשי מגורים גובלים.
6. במקרה של גישה ו/או חניה משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב על שם המגרשים הגובלים.

ד

קווי בנין

1. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ'.
2. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים:
- 2.א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליו לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע הצמודה.
- 2.ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש.
3. בתאי שטח 1-4 יש לשמור על מרחק שלא ירד מ-6 מ' בין מבנים סמוכים.
4. בתאי שטח 1-4 יתאפשר קו בניין אפס ובניה של קיר משותף בין מגרשים גובלים בהסכמת השכנים.
5. קווי בנין יהיו בהתאם לטבלה 5 ובכפוף לסעיף 6.6 ג'.

4.2

מגורים ומסחר

4.2.1

שימושים

1. קומת הכניסה הקובעת:
- א. מסחר, חללי כניסה למגורים, שטחי שירות למגורים ומסחר
- ב. מגורים
- ג. חניה
- ד. מחסנים
- ה. פעוטון/ משפחתון/ מעון
- ו. משרד לבעל מקצוע חופשי.
- ז. חדרים טכניים, חדרי שנאים הנלווים לדזור.

2. קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת:

- א. מגורים
- ב. חניה
- ג. מחסנים
- ד. פעוטון/ משפחתון/ מעון
- ה. משרד לבעל מקצוע חופשי.
- ו. חדרים טכניים, חדרי שנאים הנלווים לדזור.

3. קומות מעל קומת הכניסה הקובעת:

א. מגורים

4. מרתף:



מגורים ומסחר	4.2
א. חניה ב. מחסנים ג. משרד לבעל מקצוע חופשי. ד. חדרי טכניים, חדרי שנאים הנלווים לדור.	
הוראות	4.2.2
הוראות בנין א 1. השטח הכולל המותר לבניה לצורך שימושים של פעוטון/משפחתון/מעון או משרד לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש, כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. תותר הקמת מחסן עבור כל יח"ד, בשטח מרבי של 6 מ"ר שייכלל במניין שטחי השירות, בתוך קווי הבניין המותרים, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל, כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. 3. שינוי במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיע בטבלה בסעיף 5 אינו מהווה שינוי להוראות התכנית ובלבד שמספר הקומות המרבי, העל קרקעי בבנין אינו משתנה. 4. בתאי שטח 400-405: בין כל שתי קומות או פחות תהיה נסיגה של 2.5 מ' בלפחות 40% מרוחב החזית הפונה לנוף ביחס לקומות שמתחתיהן. 5. בתאי שטח 300-319 ניתן יהיה לאחד שני מגרשים סמוכים עם קו בנין צידי "0" משותף כמגרש אחד. 6. בתא שטח 5 גודל מגרש מינימלי יהיה 350 מ"ר	
גגות ב 1. תותר הקמת חדר יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה בסעיף 5 בתנאים הבאים: א. השטח לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצויין בטבלה בסעיף 5. ג. הגישה אליו תהיה מתוך הדירה שמתחתיו. 2. על אף האמור בסעיף 1, בתאי שטח 400-405 לא יותר חדר יציאה לגג.	
חניה ג 1. החניה עבור מגורים תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. גובה חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה. 3. יותר קו בנין צדדי אפס עבור חניה. 4. תותר חניה תת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש 5. תותר גישה ו/או חניה משותפת עבור מגרשי מגורים גובלים. 6. במקרה של גישה ו/או חניה משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב על שם המגרשים הגובלים.	
קווי בנין ד 1. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ'. 2. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים: א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליה לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע הצמודה. ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש. 3. בהסכמת שכנים יתאפשר קו בנין אפס ובניה של קיר משותף בין מגרשים גובלים.	



מגורים ומסחר 4.2 4. בתא שטח 5 יש לשמור על מרחק שלא ירד מ-6 מ' בין מבנים סמוכים.	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת 4.3	
שימושים 4.3.1 יעודי הבניה המותרים ביעוד זה יהיו בהתאם ליעודים שנקבעו ביעוד מגורים א' בהוראות תכנית מאושרת ג/7215	
הוראות 4.3.2	
הוראות בינוי א הוראות הבניה יהיו בהתאם להוראות הבניה ביעוד מגורים א' בתכנית מאושרת ג/7215	
מבנים ומוסדות ציבור 4.4	
שימושים 4.4.1 1. מגרשים 900,901,950 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות וחברה כשימוש משני. 2. חדרי שנאים. 3. חניה ומחסנים.	
הוראות 4.4.2 הוראות בינוי א 1. בתא שטח ביעוד זה, יותר שילוב מספר שימושים. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח כולו הכוללת בין השאר את הדברים הבאים: 2.א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה בקנ"מ 1:250 2.ב. תכנית העמדה של המבנים השונים וקביעת כיוון ומפלס הכניסה אליהם. 2.ג. פתרונות חניה, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורה, מתקני משחקים וכו'. 2.ד. אזורי גינון, נטיעות, פינות ישיבה, הצללות, קירות תומכים וכו'. 2.ה. פירוט חומרי הגמר של קירות חיצוניים ושל חומרי הפיתוח והקירות התומכים.	
גגות ב 1. תותר הקמת חדר יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה בסעיף 5 בתנאים הבאים: 1.א. השטח לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה	
חניה ג 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. גובה החניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה.	



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
3. יותר קו בניין צדדי אפס עבור חניה. 4. תותר חניה תת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש	
קווי בנין 1. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ'. 2. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים: 2.א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליה לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע הצמודה. 2.ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש.	ד
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
1. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים. 2. תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז. 3. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות. 4. תשתיות תת קרקעיות. 5. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון: פילרים. 6. מתקני דרך לרבות תחנות אוטובוס	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.	א
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
1. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים. 2. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוס. 3. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות. 4. תשתיות תת קרקעיות. 5. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון: פילרים, עמודי חשמל ותאורה. 6. מתקני דרך לרבות תחנות אוטובוס	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.	א
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
1. גינון נטיעות, מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש, רחבות ושטחים להתכנסות, ריהוט רחוב, פינות ישיבה, מצללות, קירות תומכים, מהלכי מדרכות, רמפות, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.	



שטח ציבורי פתוח	4.7
2. שבילים ומדרכות להליכה ולרכובי אופניים 3. חדרי שנאים ומחסני עירייה 4. מקלט ציבורי 5. חנייה.	
הוראות	4.7.2
הוראות פיתוח א 1. תוכן תכנית פיתוח ונוף ע"י אדריכל נוף מוסמך לכל שצ"פ אשר תאושר בסמכות ועדה מקומית. 2. לא תותר בניה בתחום השצ"פ אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים עבור עובדי מנהל. 3. לא יותר גידור שטחים פתוחים ותישמר זכות מעבר חופשית לציבור בכל שטחי השצ"פ. 4. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח. 5. השטח יהיה מואר בלילה באופן שלא יהווה מטרד למגורים הגובלים בו. 6. שטחי חניה בתחום השצ"פ לא יעלו על 20% משטח השצ"פ.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
שימושים	4.8.1
1. מבנים ומוסדות ציבור למטרות: חינוך, דת, קהילה, בריאות, רווחה, פנאי ונופש, שירותי מנהל, חירום לרבות מתקני תפעול. 2. חורשה, שטחי פארק, שטחים מגוננים ונטועים, שבילים להליכה ולרכובי אופניים, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שילוט ותאורה, מדרכות, שטחים מרוצפים, רחבות, קירות תומכים, עבודות פיתוח, שטחי נופש וספורט, מצללות וכד'. 3. דרכים, שטחי חניה, חניה לאופניים, ופיתוח סביבתי.	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. בתא שטח ביעוד זה, יותר שילוב מספר פרוגרמות. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח כולו ואישורה ע"י הגורמים המוסמכים, הכוללת בין השאר את הדברים הבאים: א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה בקני"מ 1:250 ב. תכנית העמדה של המבנים השונים וקביעת כיוון ומפלס הכניסה אליהם. ג. פתרונות חניה, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורה, מתקני משחקים וכו'. ד. אזורי גינון, נטיעות, פינות ישיבה, הצללות, קירות תומכים וכו'. ה. פירוט חומרי הגמר של קירות חיצוניים ושל חומרי הפיתוח והקירות התומכים.	
חניה	ב
פתרון חניה יינתן בתחומי תא השטח ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תכלול נטיעות.	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8

קווי בנין

ג

1. תותר בניית קירות תמך בקו בנין "0" ובתנאי שגובהן לא יעלה על 3.30 מ'.

2. קו בנין למרתף יהיה "0" בכפוף לתנאים הבאים :

2.א. במידה והמרתף חורג מקונטור הקומה מעליה לא יבלטו קירות המרתף מפני הקרקע

הצמודה.

2.ב. תכסית המרתף לא תעלה על 75% משטח המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'		1	8123	120	40	75	45	60	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		2	6870	120	40	75	45	60	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		3	1633	120	40	75	45	16	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		4	5132	120	40	75	45	36	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		100	500	120	40	75	45	4	17	4		3	0	3	3
מגורים ג'		101	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		102	529	120	40	75	45	4	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		103 - 104	526	120	40	75	45	4	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		105	524	120	40	75	45	4	17	4		3	3	3	3
מגורים ג'		107	500	120	40	75	45	4	17	4		3	0	4	3
מגורים ג'		108	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		109	539	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		110	412	120	40	75	45	4	17	4		3	0	4	3
מגורים ג'		111	401	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		112	482	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		113	748	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		114	581	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		115	565	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		116	561	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		117	560	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		118 - 119	544	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		120	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		121	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		122	536	120	40	75	45	4	17	4		3	0	4	3
מגורים ג'		123	511	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		124	501	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		125, 127, 128, 130, 135	499	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		126	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		129	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		131	489	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3
מגורים ג'		132	500	120	40	75	45	4	17	4		3	3	4	3

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'		133	478	120	40	75	45	4	4	17	4	3	0	4	3
מגורים ג'		136	504	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	4	3
מגורים ג'		137	490	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	4	3
מגורים ג'		138	490	120	40	75	45	4	4	17	4	0	3	4	3
מגורים ג'		139	534	120	40	75	45	4	4	17	4	3	0	0	3
מגורים ג'		140	572	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	0	3
מגורים ג'		141	558	120	40	75	45	4	4	17	4	3	0	0	3
מגורים ג'		142	559	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		143	545	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		203	460	120	40	75	45	4	4	17	4	3	0	3	3
מגורים ג'		204	460	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		208 ,205	459	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		206	541	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	4	3
מגורים ג'		207	450	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	4	3
מגורים ג'		209	460	120	40	75	45	4	4	17	4	0	3	4	3
מגורים ג'		211	400	120	40	75	45	4	4	17	4	0	3	3	3
מגורים ג'		212	405	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		213	431	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ג'		214	449	120	40	75	45	4	4	17	4	3	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים	300	415	140	45	75	45	4	4	22	5	3	0	3	3
מגורים ומסחר	מסחר	300	415	20	5		45					3	0	3	3
מגורים ומסחר	מגורים	301	458	140	45	75	45	4	4	22	5	0	3	3	3
מגורים ומסחר	מסחר	301	458	20	5		45					0	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים	302	489	140	45	75	45	4	4	22	5	3	0	3	3
מגורים ומסחר	מסחר	302	458	20	5		45					3	0	3	3
מגורים ומסחר	מגורים	303	519	140	45	75	45	4	4	22	5	0	3	3	3
מגורים ומסחר	מסחר	303	519	20	5		45					0	3	3	3
מגורים ומסחר	מגורים	304	545	140	45	75	45	4	4	22	5	3	0	3	3
מגורים ומסחר	מסחר	304	545	20	5		45					3	0	3	3

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	572	305	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	572	305	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	3	5	22	4	45	75	45	140	390	306	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45		5	20	390	306	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	383	307	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	383	307	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	3	5	22	4	45	75	45	140	391	308	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45		5	20	391	308	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	418	309	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	418	309	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	3	5	22	4	45	75	45	140	428	310	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45		5	20	428	310	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	456	311	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	456	311	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	3	5	22	4	45	75	45	140	498	312	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45		5	20	498	312	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	522	313	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	522	313	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	3	5	22	4	45	75	45	140	557	314	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45		5	20	557	314	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75	45	140	551	315	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45		5	20	551	315	מסחר	מגורים ומסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
3	3	0	3	5	22	4	45	75		45	140	381	316	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	3				45			5	20	381	316	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	5	22	4	45	75		45	140	471	317	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	0				45			5	20	471	317	מסחר	מגורים ומסחר
3	0	0	3	5	22	4	45	75		45	140	500	318	מגורים	מגורים ומסחר
3	0	0	3				45			5	20	500	318	מסחר	מגורים ומסחר
3	0	3	0	5	22	4	45	75		45	140	427	319	מגורים	מגורים ומסחר
3	0	3	0				45			5	20	427	319	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	4	4	5	22	10	40	75		45	140	1104	400	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	4	4				40			5	20	1104	400	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	4	0	5	22	10	40	75		45	140	1016	401	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	4	0				40			5	20	1016	401	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	4	5	22	10	40	75		45	140	999	402	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	4				40			5	20	999	402	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	4	4	5	22	10	40	75		45	140	1138	403	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	4	4				40			5	20	1138	403	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	4	4	5	22	10	40	75		45	140	1015	404	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	4	4				40			5	20	1015	404	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	4	0	5	22	10	40	75		45	140	1014	405	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	4	0				40			5	20	1014	405	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	3	5	22	20	45	75		45	140	2075	5	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	3				45			5	20	2075	5	מסחר	מגורים ומסחר

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מפלס הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		900	1776	150	50		75	55		17		4	3	3	0	3
מבנים ומוסדות ציבור		901	3913	150	50		75	55		17		4	3	0	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		950	3435	45	15		75	35		17		4	3	3		3
שטח ציבורי פתוח		702, 700, 604, 602, 607, 605		1												
שטח ציבורי פתוח		701, 600, 704, 703		1												

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:

*תותר העברת אחוזי בנייה וקומות ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. שזכויות הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה זו.

2. שמספר הקומות העל קרקעיות בבניין יהיו בהתאם למצוין בטבלה.

3. שהגובה הכולל העל קרקעי של הבניין לא יעלה על המצוין בטבלה.

*מספר הקומות לא כולל קומה עבור יציאה לגג.

*קו בניין ימיני ושמאלי יקבעו בהתייחס לכניסה הקובעת (ראה סעיף 1.9 בהגדרות התכנית)

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1: 500 בהתאם לסעיף 6.2. בתכנית זו לא נדרש להציג חלוקה פנימית ובינוי במגרשים 1-5 אלא תכנון השטחים הציבוריים הגובלים בהם בלבד.
2. כל בקשה למתן היתר בניה תציג את כל יחיד המותרות לבניה בתא שטח/מגרש נשוא הבקשה בהתאם למצויין בטבלה בסעיף 5 לעיל.
3. במגרשים 1-5 תנאי מקדים לתנאי שבסעיף 2 יהיה עריכת תשריט חלוקת תא השטח למגרשים ואישורה בועדה המקומית. החלוקה תכלול תכנית בינוי המציגה יכולת מימוש מלוא פוטנציאל היחיד בתא השטח בהתאם למופיע בטבלה בסעיף 5 לעיל.
4. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
5. לא יינתן היתר בניה לבנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית, אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים והולכי הרגל על פי התשריט ונספח התנועה.
6. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון קצה לביוב להיקף יחיד הנדרש בהיתר.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ניקוז לנחל עילוט בהתייעצות עם רשות ניקוז קישון.
9. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר גיאולוגי מקדים לצורך איבחון/שלילת קיומו של פוטנציאל הגברה חריגה (קיום פער משמעותי בתכונות המכאניות בין סלע רך לסלע קשה בבסיסו). במידה ומתקיים פוטנציאל להגברה חריגה בתחום ההיתר, יש לבצע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 (או גירסה עדכנית יותר). הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסמי של מבנים אילו.
10. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה על פי סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. התכן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.
11. תנאי למתן היתר לתכניות הפיתוח באיזורי הסיכון על פי איור 5 בדו"ח סקר סיסמי (תאי שטח 900,950, 501,503,504,110-133,135-143,203-209,211-214,300-319,400-405,600-604,700,701,703) עבור מתחמי בנייה חדשים ו/או היקפי בניה ו/או פיתוח משמעותיים במרקם הקיים יהיה הצגה ויישום של פתרונות לייצוב המדרון תוך התייחסות לשיפועו, למאפיינים הגיאוטכניים של הסלע (בין היתר סוג וחוזק הסלע, נטיית השיכוב) לתאוצה הצפויה ולבינוי המתוכנן. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש התכנית לביצוע חוות דעת של מהנדס/גיאולוג המתמחה בתחום יציבות מדרונות. ממצאי חוות הדעת ישולבו במסמכי התכנית.

6.2**תכנית בינוי**

- א. תכנית בינוי לביצוע תכלול בין השאר את הנושאים הבאים:
- תכנון לביצוע של מערכת הכבישים כולל הסדרי התנועה.

6.2

תכנית בינוי

- תכנון לביצוע של מערכות מים, ניקוז וביוב

- הנחיות נופיות לדופן התכנית כלפי השטחים הפתוחים בתוכה וסביב לה. הנחיות אלו יישמו בבקשה לקבלת היתר הבניה למגרשים הפונים כלפי השטחים הפתוחים בתכנית ומחוצה לה.

-תכנון לביצוע של מערכת בחשמל והתאורה

-תכנון מיקום כניסות וחניות עבור הבניה הפרטית והציבורית.

- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

-מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.

-קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

-חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגדרות, לקירות תומכים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.

-קביעת פרטים אופייניים מחייבים.

-קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.

-פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

-הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.

-מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. יובטח כי מתקני אצירת האשפה יהיו במבנים סגורים.

-התאורה בסמוך לשטח הפתוח תהיה מסוג "full cut off" ותופנה כלפי השכונה ולא כלפי השטח הפתוח.

-הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל הזכויות במקרקעין.

ב.הבטחת ביצוע מערכות התשתית אליהם יתחבר נשוא הבקשה לרבות : דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל.

ג.במגרשים 300-319 : תכנית בקשה להיתר עבור שני מבנים צמודים תכלול תכנון עקרוני לחזית קדמית.

ד.תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את הנושאים הבאים :

- הוראות בדבר מניעה של התפתחות מינים פולשים עקב עבודות השטח הפתוח.

- המרחק המינימלי בין שטחי ההתארגנות לשטחים הפתוחים.

תכנון פיתוח השצ"פים

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

א. חומרי גמר של בנייני המגורים יהיו מחומרים עמידים.

ב. כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו' יותקנו מסתורים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

ג. קירות תומכים וקירות הגדר יבוצעו בחיפוי אבן מקומית או אבן גוויל או טיח אקרילי או שילוב ביניהם.

ה. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 3.30 מ', במידה ויש הפרשי גובה של יותר מכך יש לפצל את הקיר התומך עם מדרגת ביניים ברוחב של 40 ס"מ לפחות ובה שטח אדמה לגינון.

ו. מסתורי כביסה ומיקום מנועי מזגנים יהיו נסתרים מהעין וישתלבו עם שפת עיצוב הבניין.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

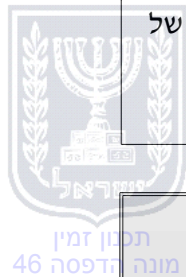
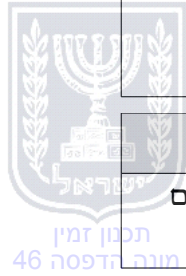
א.תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.

ב.תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכניות הפיתוח.

מערכות המים והביוב יהיו ע"פ הסנדרטים המקובלים בתאגיד הרי נצרת, ובאישור התאגיד.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה ג.תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.	6.4
6.5 ניהול מי נגר א.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלא כשטחים ציבוריים פתוחים. ב.בתכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום. כל זאת בהתאם למדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, משרד הבינוי 2004, או מסמך מעודכן אחר המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז. ג.בתכנון דרכים וחנויות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.5
6.6 חשמל א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה : -חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. -כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 6.0 מ' מהתיל הקיצוני קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהכבל קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת : 1 מ' מהמתקן שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב	6.6

6.6 חשמל לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.	6.6
6.7 איכות הסביבה 1. את השכונה תחצה מערכת שבילי הולכי רגל המבוססת על שבילי מדרגות וטארסות. 2. הצירים הירוקים יפותחו תוך שילוב פיתוח אקסטנסיבי כנטיעת צמחיה מקומית, ועצי מטע ופיתוח אינטנסיבי לשטחים הפתוחים לשימוש הציבור כגני משחק ומדשאות. 3. הועדה המקומית תתן הנחיות לגבי תאורה אקולוגית במגרשים הגובלים בשטחי היער והשטחים הפתוחים ממזרח לתכנית. התאורה תתוכנן כך שלא תזלוג לשטח הפתוח. 4. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 5. בעת פיתוח תאי שטח מס' 400-405 לא תושלך פסולת בנייה מגבול המגרשים אל היער הגובל בהם מדרום. 6. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.	6.7
6.8 שמירה על עצים בוגרים א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	6.8
6.9 פיתוח תשתית א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית (למעט מתקנים סולריים), יהיו תת קרקעיים. ב. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.	6.9
6.10 זיקת הנאה 1. בכל מקרה של בקשה לחניה משותפת ו/ או גישה משותפת למגרשים סמוכים תרשם זיקת ההנאה במגרשים הנוגעים בדבר כתנאי למתן היתר.	6.10
6.11 הפקעות ו/או רישום במתחם שאינו מיועד לאיחוד וחלוקה- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה	6.11



6.12	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. ניתן לאשר תשריט חלוקת קרקע בסמכות ועדה המקומית ביחס לתאי שטח 1-5
6.13	תשתיות
	העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, במגרשים הציבוריים ובמידת הצורך תתאפשר במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
6.14	הוראות בזמן בניה
	1. שטח התארגנות: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-50 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס המועצה. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח מערכות התשתית הנדרשות להן, לרבות פיתוח שטחי הציבור ומוסדות הציבור.	

7.2 מימוש התכנית

--