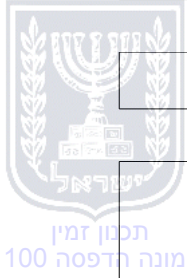


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0580944

מורדות צפוניים - נוף הגליל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2022

לאשר את התוכנית

22/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במורדותיה הצפוניים של נוף הגליל, בשטח פתוח ולא מבונה, בתפר בין השכונה הקיימת לשטחים הפתוחים מצפון ומזרח.

מבחינה תחבורתית, מתוכנן רחוב ראשי המחבר את השכונה אל העיר. הרחוב מתוכנן כרחוב נופי ומתחבר מצידו המזרחי לכיכר הצעירים שתהווה "שער כניסה" לשכונה החדשה, ובה תמוקם תחנת אלון של הרכבת הקלה, ומצידו המערבי התחברות לרח' ציפורי. ברחוב המרכזי ישולבו נק' תצפית ועצירה אל מול הנוף, ממשק לשצ"פים ומבני הציבור, שביל אופניים ומעברים ורטיקאליים לחיבור לשבילי הטיול והחורשות הקיימות.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת שני מתחמים - מתחם לאיחוד וחלוקה בהסכמה (מתחם מזרחי) ומתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה (מתחם מערבי).

שטח התכנית המוצעת הינו 371 דונם, ובמסגרתה כלולות 1,301 יח"ד בצפיפות של כ-14 יח"ד לדונם. בתכנית משולבים שצ"פים המהווים את החוט המקשר בין השכונה הקיימת לחדשה וחיבור של שניהם אל השטחים הפתוחים מצפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מורדות צפוניים - נוף הגליל
-----	------------------------	-----------	----------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	212-0580944
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	------------------------	----------------------------------	----

1.2	שטח התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	לי"ר
-----	--------------	---------------	------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------------	------------------	---

1.2	שטח התכנית	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
-----	------------	------------------	--

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230883
קואורדינאטה Y	735274

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לרחוב הגיא, נוף הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מורדות צפוניים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17731	לא מוסדר	חלק	65	55
17734	לא מוסדר	חלק		113
17738	לא מוסדר	חלק		72
16547	מוסדר	חלק		30, 36
17527	מוסדר	חלק		33-34, 76
17528	מוסדר	חלק	59, 66	9-10, 16, 18-20, 32-33, 35, 57, 60, 62, 73, 75, 77, 79
17532	מוסדר	חלק		29-33, 35, 42, 127, 132

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

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תתל/ 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	7873	9622		12/07/2018
212-0137604	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604	8134	8350		04/03/2019
ג/ 12590	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12590 בתחומה של תכנית זאת בלבד	6250	4794		14/06/2011
ג/ 3057	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3057 בתחומה של תכנית זאת בלבד	2426	1494		30/03/1978
ג/ 8015	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8015 בתחומה של תכנית זאת בלבד	4423	3851		30/06/1996
ג/ 8340	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8340 בתחומה של תכנית זאת בלבד	4450	293		20/10/1996
ג/ 4249	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4249 בתחומה של תכנית זאת בלבד	4109	2542		13/05/1993
ג/ 7919	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7919 בתחומה של תכנית זאת בלבד	4879	3444		14/05/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4558 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4558 בתחומה של תכנית זאת בלבד	3048	2040		26/04/1984

הערה לטבלה:

1/02/19-סוג היחס : החלפה - הערה ליחס : תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/02/19. בתחומה של תכנית זאת בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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				אורי מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אורי מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אורי מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	16/01/2022	אורי מילוסלבסקי	19: 33 12/12/2022	מחייב חלקית לנושא שלביות	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 1250	1	06/12/2022	אייל רבינוביץ	19: 23 12/12/2022	חלוקה אנליטית - מצב מאושר	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 1250	1	17/11/2022	אייל רבינוביץ	22: 26 30/11/2022	חלוקה אנליטית - מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	8	15/12/2022	דברת אולפינר	13: 11 20/12/2022	טבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	25	15/10/2021	דברת אולפינר	13: 10 20/12/2022	נספח לטבלת הקצאה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	20: 45 04/12/2022	נספח חשמל	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	20: 50 04/12/2022	נספח תאורה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	20: 52 04/12/2022	נספח תקשורת-בזק	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	אריה נבון	20: 53 04/12/2022	נספח תקשורת-טלכ	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	21/11/2022	אייל שלו	21: 50 30/11/2022	תכנית אגני היקוות קיימים ומתוכננים	לא
ניקוז	מנחה		34	21/11/2022	אייל שלו	22: 48 06/12/2022	ניקוז-פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	30/05/2022	אייל שלו	14: 20 01/12/2022	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	08/12/2022	אורי מילוסלבסקי	19: 21 12/12/2022	מצב מאושר	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	07/12/2022	דב הופמן	22: 37 06/12/2022	תכנית כבישים	לא
דרכים	מנחה	1: 250	1	12/03/2019	דב הופמן	11: 04 20/01/2021	חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	07/12/2022	דב הופמן	22: 35 06/12/2022	תשתיות וחתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1	48	21/01/2021	דב הופמן	22: 39 06/12/2022	בהת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1500	1	08/12/2022	דורון לנג	20: 37 08/12/2022	סקר עצים-תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	31	08/12/2022	דורון לנג	20: 39 08/12/2022	סקר עצים-חוברת	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/01/2021	יורם בש	19: 27 12/12/2022	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 10000	1	17/11/2022	ארנון קפלן	22: 23 30/11/2022	חלופות ביוב	לא
תשתיות	מנחה		15	30/06/2019	ארנון קפלן	14: 09 01/12/2022	פרשה טכנית-מים וביוב	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים	21: 42 30/11/2022	ארנון קפלן	07/02/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב - חלק 1	20: 58 30/11/2022	ארנון קפלן	07/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - חלק 2	21: 31 30/11/2022	ארנון קפלן	07/02/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088242	04-6088312	



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

1.8.2 יזם

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222	04-6972223	anat@milosar c.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il
יועץ כבישים	מהנדס	דב הופמן	0	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	office@pgl.c o.il
יועץ תנועה	מהנדס	יורם בש	0	יורם בש הנדסת תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
	שמאי	דברת אולפינר	289	גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונים	דורון לנג			.	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	רון מרגולין		שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5284550	03-5250065	margolin@mar-arch.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אריה נבון	022537	נבון עזרן מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	03-5617674		arie@navon-azran.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן		א.נ.קפלן - הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@anka-plan.com
הידרולוג	מתכנן	אייל שלו		אייל שלו הנדסה אזרחית וסביבתית	בית חנניה	(3)		04-6264133		eyal1963@bezeqint.net

(1) כתובת: קיבוץ גבעת חיים איחוד ת.ד. 266 מיקוד 38935.

(2) כתובת: להבות חביבה 38835.

(3) כתובת: בית חנניה 83 מיקוד 37807.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירה קטנה היא דירה אשר שטחה העיקרי (כולל ממ"ד) הוא 30 מ"ר לפחות ועד 80 מ"ר. שטח זה לא יכלול שטחי מרפסות ולא את החלק היחסי בשטחים המשותפים בבניין

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**

מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מנהל תכנון ופיקוח
100

- קביעת מגוון ייעודי קרקע והשימושים לצורך הקמת שכונת מגורים.
- קביעת סך יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים עבור מגורים, מסחר שטחי ציבור.
- קביעת הוראות לבניית מגורים, קווי בניין, גובה הבינוי, הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח שטחים פתוחים והשטחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- התכנית עורכת איחוד וחלוקה בשני מתחמים - A איחוד וחלוקה ללא הסכמה ובמתחם B איחוד וחלוקה בהסכמה.



מנהל תכנון ופיקוח
100

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101 - 109, 111 - 118, 124 - 133, 139 - 145, 151 - 159, 161, 162, 601 - 603
מגורים ד'	134 - 138, 148, 149, 163, 164
מתקנים הנדסיים	301, 302
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 507
שטחים פתוחים	717
שטח ציבורי פתוח	701 - 710, 712 - 716, 718 - 720, 750
ככר עירונית	801, 802
דרך מאושרת	7004, 7006, 7007
דרך מוצעת	7002, 7005, 7011
שביל	901, 902, 7003
שטח לתכנון בעתיד	119
רצועת תשתיות	903 - 906, 909
מסחר ותעסוקה	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7006
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7005
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	718
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	7011
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	504
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	109, 117, 132, 139, 141, 152
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	903 - 905
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	718, 719
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	717
זיקת הנאה	דרך מוצעת	7011
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	504
זיקת הנאה	מגורים ג'	101 - 108, 111 - 118, 124 - 133
זיקת הנאה	מגורים ד'	134 - 138, 148, 149
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	719
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	801, 802
חזית מסחרית	מגורים ג'	601 - 603
נחל	רצועת תשתיות	903
נחל	שטחים פתוחים	717
ציר נחל	רצועת תשתיות	903
ציר נחל	שטחים פתוחים	717
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	119

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7006, 7004
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7011, 7005, 7002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	507 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101 - 109, 111 - 118, 124 - 133, 139 - 145, 151 - 159, 161, 162, 1601 - 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	134 - 138, 148, 149, 163, 164
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	903 - 906, 909
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	901, 902, 7003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	701 - 710, 712 - 716, 718 - 720, 750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	717
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	501
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	302
תחום השפעה	רצועת תשתיות	903 - 905, 909
תחום השפעה	שטחים פתוחים	717

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.91	29,104	דרך מאושרת
78.41	288,497	ללא יעוד
12.05	44,343	מבנים ומוסדות ציבור
0.11	406	מסחר
1.52	5,575	שטח ציבורי פתוח
100	367,925	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.52	5,588.23	שטח לתכנון בעתיד
7.82	28,771.44	דרך מאושרת
15.90	58,483.82	דרך מוצעת
0.87	3,204.14	ככר עירונית
15.01	55,221.08	מבנים ומוסדות ציבור
20.54	75,567.67	מגורים ג'
4.76	17,518.85	מגורים ד'
0.31	1,128.08	מסחר ותעסוקה
0.54	1,976.89	מתקנים הנדסיים
4.44	16,320.82	רצועת תשתיות
1.73	6,371.58	שביל

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.71	90,912.06	שטח ציבורי פתוח
1.86	6,860.05	שטחים פתוחים
100	367,924.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יותרו מגורים בבנייה רוויה בכל הקומות למעט קומת מרתף</p> <p>2. חניות רכב פרטי</p> <p>3. מחסנים דירתיים</p> <p>4. תותר חזית מסחרית במגרשים 601-603, בקומת קרקע בלבד שתכלול את השימושים הבאים: תכנון זמין מונה הדפסה 100</p> <p>מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה</p> <p>5. תותר העברת תשתיות קוויות</p> <p>6. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 20 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומת לובי לא יפחת מ 4 מטר.</p> <p>ב. 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p> <p>ג. מיקום זכויות המסחר במגרשים 601-603 יהיה בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. אופן דירוג המבנים יהיה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית של המגרשים.</p> <p>ה. במגרשים, 109, 115, 153, 154, 159 יותר רצף אנכי של ארבע קומות.</p> <p>ו. תותר הצמדת גינות ליח"ד. אופן דירוג הגינות בין המבנים יהיה עפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים והן תוצמדנה ליח"ד בהתאם.</p> <p>ב</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. כניסה למסחר תופרד מהכניסה למבנה המגורים.</p> <p>ב. כניסה למסחר תהיה במפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדר במרווח בין המסחר לקו המגרש.</p> <p>ד. יש להבטיח חדר נפרד לפסולת למסחר ולמגורים.</p> <p>ג</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>במגרשים בהם מסומנת גישת רכב משותפת במסומן בתשריט ובנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ד</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על גיאופיטים :</p> <p>1. במסגרת התכנון המפורט ובטרם יבוצעו עבודות הפיתוח תיערך בדיקה של אגרונום מוסמך לפקעות ובצלים המצויים בתחום המיועד לפיתוח.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע סקר של הפקעות והבצלים הניתנים להעתקה וביצוע העתקתם בתחום השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום של החזית המסחרית בתאי שטח 601-603</p> <p>ב. בחזית המסחרית, במקומות המסומנים בתשריט, תיבנה קולונדה בעומק מינימאלי של 3 מ' עד חזית המסחר וגובהה לא יקטן מ-5 מטר נטו.</p> <p>ג. עיצוב הקולונדות בתאי השטח יהיה בשפה אדריכלית זהה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ד. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בקולונדה.</p> <p>ה. מיקום סופי של חזית מסחרית יקבע בעת הליך הרישוי.</p> <p>ו. תותר הקמת סוככים עונתיים לבתי קפה ומסעדות</p> <p>ז. בשטח זיקת הנאה יותרו מקומות ישיבה לטובת בתי קפה ומסעדות</p> <p>ח. שילוט המסחר יבוצע בתחום החזית המסחרית בלבד.</p>	ה



מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. יותרו מגורים בבנייה רוויה בכל הקומות למעט קומת מרתף</p> <p>2. חניות רכב פרטי</p> <p>3. מחסנים דירתיים</p> <p>4. תותר העברת תשתיות קוויות</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 20 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומת לובי לא יפחת מ 4 מטר.</p> <p>ב. 20% מיחידות הדירור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p> <p>ג. אופן דירוג המבנים יהיה בהתאם לטופוגרפיה הטבעית של המגרשים</p> <p>ד. תותר הצמדת גינות ליח"ד. אופן דירוג הגינות בין המבנים יהיה עפ"י הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים והן תוצמדנה ליח"ד בהתאם</p>	א
זיקת הנאה	ב
<p>במגרשים בהם מסומנת גישת רכב משותפת במסומן בתשריט ובנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	ג
<p>שמירה על גיאופיטים:</p> <p>1. במסגרת התכנון המפורט ובטרם יבוצעו עבודות הפיתוח תיערך בדיקה של אגרונום מוסמך לפקעות ובצלים המצויים בתחום המיועד לפיתוח.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע סקר של הפקעות והבצלים הניתנים להעתקה וביצוע העתקתם לשטחים פתוחים בפועל.</p>	



	4.2	מגורים ד'
	4.3	מתקנים הנדסיים
	4.3.1	שימושים
<p>מתקנים הנדסיים :</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב :</p> <p>תחנות שאיבה לביוב אשר תקלוטנה את שפכי היישוב בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי, דיזל גנרטור (לחירום) אוגר חירום ל-6 שעות ואמצעי התראה. תחנת השאיבה תמוקם ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. תחנת השאיבה תגודר ותמוגן ויהיה בה חצר תפעולית, כולל דרך גישה ברוחב 4 מ'. ב. תחנות טרפוי, תותר העברת תשתיות קוויות, טיפול נופי. ג. מיקום מדויק של תחנת השאיבה יקבע בהליך הרישוי ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, בין השאר בהתייחס למרחק מהנחל והגנה מפני גלישת ביוב. אישור הוועדה המקומית למיקום המדויק יהיה בהתייחס לפולגון המסומן בתשריט ובתיאום עם הגופים הרלוונטיים (משרד הבריאות, רנ"ק, רט"ג, קק"ל וכו').</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תחנות השאיבה יוקמו בהתאם לתנאים ולהוראות של משרד הבריאות. 2. הליך הרישוי ילווה בנספח נופי שייערך על ידי אדריכל נוף ויצג את חזות המתקן מאזורים סמוכים יחד עם אמצעים תכנוניים לצמצום נצפות המתקן ותנאים שיבטיחו את מימושם ותחזוקתם. 3. המתקן ההנדסי ישולב באופן מיטבי בשטחים הפתוחים. 4. הליך הרישוי למתקן הנדסי יתואם עם קק"ל למניעת השפעות שוליים לטבע הסובב והקמת המתקנים ההנדסיים בתחום השטחים הפתוחים תלווה בפיקוח תשתיות של קק"ל. 5. הליך הרישוי למתקן הנדסי יתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון. 6. הליך הרישוי למתקן ההנדסי יכלול הנחיות סביבתיות ע"י אקולוג להבטחת מינימום השפעות שוליים מהמתקן, הדרך המובילה אליו וכו'. 7. הליך הרישוי למתקן ההנדסי יתייחס לשטח שבין תחנת השאיבה לבין הנחל ויכלול הנחיות לחסימת זרימה אל הנחל במקרה של גלישת ביוב באמצעים כגון מאצרות, סכרונים וכו'.</p>		
	4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	4.4.1	שימושים
<p>1. תא שטח 501 מיועד לקרית חינוך ברמה העירונית. 2. בשאר תאי השטח, מבני ציבור לצרכים מקומיים כגון : צרכי דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות ורווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים. 4. תותר העברת תשתיות קוויות. 5. חנייה.</p>		
	4.4.2	הוראות
		הוראות בינוי
		א

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>א. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח 501 יהיה אישור תכנית בינוי לכל תא השטח. ב. תכנית הבינוי תציג את מלא הפיתוח המוצע תוך מיצוי מלא של שטחי הבנייה בתא שטח זה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. במסגרת התכנון המפורט ובטרם יבוצעו עבודות הפיתוח תיערך בדיקה של אגרונום מוסמך לפקעות ובצלים המצויים בתחום המיועד לפיתוח ולעצים הבוגרים המצויים בתחום המגרש. 2. התכנון המפורט ייערך תוך שימור, ככל הניתן, של עצים בוגרים ושמירתם ושילובם בשטחים הציבוריים.</p>	<p>ב</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. תחום השפעה מתחנת השאיבה לביוב. ב. מעבר תשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת תשתיות בתת הקרקע. ב. יותרו פיתוח דרך שירות לתפעול קווי התשתית.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, המתקנים והמבנים הדרושים לתפקודם 2. תחנות שנאים 3. העברת תשתיות קוויות 4. שירותים ציבוריים 5. טיילת 6. פיתוח וטיפול נופי 7. הכשרת רחבה למילוי כבאיות להגנה נגד שריפות 8. מרכז מחזור 9. מתקני מים, כגון בריכות נוי ובריכות אקולוגיות, תעלות, מזרקות ומערכות להפעלת מתקנים אלו.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פ יתבסס על שילוב שטחים לשימור נופי עם שטחים לפיתוח אקסטנסיבי, באופן שתישמר ככל הניתן זהותו המקומית של השטח והשתלבותו במרחב. 2. יתאפשרו שימושים לנופש בחיק הטבע ולפעילות לכל קבוצות הגיל. 3. ערוצי נחל וניקוז ישולבו בפיתוח הנופי באופן המאפשר משטר זרימה טבעי ותקין, פעילות פנאי אקסטנסיבית ושמירה ושיקום בית הגידול וקישוריות אקולוגית.</p>	<p>א</p>
<p>סביבה ונוף</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>תא שטח 712 יתוכנן כשצ"פ אקסטנסיבי ותישמר בו הצמחייה הקיימת. בתא שטח זה יתאפשרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>א. פיתוח מינימלי של שבילים וטיפוחם לרווחת הקהל. ב. דרכי גישה מינימליות למתקנים הנדסיים לצרכי כיבוי והגנה משריפות. ג. העברת תשתיות קוויות, תוך צמצום ככל הניתן של הפגיעה בצמחייה הקיימת ושיקום השטח לאחר ביצוע העבודות. ד. לא יותרו גדרות ושערים בהיקף השצ"פ והם יהיו חלק מהמרחב הציבורי הפתוח. ה. מתקני המים יהיו ככל הניתן מתקנים אקולוגיים שיכללו מערכות חיים וצומח, ללא שימוש במונח הדפסה 100 בחומרי חיטוי וכלור.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. במסגרת התכנון המפורט ובטרם יבוצעו עבודות הפיתוח תיערך בדיקה של אגרונום מוסמך לפקעות ובצלים המצויים בתחום המיועד לפיתוח וסקר העצים הקיימים. 2. התכנון המפורט ייערך תוך שימור, ככל הניתן, של עצים בוגרים ושמירתם ושילובם בשטחים הציבוריים. בנוסף ייערך התכנון תוך שמירה ושילוב של הצמחייה הייחודית והערכית במקום, כגון בצלים ופקעות המצויים בשטחי הפיתוח.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 718 ו-719 המסומנים בהנחיות מיוחדות:</p> <p>א. תותר הקמת תשתיות הנדרשות לשכונה בתת הקרקע. ב. יותרו פיתוח דרך שירות לתפעול קווי התשתית.</p>
4.7	ככר עירונית
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. גינה ציבורית וכל השימושים, המתקנים והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. תחנות שנאים, העברת תשתיות קוויות. 3. שירותים ציבוריים 4. טיילת 5. פיתוח וטיפול נופי 6. חניה עילית 7. מתקנים נלווים לחלוקת גז 8. מרכז מחזור 9. בריכות נוי</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. יותר מעבר כלי רכב בין כביש הגישה למגרשי המגורים הצמודים לכיכר העירונית, כמפורט בתשריט ובנספח התנועה. ב. דפנות הככר העירונית: הכיכרות תהיינה פתוחות לציבור וגבולן יוגדר על ידי חזית המבנים המקיפים אותן והפונים אליהן, או על ידי הפרשי מפלסים ולא על ידי גדר, כפי שמופיע בתשריט ונספח הבינוי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

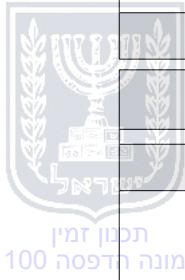


תכנון זמין
מונה הדפסה 100

<p>4.7 ככר עירונית</p> <p>ג. הכיכר העירונית תתוכנן ותפתח כחלק ממערך הרחובות ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי הפתוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>	<p>4.7</p>
<p>4.8 דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות. 3. טיפול נופי. 4. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. 5. מפרצי חניה, תחנות הסעה וסככות. 6. שביל אופניים. 7. מתקני מחזור וגזם.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א ביצוע החיבור של הרחוב הראשי אל דרך "מעלה יצחק" יהיה בכפוף לתיאום מול משרד התחבורה או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב בתחום סימון ההנחיות המיוחדות בתא שטח 7007 יותר שילוב תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p>ב</p>
<p>4.9 דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות. 3. טיפול נופי. 4. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. 5. מפרצי חניה, תחנות הסעה וסככות. 6. שביל אופניים. 7. מתקני מחזור וגזם. 8. מתקני אשפה טמונים.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א ביצוע החיבור של הרחוב הראשי אל דרך "מעלה יצחק" יהיה בכפוף לתיאום מול משרד התחבורה או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>4.10 שביל</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p> <p>שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שבילי גישה סלולים למתקנים טכניים, מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה מלבד ריצוף, גינון ונטיעות, מסלעות וקירות תמך, ריהוט רחוב, הנחת תשתיות תת קרקעיות ותאורה.</p>	<p>4.10.1</p>
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>



4.11	שטח לתכנון בעתיד
4.11.1	שימושים
	השימושים ייקבעו בתכנית מפורטת הנדרשת לתא שטח זה
4.11.2	הוראות
4.12	רצועת תשתיות
4.12.1	שימושים
	1. העברת קווי תשתית 2. דרכי גישה למתקנים הנדסיים ולתפעול קווי התשתית 3. דרכי אש
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תותר תחזוקת שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חיץ. 2. יותרו עבודות לתפעול קווי התשתית. 3. תותר בניית טרסות אבן טרסות עם קיר מייצב מבטון מזוין וחיפוי אבן לצורך שימור הקרקע ואיגום הניקוז בהתאם לתכנית ולעקרונות לניהול מי הנגר כמוצג בנספחי הניקוז.
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
	מסחר שכונתי, משרדים, מרפאות, מכולת, מספרה, בתי קפה, מסעדות, בנקים וכדומה
4.13.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. שילוב בפיתוח הנופי: המבנה ישתלב בפיתוח השצ"פ והשביל הצמוד. המבנה ישתלב בפיתוח הנופי בהתאם לנתוני תא השטח. 2. אחסנה תתוכן בחלק האחורי של המבנה. 3. יש לדאוג לסידור נסתר לאשפה בתחום תא השטח. 4. מניעת מטרדים: יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח וזהום כלשהו לסביבתם, ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים הסמוכים.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	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	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'		138,137	1450	215	160		375	70	28	34	10	4	(1) 4	(1) 5	5		
מגורים ד'		- 134 136	1350	215	160		365	70	28	34	10	4	(1) 4	(1) 5	5		
מגורים ד'		- 148 149	1350	215	160		355	70	28	32	10	4	(1) 4	(1) 3	5		
מגורים ג'		- 101 116,109 118 - 143,140 145 - 152,151 162	1250	60	20	90	265	70	16	12	3	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'		153,115 159	1250	100	25	105	300	70	20	16	4	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'	מגורים	- 601 603	2300	195	115		310	80	39	30	(3) 8	4	4	4	5		
מגורים ג'	מסחר	- 601 603	2300	30	10		40			5.5	1	0	0	4	0		
מגורים ג'		- 111 114	1500	210	45	80	335	70	28	31	9	(1) 4	(1) 4	(1) 4	(3) 5		
מגורים ג'		133	3250	210	130		330	70	56	34	10	(1) 4	(1) 4	(1) 5	5		
מגורים ג'		139	1250	60	20	90	265	70	16	16	4	4	4	3	(2) 5		
מתקנים הנדסיים		302,301	900	295	(4) 30												
מגורים ג'		- 124 129	1350	95	30	130	350	70	22	16	4	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'		130	1350	95	30	130	350	70	22	16	4	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'		131	1350	95	30	120	325	70	20	16	4	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'		132	1350	100	30	100	280	70	18	16	4	4	4	3	(2) 5		
מגורים ג'		142,141 155	1250	60	20	95	270	70	16	12	3	4	4	3	(2) 5		

קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 100

תכנון זמין
מונה הדפסה 100

תכנית מס': 212-0580944 - שם התכנית: מורדות צפוניים - נוף הגליל

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 5	3	4	4	5	4	16	20	70	320	105	90	25	100	1250	154		מגורים ג'
(2) 5	3	4	4	4	3	12	16	70	265	90	90	20	60	1250	161, 156		מגורים ג'
(2) 5	3	4	4	3	3	12	16	70	265	90	90	20	60	1250	- 157 158		מגורים ג'
3	3	3	3	2	10	41	63	70	445	100		40	205	3500	163		מגורים ד'
3	3	3	3	2	10	41	53	70	450	100		40	210	2900	164		מגורים ד'
5	3	3	3		1	9		50	(5) 50			10	40	1000	401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	3	3	3		1	9		50	(5) 40			10	30	1000	401	מסחר	מסחר ותעסוקה
						(7) 3		3	(6) 3				3	350	- 701 710, 708 - 712 716		שטח ציבורי פתוח
8	8	8	8	2	4	18		60	90	15	30	15	30	42000	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4		2	8		55	65			15	50	1000	,503 ,502 506 ,505		מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	5	1	2	8		55	80	5	15	15	45	2000	504		מבנים ומוסדות ציבור
5	3	5	3	1	2	8		55	65	5	15	15	30	2000	507		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	1	4		6	12	(8) 6			(8) 6	1300	- 801 802		ככר עירונית



תכנון זמין
הדפסה 100



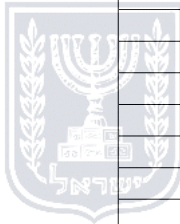
תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
550	138,137		מגורים ד'
550	136 - 134		מגורים ד'
450	149 - 148		מגורים ד'
350	101 - 109, 116 - 118, 140, 143 - 145, 151, 162, 152		מגורים ג'
400	159, 153, 115		מגורים ג'
600	603 - 601	מגורים	מגורים ג'
	603 - 601	מסחר	מגורים ג'
450	114 - 111		מגורים ג'
850	133		מגורים ג'
	139		מגורים ג'
	302, 301		מתקנים הנדסיים
450	129 - 124		מגורים ג'
	130		מגורים ג'
400	131		מגורים ג'
350	132		מגורים ג'
350	155, 142, 141		מגורים ג'
400	154		מגורים ג'
	161, 156		מגורים ג'
	158 - 157		מגורים ג'
1300	163		מגורים ד'
1100	164		מגורים ד'
	401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	401	מסחר	מסחר ותעסוקה
	701 - 708, 710, 712 - 716		שטח ציבורי פתוח
	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	506, 505, 503, 502		מבנים ומוסדות ציבור
	504		מבנים ומוסדות ציבור
	507		מבנים ומוסדות ציבור
	802 - 801		ככר עירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. נתונים כמותיים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.

ב. בכל תאי השטח זכויות הבנייה יגזרו מגודל המגרש הסופי ולא מגודל מגרש מזערי. לדוגמא: תא שטח 101-זכויות הבניה העיקריים מעל הקרקע עומדים על 50%. זכויות הבניה: 1.438X50%=מ"ר 719 (לערך)

ג. תותר ניוד זכויות בנייה בין מגרשים סמוכים, בין הצמדים של עד 10% מסך הזכויות הכלולות בתא השטח: 101-102, 103-104, 105-106, 107-108, 109, 111-112, 113-114, 115-116, 117-118, 124-125, 126-127, 128-129, 130-131, 139-140, 141-142, 143-144, 145, 151, 152-153, 154-155, 156-157, 158-159, 161-162

ד. קווי הבניין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי קווי הבניין העיליים או עד 80% הגדול משניהם.

ה. בייעודים- מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, רצועות תשתית ודרכים, מסחר ותעסוקה וכיכר עירונית, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.17.

ו. מתוך זכויות הבנייה לשטחי השירות, יותר עד 30% לטובת מחסנים, מעברים, מדרגות, מרחבים מוגנים ומערכות טכניות. יתרת הזכויות לטובת מרתפי חניה בלבד. לא יותר שינוי בחלוקה אלא באישור הוועדה המקומית.

ז. יותר ניוד זכויות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת רק במבנים 'יורדים', בהם יחידות דיור מתחת לכניסה הקובעת.

ביתר המגרשים, שאינם 'יורדים' יותר ניוד זכויות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ניוד זכויות כאמור ייערך מבלי לחרוג מסך הזכויות וממס' הקומות והגובה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בניין 0 צידי ואחורי עבור החנייה בלבד.

(2) קו בנין קדמי לחנייה מבונה יהיה 3 מ'.

(3) קומת מסחר מוגדרת ככניסה קובעת.

(4) ניתן לנייד זכויות בנייה מתחת לכניסה הקובעת.

(5) בתוך תא שטח 401 יותר ניוד זכויות בין שימושים מסחר ותעסוקה.

(6) הקמת מתקנים הנדסיים, תותר מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית.

(7) (8) הקמת מתקנים הנדסיים, תותר מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית.

(8) בייעוד כיכר עירונית יתאפשר בינוי של תחנת טרפו בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר לכל תחנת טרפו ושירותים ציבוריים בהיקף שלא יעלה על 70 מ"ר לכל מתקן שירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לכל פיתוח מכוחה של התכנית המוצעת השלמת ביצוע בדיקת חלופות ע"י יזם התכנית ואישר חלופה נבחרת ע"י ועדת שיפוט מקצועית ברשות המים. בהתאם לחלופה שתיבחר, יש לבצע תיאום של התוואי מערכת ההולכה בחלופה נבחרת משטח התוכנית ועד לפתרון הקצה עם רשות הניקוז הרלוונטית.
- באם יוחלט לבחור בחלופה B ו-C, ע"פ המפורט בנספח הפרשה הטכנית למים וביוב המצורף לתכנית זו, יותנה קידום בניה ופיתוח באישור תכנית סטטוטורית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1967, לחלקים שונים במערכת ההולכה מנקודת ריכוז שפכי השכונה ועד למתקן הקצה המוצע- מט"ש עפולה.
2. תנאי בהליך הרישוי מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
3. תנאי בהליך הרישוי לתחילת עבודות יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
4. תנאי בהליך הרישוי לתכניות פיתוח יהיה ביצוע של הערכת מידת היציבות של המדרונות ע"י מהנדס בתחום הנדסת הקרקע והביסוס ובמידת הצורך הטמעת אמצעי ייצוב מדרון בתכנית בהתאם לבינוי המתוכנן.
5. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.
6. לא תהיה גישה לשטח העבודות שלא מתוך דרכים קיימות או מאושרות.
7. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יאותרו ויסומנו בשטח ועל גבי מפת מדידה ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור בתכנית הפיתוח ו/או עצים המיועדים לעקירה/העתקה.

אספקת מים:

- תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנית לאספקת המים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות
1. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית לחיבור לרשת אספקת המים המקומית.

תשתיות ביוב:

2. תנאי בהליך הרישוי יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. שפכי השכונה יוזרמו לפתרון קצה מאושר העומד בדרישות החוק.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה השלמת עבודות הרחבת מט"ש רני הסוללים והגדלת כושר טיפול של המט"ש ל-14,000 מק"י לפחות וזאת בהתאם לתכנית הנדסית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תנאי זה יוחל רק אם יוחלט לבחור בחלופה המתבססת על הזרמת שפכי השכונה למט"ש רניי הסוללים.
4. סיום הליך הרישוי וקבלת היתר בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
5. תנאי בהליך הרישוי עבור המתקן ההנדסי בתא שטח 302 יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים למניעת השפעות שוליים לטבע הסובב. הקמת המתקן ההנדסי תלווה בפיקוח תשתיות של רט"ג.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>גז טבעי:</p> <p>6. במידה ובתכנית ייערך שימוש בגז טבעי- תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>7. היתר בניה יציג ניצול מלא של זכויות הבניה במגרש.</p> <p>ניקוז:</p> <p>8. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לרבות ביצוע טרסות מונה הדפסה 100 תכנון זמין בהתאם לנספח הניקוז. זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנועה:</p> <p>9. תנאי בהליך הרישוי בתחום התכנית יהיה אישור תכנית או פתרון סטטוטורי אחר להרחבת כיכר מוטקה בהתאם למסקנות הבה"ת.</p> <p>10. תנאי בהליך הרישוי יהיה השלמת התיאום התחבורתי עם חוצה ישראל ביחס לתת"ל 56 להבטחת השתלבות מיטבית של התנועה הצפויה אל ומתוך התכנית לכיוון רחוב התבור ושדי מעלה יצחק.</p> <p>ככל ואכלוס השכונה יקדים את ביצוע הרק"ל, יבוצע פתרון ביניים בצומת התבור/מעלה יצחק בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>11. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישורו של מפא"ת להסדרי התנועה בסמיכות למוסדות חינוך.</p> <p>12. תנאי בהליך הרישוי בניה יהיה אישור רשות תמרור מקומית מוסמכת</p> <p>13. תנאי בהליך הרישוי בנייה בתא שטח 501 יהיה הסדרה בטיחותית של העלאה והורדה של תלמידים בתחום המגרש באישור מהנדס העיר.</p> <p>מבנה ציבור:</p> <p>14. תנאי להליך הרישוי למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>מייגון:</p> <p>15. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המייגון במגרש. תנאי בהליך הרישוי למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>פינוי אשפה:</p> <p>16. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.</p> <p>17. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי להליך רישוי בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן במסגרת הליך הרישוי.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>תנועה:</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. תנאי לאיכלוס השכונה יהיה רמזור ושדרוג צומת התבור/מעלה יצחק בהתאם לנספח התנועה ומסקנות הבה"ת. ככל ואכלוס השכונה יקדים את ביצוע הרק"ל יבוצע פתרון ביניים בצומת התבור/מעלה יצחק בתיאום משרד התחבורה.</p> <p>2. תנאי לאכלוס השכונה יהיה ביצוע הרחבת הכיכר מוטקה בפועל.</p> <p>ביוב:</p> <p>3. תנאי לאכלוס יהיה השלמת עבודות תשתית המים והביוב, בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני.</p> <p>4. כל בקשה להנחת קווי מים וביוב, בתחום התכנית תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p>	



עתיקות	6.4
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>א. תכנון מערכת הניקוז בתחום השכונה בהתאם למפורט בנספח הניקוז והכפוף לעקרונות הבאים:</p> <p>1. קוטר צינור מינימאלי - 50 ס"מ משיקולי אחזקה.</p> <p>2. קולטנים בכל נקודה לקליטת נגר ימוקם צמד קולטנים לפחות.</p> <p>3. קולטנים בנקודות מינימום קולטנים בנקודות מינימום יתוכננו כך שיקלטו את כמויות הנגר בנקודה הנמוכה עבור כל האגן בהסתברות של 1:5 שנים.</p> <p>4. מוצאי תיעול מוצאי התיעול יתוכננו עם שוברי אנרגיה למניעה של אירוזיה בהתחברות לערוצים הטבעיים.</p> <p>ב. בתחום המגרשים תתוכנן מערכת וויסות נגר לצמצום הנגר שיוצא מהמגרש לפני החיבור למערכת הניקוז העירונית בהתאם לקריטריונים הבאים:</p> <p>1. וויסות הנגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה.</p> <p>2. הספיקה המקסימאלית המותרת שיוצאת מתחום המגרש אל השטח הציבורי, תחושב לפי מודל CIA, זמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים.</p> <p>3. הספיקה היוצאת מהמגרש למערכת העירונית מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח.</p> <p>4. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ג. חיבור מגרש למערכת התיעול העירונית ע"י שוחה בתחום המגרש. לא יאופשר הזרמת נגר לרחוב או למדרגות ושבילים להולכי רגל.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
	<p>ד. יבחנו אפשרויות לשילוב אמצעים לשימור נגר עילי וחלחול בתחום השצ"פים.</p> <p>5. יבחנו אפשרויות לשילוב אמצעים לשימור נגר במגרשים פרטיים ומגרשי מבני ציבור כגון אמצעי החדרה, גגות ירוקים, שימוש בריצוף צף ועוד.</p>
6.6	הוראות בינוי
  	<p>1. כללי:</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם לתכנית הבינוי בקני"מ של 1:500 שתיערך לתכנית זו.</p> <p>ב. "בתכנית הבינוי יוצגו סידורי סילוק האשפה, שיערכו בתיאום ועל פי הוראות הרשות המקומית".</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, צמידות לשצ"פ.</p> <p>ב. לא תותר הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב ראשי. במידה והתכנון לא מאפשר זאת, יש לתת מענה עיצובי שאינו פוגע בחזית הבינוי.</p> <p>ג. יש לתכנן תשתית לקירוי המרפסות באופן אחיד בכל מגרש באופן המשתלב עם עיצוב המבנה וחומרי הגמר. התשתית יכולה להיות מחומר קשיח או חומר קל תוך שמירה על אחידות העיצוב.</p> <p>3. מערכות טכניות ושירות:</p> <p>א. רפפות ומסתורי כביסה- חובה להציג פרט מסתור כביסה בקני"מ 1:20 כתנאי בהליך הרישוי. על הפתרון להיות חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, כאשר המרווחים בין הרפפות לא יעלו על 3 ס"מ כדי להבטיח הסתרה נאותה.</p> <p>ב. מערכות טכניות בגג- המתקנים הטכניים בקומת הגג (מתקני חימום מים, אנטנות, מערכות סולאריות וכד') ישולבו בתכנון האדריכלי של הגג תוך הסתרה מירבית ויוצגו כחלק מהליך הרישוי</p> <p>ג. מיזוג אוויר- חובה להציג פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר. פתרונות אלה יכללו צנרת גז, חשמל וניקוז סמויה, ומדחסים. חל איסור על התקנת מעבים וצנרת גלויה על חזית הבינוי.</p> <p>ד. צובר גז- יינתן דגש על שילוב והצנעת צובר הגז בפיתוח, כולל באמצעות הגינון.</p> <p>ה. מיקום גומחות עבור תשתיות- יש להציג פתרון מלא להצנעת גומחות התשתיות מחזית הרחוב בכל מגרש בכפוף לאישור מה"ע. אין להשאיר את חזית הגומחה ללא סגירה מחומר קל.</p> <p>4. חזית מסחרית:</p> <p>א. מפלס המסחר יהיה בהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.</p> <p>ב. הריצוף בתחומי הקולונדות יתוכנן בהתאם לריצוף הרחוב ליצירת מרחב ציבורי אחיד.</p> <p>ג. חזית מסחרית הפונה לרחוב תהיה לפחות 60% מזוגגת ושקופה עד גובה התקרה הראשונה לכל הפחות.</p> <p>ד. לכל שימושי הקרקע תהיה כניסה רגלית ישירות מהמדרכה ולא מחניון או מתוך הבינוי.</p> <p>ה. בתאי שטח מעורבי שימושים, יש לייצר הפרדה בין שימושים מבחינת כניסות, מטרדי רעש, ריחות ואדים.</p> <p>5. חניונים:</p> <p>א. יותרו כניסות משותפות למרתפי מבנים וכן זכות מעבר בין חניונים סמוכים או משותפים בייעוד ציבורי.</p>

6.6	הוראות בינוי
	<p>ב. אוורור החניון ייעשה בתחום המגרש והפניית הפליטה תהיה בכפוף להנחיות לבניה ירוקה ולא למגרש שכן. יינתן דגש על שילובו בפיתוח ויוגש פרט לאישור הוועדה</p> <p>ג. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים יחופו בהתאמה לקירות הבנין או הפיתוח.</p> <p>ד. חניונים ומערכות יתוחזקו ויתופעלו במשותף במגרשים בהם החניונים מאוחדים.</p> <p>ה. במגרשים המשלבים מסחר ומגורים יופרדו הכניסות לחניונים באופן מלא.</p>

6.7	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לתחום התכנית אשר יכלול בין היתר את ההוראות הבאות:</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורת וגובהם תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים נופיים ואקוסטיים.</p> <p>2. מפלס ה 0.00 לכל מגרש תוך התייחסות להנחיות נוף, תנועה וניקוז.</p> <p>3. קירות תומכים שייבנו לתימוך דרכים יבנו ויוקמו ברציפות ככל הניתן וכשלב מקדים לעבודות העפר. זאת בכדי למזער ככל הניתן את גלישת קרקע מתחום התכנון.</p> <p>4. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרים גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחובות וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים עיצוב אדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.</p> <p>5. פיתוח השטח: תכנית פיתוח שטח, גינון, גדרות, חניות לרבות פירוט מפלסים, חומרים, פירוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב, הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.</p> <p>קירות הפיתוח ייבנו עם חיפוי מאבן טבעית מקומית לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>יושם דגש על הפיתוח בגבול שבין הבינוי והשטח הטבעי באופן שתוקטן ההשפעה של: השלכת פסולת, תאורה, התפשטות מינים פולשים וכד'.</p> <p>בגבול שבין המגרשים לשטחים פתוחים יוקמו קירות תומכים מחופים באבן טבעית מקומית לפי הנחיות מהנדס העיר. יושם דגש על ביצוע הקירות תוך שמירה מקסימאלית על מצב השטח הקיים ללא פגיעה בתכסית הטבעית ובעצים הקיימים. כל פגיעה תלווה בשיקום מלא של השטח לפי קביעת מהנדס העיר.</p> <p>בגבול בין שצ"פ לשטחים פתוחים יבוצע תכנון לחיבור בין השטחים הפתוחים עפ"י עקרונות נספח הנוף ובתיאום עם מהנדס העיר ורט"ג.</p> <p>6. תכנית ניקוז, שימור נגר עילי ומניעת גלישת קרקעות וסחף. ביצוע המתקנים הנדרשים לניהול מי הנגר ומניעת גלישות ייערכו כשלב מקדים לעבודות הפיתוח.</p> <p>7. הנחיות למיקום והסתרה של המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד').</p> <p>8. פתרון לפינוי אשפה עפ"י הנחיות עיריית נוף הגליל.</p> <p>9. סימון תוואי חלוקת הגז ותיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז ורשות הגז הטבעי בדבר תקנון והקמת קו חלוקת הגז.</p> <p>ב. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא ע"פ פתרון אדריכלים שיפורט בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד. חיפוי הבניין יהיה מחומר עמיד באישור הוועדה המקומית.</p>

6.8	חניה
	1. החניה לכל השימושים תהיה בתחום המגרשים, אלא אם צויין אחרת. החנייה תהיה על פי

6.8	חניה
	<p>תקן החנייה התקף בעת הליך הרישוי. תנאי בהליך הרישוי הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. תכנון חניה עילית יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים ויפורט בנספח בינוי ופיתוח מפורט.</p> <p>3. תותר חניה בתחום זכות הדרך עבור מוסדות ציבור במגרשים 502 - 506.</p> <p>4. תותר פריקה וטעינה בתחומי זכות הדרך באישור מהנדס העיר ובכפוף להסדרה בטיחותית של מפרץ תפעולי בזכות הדרך.</p> <p>5. במגרש 163 לא יותרו מעל 25 מקומות חניה בעל הקרקע.</p> <p>6. במגרש 164 לא יותרו מעל 15 מקומות חניה בעל הקרקע.</p>



6.9	חשמל
	<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. שינויים בתשתיות חשמל קיימות לצורך התאמתן לתכנית נשוא מסמך זה.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>4. תחנות השנאה יבנו במרחק העולה על 6 מ' מקיר חדרי מגורים או חדר המשמש לשהייה ארוכה.</p> <p>5. כל קוי החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יבוצעו בהטמנה תת קרקעית. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים זמניים בשלב פיתוח השכונה, המוגדרים על פי חוק כמתקן חשמל זמני לאתר בנייה.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>תנאי בהליך הרישוי לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p>




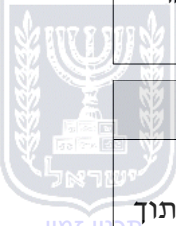

6.9	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>הליך הרישוי ייערך על פי מרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 הליך הרישוי המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</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>



6.10	איחוד וחלוקה
	<p>התוכנית מחולקת לשני מתחמי איחוד וחלוקה. בוצע איזון בין המתחמים.</p> <p>א. מתחם A - כולל בעלי קרקע פרטיים, קק"ל ורשות הפיתוח. חלוקת הזכויות בין הבעלים תבוצע בטבלת איחוד וחלוקה, איזון והקצאה, ללא הסכמת בעלים, לפי התקנות והתקנים המחייבים.</p> <p>ב. מתחם B - כולל שטחים בבעלות גורמים שונים בניהולה של רשות מקרקעי ישראל, והזכויות בו יחולקו בלוח הקצאות בהסכמת בעלים, לפי התקנות והתקנים המחייבים.</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p> <p>3. החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים בנספח איחוד וחלוקה, ובמסגרת ירשמו השטחים הציבוריים המקומיים, לרבות דרכים, שב"צים ושצ"פים מקומיים ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי - הגשת תשריט חלוקה תואם לתכנית זו.</p>



6.11	פסולת בניין
	<p>1. הליך הרישוי מכוח תכנית זו ייערך לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 100</p>	<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>6.11</p> <p>ממגיש הבקשה להליך הרישוי בתהליך במסגרת הליך הרישוי. ב. הצבת דרישה בהליך הרישוי לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל הליך הרישוי ותוך ציון פרטי הבקשה להליך הרישוי, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה הליך הרישוי למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי: א. בהליך הרישוי פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 100</p>	<p style="text-align: center;">קולטי שמש על הגג</p> <p>6.12</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>תכנון זמין מונה הדפסה 100</p>	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>6.13</p> <p>1. בתנאים בהליך הרישוי 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. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז הטבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 4. בעל הליך הרישוי הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהליך הרישוי, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. יש להבטיח שתותר העברת קוי תשתיות לתחנות השאיבה בתחום התכנית. 5. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>6. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי - מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה הבקרה הציבורי. 7. קווי תשתיות בשטחים הפתוחים יעברו, ככל הניתן, בדרכים קיימות. 8. תוואי מפורט של התשתיות בשטחים הפתוחים, לרבות דרכי גישה אליהן, יתואם עם קק"ל.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסייג אחר, לעת הגשת בקשה בהליך הרישוי (ולא יותר מ-10% ממכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. 2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: (1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. (2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים. (3) במגרשי הייעודים הבאים: מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 5. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח	אישור תכנית "בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.6 לעיל, עבור כל תחום התכנית או עבור מתחמים שיוגדרו על ידי הוועדה המקומית
2	הליך רישוי למבני המגורים	יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין
3	עבודות פיתוח בשלב ב' (חלק מערב) כמסומן בתרשים השלבויות בנספח הבינוי	תחילת ביצוע הבנייה ב-80% מתאי השטח בשלב א' (חלק מזרח), כמסומן בתרשים השלבויות בנספח הבינוי

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מאישורה

