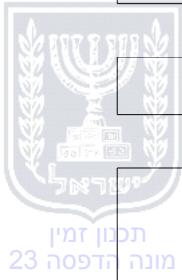


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0277558

אצטדיון כדורגל- מגדל העמק



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י עיריית מגדל העמק ומועצה מקומית יפיע על מנת לבנות אצטדיון כדורגל חדש המשותף למועצה ולעירייה. התכנית מסדירה שטח להקמת האצטדיון, גישה, כניסות ויציאות וחניות. האצטדיון מתוכנן לשלב א+ב- 7,000 צופים, ושלב ג+ד תוספת של 3000 צופים- סה"כ בסיום כל השלבים האצטדיון יאכלס 10,000 צופים. האצטדיון ישרת את כל תושבי יפיע ומגדל העמק והינו חלק מהשותפות והדו-קיום של הישובים באזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אצטדיון כדורגל- מגדל העמק

ומספר התכנית

מספר התכנית 221-0277558

56.240 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ל"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	מגדל העמק
קואורדינאטה X	244800
קואורדינאטה Y	731500

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המזרחית של מגדל העמק, בצומת דרכים 75-7756 (גובל בתחום שיפוט יפיע- עמק יזרעאל). שכונת נוף העמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד הבנים	מגדל העמק

שכונה בכניסה המזרחית מיפיע למגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16886	מוסדר	חלק		3-5, 9
17196	מוסדר	חלק		17

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

יזרעאלים, מבוא העמקים



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 22 הוראות תכנית תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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 תמ"א 8 הוראות תכנית תמ"א 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
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	221-0201715

הערה לטבלה:

תכנית זו גורעת 2,913 מ"ר משטח יער ע"פי תמ"א 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים ביוב חוברת	18/02/2016	סעיד זועבי	06/03/2015	8		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב תנוחה	18/02/2016	סעיד זועבי	01/01/2015	1	1: 1000	מנחה	פיתוח תשתית
לא	נספח תנועה	09/07/2017	מיכאל שמיס	16/11/2014	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה- חתכים	06/07/2017	מיכאל שמיס	02/07/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	13/08/2017	עמוס ירדני	01/02/2016	36	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	23/07/2017	זהר לניר	18/07/2017	22	1: 1	מחייב	סביבה ונוף
לא	תכנית נופית	18/07/2017	זהר לניר	17/07/2017	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	11/09/2017	איתי זהבי	08/08/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	(1)		04-6507761	04-6507755	samizf@mi- gdal- haemeq.mo- ni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית מגדל העמק דרך העמק 590-מגדל העמק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	(1)		04-6507761	04-6507755	samizf@migdal- haemeq.moni.il

(1) כתובת: עיריית מגדל העמק דרך העמק 590-מגדל העמק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6508512	04-6508512	

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפרי	(1)	12	04-6456678		itay@zehavy.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	סעיד זועבי	71579		מעלות- תרשיחא	(2)		04-9575199	153-54-774785 0	zuabi@013net.net
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עמוס ירדני	25889		קרית טבעון	(3)		04-9530457	04-9530790	
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	0861		קרית טבעון	(4)		077-4143060	077-4143060	
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rotshev@zahav.net.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	(5)		04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת : מושב ציפורי 12 מיקוד: 17910.

(2) כתובת : האודם 45.

(3) כתובת : קרית טבעון.

(4) כתובת : טבעון.

(5) כתובת : רחוב לולב 8/9 נצרת עילית.



משרד החינוך והשכלה גבוהה



משרד החינוך והשכלה גבוהה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קביעת יעוד של ספורט ונופש, שצ"פ ודרכים. קביעת זכויות והוראות בניה לצורך הקמת אצטדיון משותף למגדל העמק ויפיע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד שטח לספורט ונופש.
2. קביעת מערך דרכים והסדרת הכניסות והיציאות.
3. קביעת יעוד יער.
4. קביעת זכויות והוראות בנייה למתחם ספורט ונופש.

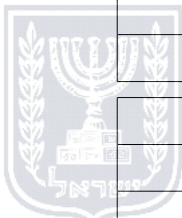


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402, 403, 407
חניון	404 - 406
יער	301
ספורט ונופש	308
שטח ציבורי פתוח	302 - 307, 309, 310



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	402, 403
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	404 - 406
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	308
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	404
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	303, 304, 306, 309

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.44	6,998.3	דרך מאושרת
87.56	49,242	שטח ללא תכנון מפורט
100	56,240.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.01	7,315.38	דרך מאושרת
8.87	4,989.17	דרך מוצעת
15.72	8,839.56	חניון
9.07	5,100.14	יער
42.91	24,135.48	ספורט ונופש
10.42	5,860.55	שטח ציבורי פתוח
100	56,240.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תכנון השצ"פ ישולב בתכנון נופי (גינון) ע"י אדריכל נוף. התכנון ישולב בנטיעות עצים במקומות האפשריים תוך עדיפות לשמירת עצים קיימים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות כלליות:</p> <p>1. מהלכי מדרגות- יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. בדופן מהלכי המדרגות תבוצענה מסלעות (עפ"י תאור בנפרד).</p> <p>יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3:5 מהלכי מדרגות. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.</p> <p>2. יש לבצע בשצ"פים נטיעות של עצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ ועצים חצי בוגרים ובכמות של לא פחות מעץ לכל 60 מ"ר, וכן נטיעת שיחים שונים ומדשאות עפ"י פרוט.</p> <p>3. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתיחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>צמחיה:</p> <p>1. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י. צמחיה המומלצת בשצ"פים: אלונים (מינים שונים), זית, אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, ברוש, תות לבן, שקד מצוי, כליל החורש, מייש גשר הזיו, תמר מצוי, מילה סורית.</p> <p>2. ברצועות הגינון יעשה שימוש נרחב בשיחי אלת המסטיק, הדס, יערה, רוזמרין ואזוביון? ליצירת רצף של ירוק וצבע.</p> <p>3. הצמחיה המומלצת ברחובות: אלונים (מינים שונים), אדר סורי, כליל החורש, מייש גשר הזיו, מילה סורית.</p> <p>4. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו שמושי בניה למבני ספורט כגון: מגרש כדורגל, מתקני ספורט, אולמות ספורט, חניות, גינון ופיתוח.</p> <p>בשטח זה תותר בניית אצטדיון כדורגל משותף למועצה מקומית יפיע ולעיריית מגדל העמק. האצטדיון יכלול את מגרש הספורט, היציעים לישיבה לקהל בהיקף של עד 10,000 צופים כמתוכנן במלואו (בהתאם לשלבויות ביצוע) חדרי סגל, חדרי מנוחה, קופות, מלתחות שחקנים ושופטים, מחסנים, שרותי נשים וגברים, משרדי הנהלה ותחזוקה, מרחבים מוגנים, מזנונים, חדרי עזרה</p>

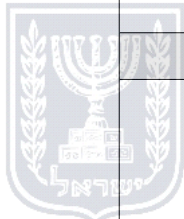
	4.2
ספורט ונופש	
ראשונה וכן כל שמוש הנלווה לשמוש העיקרי של האצטדיון.	
	4.2.2
הוראות	
<p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי /הסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית -כחלק בלתי נפרד מההיתר .</p>	א
<p>ב סביבה ונוף</p> <p>תכנון המבנה ישולב בתכנון נופי (גינון) ע"י אדריכל נוף.</p>	ב
<p>ג עיצוב אדריכלי</p> <p>1.תנאי להיתר בניה הינו אשור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2.לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' , כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים ? לאשור מהנדס הועדה המקומית.</p>	ג
<p>ד הוראות פיתוח</p> <p>1. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה. 2. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה. 3. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית. 4. תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים. 5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.</p>	ד
	4.3
יער	
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>שטח לטיפול יער טבעי קיים עפ"י הוראות תמ"א 22. לא תותר כל בניה בשטח זה. תותר הצבת שולחנות פיקניק, שבילים להולכי רגל ואזורי מנוחה בלבד באשור קק"ל ובהנחייתו.</p>	4.3.1
	4.3.2
הוראות	
<p>א הוראות לתכניות ארציות</p> <p>כל הוראות תמ"א 22 ליער טבעי לטפוח יחולו על שטח זה.</p>	א



4.3	יער
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בשטח זה מעבר לרכבים פרטיים ואוטובוסים וכן מעבר להולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקן דרך .
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	בשטח זה מעבר לרכבים פרטיים ואוטובוסים וכן מעבר להולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקן דרך .
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	בשטח זה יותר חניה לרכבים פרטיים ואוטובוסים וכן מעבר להולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקן דרך או ביתן לשומר בכניסה לחניון.
4.6.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	תכנון החניות למבנה ישולב בתכנון נופי (גינון) ע"י אדריכל נוף. התכנון ישולב בנטיעות עצים במקומות האפשריים תוך עדיפות לשמירת עצים קיימים.
ב	חניה
	מגרש החניה הציבורי ישמש לכלל אדם, מטרה ורכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	2	22	(1) 30	4800	950	1450	950	1450	24000	308	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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:

- הועדה המקומית תהא רשאית להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך ללא חריגה מסה"כ זכויות בניה מאושרות.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לקהל, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון עמודי תאורה וכד').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא כולל יציעים לא מקורים ומגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

הנחיות נוף לבינוי-
 א. חצרות- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שערים וכו'.
 ב. גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי ובהתאם לנספח הנוף.
 ג. מתקן אשפה- מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.
 ד. מתקן חשמל תקשורת כללים ושעוני מים יותקנו בתוך ארונות ועם גישה ישירה מתחום הכביש. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1: 250 או 1: 100.

הנחיות נוף לשטח ציבורי פתוח-
 שימושים- מיועד לכיכרות, גנים ציבוריים, ונטיעות. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, וכו'.
 טרנספורמציה רק בתנאי שישולבו בנוף ובפיתוח.
 הוראות-

א. הגדרות, הקירות התומכים והמעקות יהיו בהתאם לנספח הנוף הנ"ל.
 ב. מרחב השטח הפתוח- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שבמרחב, בה יתוארו הסדרי הניקוז, שערים וכו'.
 ג. גדרות- על גבול המגרש הפונה תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי ובהתאם לנספח הנוף. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1: 100.

הנחיות נוף לחניון ציבורי-
 שימושים- מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, תאורה.
 הוראות-

א. הגדרות הקירות התומכים והמעקות יהיו בהתאם לנספח הנוף הנ"ל.
 ב. גדרות- על גבול המגרש הפונה תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי ובהתאם לנספח הנוף.
 ג. תותר העברת תעלת או מובילי ניקוז בהתאם לנספח הניקוז. תעלות הניקוז יהיו סגורות ומטופלות.
 ד. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1: 100.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

הוראות כלליות לעיצוב נופי בשטח התכנית:
 1. שפך ועודפי קרקע:
 א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.
 ב. לא יותר לשפוך שפך בניה וואו לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.
 ג. יש לבנות את קירות התמך במורד השטח לפני תחילת עבודות העפר בכדי למנוע שפך קרקע



6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>מעבר לגבול התכנית.</p> <p>ד. בכל מקרה של פגיעה יש לחדש את הצמחייה הטבעית במקום. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ה. אין לחרוג מקווי הדיקור של הכבישים והמגרשים.</p> <p>2. קירות תומכים-מסלעות (הפרשי גובה):</p> <p>א. הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות מאבן מקומית. חומרי האבן וצורת הבניה תהיה אחידה לכל בנית הקירות. גודל האבן לא יקטן מ-25 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. קירות תמך יבוצעו בצורה אופקים מדורגת.</p> <p>ג. בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה של 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה.</p> <p>ד. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 - 1:1 אבן המסלעה תהיה אבן מקומית. המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.</p> <p>ה. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי קיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.</p> <p>3. מעקות, גדרות ושערים:</p> <p>א. כל הקירות יהיה בגמר אבן.</p> <p>ב. כל הגדרות והמעקות יהיו מפרופילי מתכת.</p> <p>ג. על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטים.</p> <p>4. מתקנים לאיסוף אשפה, אזור מתקנים הנדסיים:</p> <p>א. מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.</p> <p>ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה. ניתן להסתיר את המתקנים בתוך קירות פיתוח.</p> <p>ג. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי חלוקה ונגישות.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב,מים,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>תכנית פיתוח:</p> <p>1. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאשור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.</p>	



6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. כל תכניות הפיתוח, גינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה, כניסות, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, המדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.</p> <p>5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.</p>



6.4	סביבה ונוף
	<p>1. הועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי לתכנית או לפעילות שלדעתה עלולות להיות השפעות סביבתיות שליליות. התקנת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תוטל על יזם התכנית או הפעילות המבוקשת.</p> <p>2. רעש- במידה ופעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק תדרש בדיקה אקוסטית ובמידת הצורך תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.</p> <p>3. ריחות- במידה ופעילות עלולה לגרום לריח בלתי סביר יעריך המשרד להגנת הסביבה את הריח וימליץ על פתרונות לצמצום המטרד.</p> <p>4. בנייה משמרת נגר עילי- תכנון הכבישים, מתחמי הבינוי והשצ"פים יכללו אמצעים לשימור הנגר העילי כמפורט ב"מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", משרד הבינוי והשיכון/המשרד לאיכות הסביבה/משרד החקלאות 2004 ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>תכניות הניקוז תעשנה כך שיוקטנו ספיקות הנגר העילי המגיעות למערכות הניקוז האזוריות. ייעשה למיתון ספיקות השיא ומניעת הגברתן ביחס למצב שלפני הבינוי ובכלל.</p> <p>הקטנת כמויות הנגר העילי תעשה באמצעות תכנון להחדרה בתחומי המגרשים והמתחמים עצמם ובשצפ"ים/שפפ"ים.</p> <p>5. פסולת- הטיפול בפסולת הכולל אצירה ומיון ייעשו כך שימנעו ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>מתקני אצירת פסולת יהיו במקומות ומתקנים שייקבעו במערך האיסוף שתקבע העירייה.</p>



6.5	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>



6.6	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה \ חפירות הצלחה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר הבדיקה \</p>

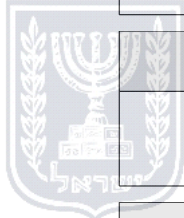
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>חפירה, זאת המידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (2016) או תקן חניה עדכני ותקף בעת הוצאת היתרי בניה, כולל התייחסות לרכב דו גלגלי, אופניים, רכב תפעולי ומקומות חניה לאוטובוסים. 2. היתרי בניה ינופקו בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>א.. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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 בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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</p>	



<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.9</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.10</p> <p>בתאי שטח מס' 301, 303, 304, 306, 309 - יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור במסגרת תכנית צמחייה שתוכן כתנאי להיתר בניה, בתיאום עם אדרי' נוף ופקיד היערות. ביתרת תאי השטח כל העצים הינם לכריתה בהתאם לאישור קק"ל. בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לשימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לשימור" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>6.11</p> <p>יבוצעו פתרונות אקוסטיקה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לבדיקות שיבוצעו בשטח על מנת למנוע מטרדי רעש לכיוון שכונת המגורים מכיוון מערב. ביצוע פתרונות אלה יהיה תנאי לקבלת טופס 4.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>6.12</p> <p>קבלת היתר למבנה הספורט/חניון ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.13</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	



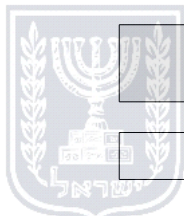
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית או לכוון שטח היער, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
<p>1 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. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. 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 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 5. השקיה : מערכת ההשקיה תהיה מוזנת ממערכת כיבוי האש או שתופרד ממערכת מי השתייה באמצעות התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת של מים (מז"ח).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.18	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.19	קולטי שמש על הגג
	תנאי למתן היתר בניה עבור מתקנים ליצור אנרגיה פוטו-וולטאית יהיו בכפוף לעמידה ובהוראות תמ"א 10/ד/10, או ע"פ כל דין.
6.20	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון, מדרכות וחניות.
6.21	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.22	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.23	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכניות בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים (לפרט ייעודים נוספים לפי הצורך) ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א+ב 7,000 צופים	ביצוע הדרכים והחניות במלואן
2	שלב ג+ד 3,000 צופים	פיתוח השצ"פים בהתאם לנספח של אדריכל נוף

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 10 שנים מיום אשורה