

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0830950

ואדי אל-חמאם שכונת הזיתים - שלב ב'

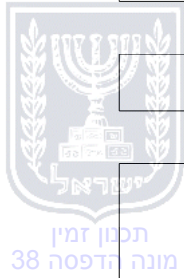
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

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

הישוב ואדי אל חמאם, בתחום שיפוט המועצה האזורית אל בטוף, הוקם בשנת 1948. אוכלוסייתו היום מונה כ-1500 תושבים. קצב גידול האוכלוסיה דורש פיתוח של אזורים נוספים בעיקר לצורך מגורים.

התכנית ג/14204 אשר אושרה בשנת 2009, כוללת בין היתר, יעוד שטח להקמת שכונת מגורים חדשה באזור הצפוני של הישוב (שכונת הזיתים).

באזור זה שלושה מתחמי מגורים: מתחם A (שכונת זיתים א'), שנמצאת בימים אלו בפיתוח, ומתחמים B1-B2 (שכונת זיתים ב') שיועדו לחלוקה בעתיד.

התכנית המוצעת מפרטת את המתחמים B1-B2, תוך דיוק מערכת הדרכים, חלוקה מחדש של שטח לשצ"פים, וחלוקה מחדש של השטחים למבני ציבור.

פרוט וחלוקה של יעודי המגורים, מאפשרים הקמה של 161 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ואדי אל-חמאם שכונת הזיתים - שלב ב'
------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית	251-0830950
-------------	-------------

שטח התכנית	56.807 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (6), 62 א (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

246375

קואורדינאטה Y

748550

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הזיתים שלב ב', המשך של שכונת הזיתים שלב א', בחלק הצפון מזרחית של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: ואדי חמאם

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ואדי חמאם			

שכונה שכונת הזיתים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15464	מוסדר	חלק		80
15794	מוסדר	חלק		98-99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

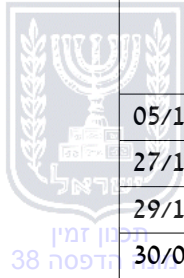
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 13/ כנרת	כפיפות		2760			05/11/1981
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030		27/12/2005
תמא/ 8	כפיפות		2759	118		29/10/1981
תממ/ 9 / 2	כפיפות		5696	3711		30/07/2007
ג/ 14204	פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14204 ממשיכות לחול.	6044	1276		07/01/2010



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				אליאסף בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליאסף בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/10/2020	אליאסף בר	10: 51 26/10/2020	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500	1	06/07/2022	אליאסף בר	14: 25 06/07/2022	חישוב מספר יחידות דיוור	לא
סקר סייסמי	מנחה		11	01/10/2018	רם בן דוד	16: 57 25/02/2021	חקירה גיאוטכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 06 22/02/2021	תכנית שלד	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 01 22/02/2021	תכנית בינוי ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 04 22/02/2021	חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 02 22/02/2021	חזיתות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	01/02/2021	אליאסף בר	15: 59 21/02/2021	טיפוסי מגרשים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 20	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 07 22/02/2021	פרטים עקרוניים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	04/02/2021	דורון לנג	17: 26 10/08/2022	נספח סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/02/2021	בארי בן שלום	13: 22 22/02/2021	נספח עצים בוגרים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	01/10/2020	אוסאמה חטיב	08: 32 23/08/2021	תכנית תנועה וחניה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	30/11/2020	אריגי' מנסא	12: 55 23/08/2021	נספח כבישים- גבהים- גיליון מס' 1	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 100	1	30/11/2020	אריגי' מנסא	12: 16 22/02/2021	נספח כבישים - גבהים - גיליון מס' 2	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		11	11/11/2022	סעיד זועבי	17: 00 15/11/2022	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	05/01/2021	סעיד זועבי	15: 38 22/02/2021	מערכת הספקת מים - תכנית כללית	לא
מים	מנחה	1: 500	1	11/01/2021	סעיד זועבי	15: 43 22/02/2021	מערכת הספקת מים קיימת ומוצעת	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	11/11/2022	סעיד זועבי	17: 03 15/11/2022	נספח ביוב - תכנית כללית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 500	1	05/01/2021	סעיד זועבי	15: 22 22/02/2021	מערכת ביוב קיימת ומוצעת	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	01/10/2022	סעיד זועבי	17: 18 15/11/2022	תכנית אב לביוב- וואדי אלחמאם- מצב קיים	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	01/10/2022	סעיד זועבי	17: 20 15/11/2022	תכנית אב לביוב- וואדי אלחמאם -מערכת הולכת שפכים מוצעת	לא
ביוב	רקע	1: 2000	1	01/07/2022	סעיד זועבי	17: 13 15/11/2022	תכנית אב לביוב- וואדי אלחמאם- חתך קו הולכה ראשי מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		26	23/11/2020	ענבל אברהם	11: 27 25/02/2021	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	23/11/2020	ענבל אברהם	12: 23 22/02/2021	נספח ניקוז	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		ruthB@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		ruthB@moch.gov.il

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	אליאסף בר		אליאסף בר אדריכלים	תמרת	תמרת		04-6542786		office@eliasaph.co.il
הידרולוגיה	יועץ	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)	45	04-6778733		inbaleng@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	רם בן דוד		רביד גיולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		georeved@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	א.ב. אדריכלות נוף	קרית טבעון	(3)	19 א	077-4080414		idit@bo-landscape.co.il
מהנדס מים ושפכים	יועץ תשתיות	סעיד זועבי	71579		מעלות-תרשיחא	אודם	45 א	04-9575199		zuabi@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אוסאמה חטיב	107140		יפיע	אלסירה	787	04-6470483		office@osama.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	פריד חסין	40782		ירכא	(4)		04-9804522		farid.h.eng@gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(5)		04-6369266		lang.doron@gmail.com
מתכנן דרכים	יועץ תשתיות	אריג' מנסא	102764		חיפה	(6)	9	04-8554423		ramez@nonstop.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(7)	17 א	04-8420528		bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: הרוותם 45 מסד.

(2) כתובת: ת.ד. 128 גבעת ישעיהו.

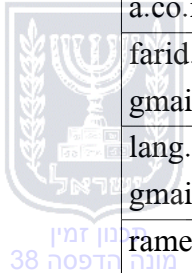
(3) כתובת: הכרמל 19 א'.

(4) כתובת: ת.ד. 633.

(5) כתובת: ת.ד. 266.

(6) כתובת: יצחק שדה 9 חיפה.

(7) כתובת: הגדוד העברי 17א'.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בתכנית
ציפוף וניצול מרבי של שטחי המגורים.
הסדרת מערכת הדרכים.
הסדרה של שטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ע"פ סעיף 62א(א)(1) של חוק התכנון והבניה.
הארכת דרך.
שינוי קווי בניין.
שינוי גובה ומס' קומות במגרשי מגורים.
הוספת 27 יחידות דיור לתכנית.
שינוי תכסית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2013 - 2001, 2035 - 2018
מגורים ב'	1001 - 1033
מבנים ומוסדות ציבור	3001, 3000
שטח ציבורי פתוח	4007 - 4000
דרך מאושרת	8001, 8000
דרך מוצעת	7008, 7006 - 7000
שביל	6004 - 6000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	8001, 8000
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	7008, 7005 - 7002
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3001, 3000
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	2035 - 2026, 2013, 2008 - 2001
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1033, 1026, 1025, 1014 - 1002
דרך / מסילה לביטול	שביל	6003 - 6000
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4006, 4003, 4002, 4000
זיקת הנאה	מגורים א'	2035, 2033, 2032
זיקת הנאה	מגורים ב'	1026, 1025, 1023, 1022, 1019
זיקת הנאה	שביל	6001
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4000
מבנה להריסה	דרך מוצעת	7008, 7002
מבנה להריסה	מגורים א'	2030 - 2028, 2020, 2018
מבנה להריסה	מגורים ב'	1032, 1028, 1027
מבנה להריסה	שביל	6004, 6002
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4007, 4005, 4004
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	2023
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	6004
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	4007, 4005

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,911	22.81
דרך משולבת	1,499	2.65
מבני ציבור	3,812	6.73
מגורים א	13,000	22.96
מגורים ב	17,608	31.10
שבילים	577	1.02

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	7,205	12.73
סה"כ	56,612	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,702.1	18.85
דרך מוצעת	3,720.32	6.55
מבנים ומוסדות ציבור	3,812.31	6.71
מגורים א'	13,692.63	24.11
מגורים ב'	16,926.71	29.81
שביל	972.61	1.71
שטח ציבורי פתוח	6,954.73	12.25
סה"כ	56,781.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים בבתים בודדים, מבנה אחד לכל מגרש הכולל 2 יח' מגורים. ועדה המקומית תהיה רשאית לשקול אישור שימוש למסחר או למשרדים בקומת הקרקע, בשטח של עד 80 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בקשה להיתר בניה לשימוש שאינו מגורים תהיה כפופה לקבלת חוות דעת ממתכנן תחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השפעה של השימוש המבוקש על המגורים בסביבה. כמו כן תוודא הועדה כי תתקיים יידוע של הציבור ודיון וקבלת החלטה בוועדה המקומית, כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מיועד למגורים בבתים בודדים, מבנה אחד לכל מגרש הכולל 3 יח' מגורים. ועדה המקומית תהיה רשאית לשקול אישור שימוש למסחר או למשרדים בקומת הקרקע, בשטח של עד 80 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בקשה להיתר בניה לשימוש שאינו מגורים תהיה כפופה לקבלת חוות דעת ממתכנן תחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השפעה של השימוש המבוקש על המגורים בסביבה. כמו כן תוודא הועדה כי תתקיים יידוע של הציבור ודיון וקבלת החלטה בוועדה המקומית, כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	תותר הקמה של קומה שלישית במבנה, בשטח של עד מחצית התכסית של הקומה שתחתה, וכך שאורך חזיתותיה הפונות לגבול הקידמי והאחורי של המגרש לא יעלה על אורך מחצית החזיתות התואמות של הקומה שתחתה.
ב	זיקת הנאה
	השטחים המסומנים כשטח עם זיקת הנאה מיועדים למעבר צנרת ביוב מהמגרש השכן.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד לשימושים כמוסדות לפולחן דתי, מגרשי משחקים, מוסדות חינוך תרבות, מרפאות ותחנות אם וילד, גני ילדים, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים ושל גופים רשמיים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותר הקמת של מתקני נוי, קירות תמך, שבילים, רהוט רחוב וחניונים המשרתים את המבנים הציבוריים. תותר העברת תשתיות. ב. חניות למוסדות ציבור ימוקמו בתחום המגרש.
4.4	שטח ציבורי פתוח



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. שצ"פים אינטנסיביים (תאי שטח 4000, 4003) : - גינון. - שבילי הליכה, מדרגות, קירות תמך ורחבות ציבוריות - מתקני משחק, סככות צל ופינוט ישיבה. - מעבר תשתיות תת-קרקעיות ב. שצ"פים אקסטנסיביים (תאי שטח 4001, 4002, 4004) : - שטח פתוח טבעי לשימור/שיקום - גינון. - שבילי הליכה, מדרגות, קירות תמך, רחבות ציבוריות ופינוט ישיבה - מעבר תשתיות תת-קרקעיות ג. מעבר תשתיות (תאי שטח 4004, 4005, 4006, 4007) : - קירות תמך - גינון - מעבר תשתיות תת-קרקעיות</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. אסורה כל בניה פרט לקירות תמך, מתקנים הנדסיים קטנים (עד 40 מ"ר), ומתקנים המשרתים את השימושים במגרש עצמו בלבד. תותר העברת תשתיות, כגון מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכו'. ב. צומח טבעי יישמר ויטופח. יש להקפיד ולהשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכוניים במים אשר משתלבים בנוף הטבעי המקומי. יש לשלב נטיעות עצים בוגרים. ג. שצ"פים אקסטנסיביים ואינטנסיביים : בשטח השצ"פים יישמרו העצים הקיימים. תיאסר כל פגיעה בשטח הסובב. במידה ונגרמה פגיעה בשטח הטבעי בשטחים גובלים לשטח התכנית, תעשה פעולת שיקום הצומח הטבעי המקורי לפני הקרקע הטבעיים באחריות היזם. כל שפכי העפר וחציבות הקרקע ישוקמו נופית ויוסותרו בעזרת צמחיה מקומית. אדמת חישוף תישמר בשכבה של 40 ס"מ. תמיכת קרקע תעשה באמצעות קירות תמך מדורגים ובנויים בצורה של 'טראסות' מגוננות מאבן בזלתית מקומית. גובה קירות התמך לא יעלה על 1.5 מ'. בין שני קירות תשמר רצועת אדמה גנטית ברוחב מזערי של 100 ס"מ.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרגות, חניות, רחבות לתחבורה, גינון ומתקני לכלל הציבור כגון ריכוזי מיכלי אשפה ותיבות דואר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. ניתן להתקין רהוט רחוב ותחנות הסעה ציבוריות. קירות תומכי כביש יהיו בתחום המגרשים הסמוכים לכביש ולא בתחום רצועת זכות הדרך.</p>

4.5	דרך מאושרת
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השימושים בדרך יהיו ע"פ חוק התכנון והבנייה ובנוסף יותרו נטיעות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. ניתן להתקין רהוט רחוב ותחנות הסעה ציבוריות, נטיעות עצים וגינון. ב. קירות תומכי כביש יהיו בתחום המגרשים הסמוכים לכביש ולא בתחום זכות הדרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר הקמת קירות תמך מאבן בזלתית מקומית, סלעי ישיבה, סלילת שבילים להולכי רגל, מדרגות, רחבות מרוצפות, פינות ישיבה וסככות צל. יש להקפיד על הצל לאורך המעבר. ניתן להעביר תשתיות תת-קרקעיות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	0	2 (1)	7.5 (1)	5	2	50	90	0	0	10	80	400	- 2001 2013	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	2	7.5	5	2	50	90	0 (3)	0 (2)	10	80	400	- 2018 2035	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	0	3	10.5	6	3	50	120	0	0	20	100	500	- 1001 ,1018 1033	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	2 (5)	7.5 (5)	6	3	50	120	0 (4)	0 (4)	20	100	500	- 1019 1028	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	1	2	7.5	6	3	50	120	0 (4)	0 (4)	20	100	500	- 1029 1032	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (6)	4 (6)	4 (6)	0	3	12	0	0	50	120	0 (4)	0 (4)	20	100	800	,3001 3000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	2001 - 2013	מגורים א'	מגורים א'
5	2018 - 2035	מגורים א'	מגורים א'
5	1001 - 1018, 1033	מגורים ב'	מגורים ב'
5	1019 - 1028	מגורים ב'	מגורים ב'
5	1029 - 1032	מגורים ב'	מגורים ב'
5 (6)	3001, 3000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

מספר הקומות כולל קומת הכניסה הקובעת.

גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה הקובעת עד וכולל מעקה הגג.

מתקנים הנדסיים, מסתורים לציווד הנדסי וחדר המדרגות ביציאה לגג לא יחושבו במיניין הקומות ובגובה המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במגרשים 2001-2008 יותרו שלוש קומות וגובה המבנה המותר יהיה 10 מ'. שטח הקומה מס' 3 לא יעלה על מחצית שטח קומה מס' 2. אורך החזית הקדמית והחזית האחורית של קומה מס' 3 לא יעלה על מחצית אורך החזיתות התואמות של קומה מס' 2..

(2) באישור הוועדה המקומית תותר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים בין עיקרי לשרות

(3) באישור הוועדה המקומית תותר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים בין עיקרי ושרות.

(4) באישור הוועדה המקומית תותר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה, ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים בין עיקרי ושרות.

(5) במגרשים 1019-1028 יותרו שלוש קומות וגובה המבנה המותר יהיה 10 מ'. שטח הקומה מס' 3 לא יעלה על מחצית שטח קומה מס' 2. אורך החזית הקדמית והחזית האחורית של קומה מס' 3 לא יעלה על מחצית אורך החזיתות התואמות של קומה מס' 2.

(6) במקרה של חלוקת תא השטח 3000 למגרשים, קווי הבנין בין המגרשים הנוצרים יהיו 3 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. על כל מגרש מגורים מותר להקים בניין אחד.
2. אין לעשות כל עבודה תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור המהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית.
3. בעת פיתוח שכונת המגורים יבוצעו במקביל פיתוח של מערכות התשתיות וכן שטחי הציבור הפתוחים ומבני הציבור בשכונה.
4. עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב, צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
5. מתקני אשפה, דודי שמש, מיכלי מים ומתקנים - סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום למכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון של הוועדה המקומית.
6. פיתוח השטחים סביב למבנים - הבקשה להיתר בניה תכלול תשריט פיתוח השטח בקנה מידה של לפחות 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, קירות תמך, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. התכנית תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין והשילוב עם הפיתוח במגרש.

6.2**הוראות פיתוח**

1. התאמת שטח המגרש לטופוגרפיה: יש להתאים את פיתוח המגרש למפלסי הבינוי המתוכננים בנספח בינוי-פיתוח ככל הניתן, כך שלא ייווצרו קירות העולים על 2.5 מ' כלפי התחום הציבורי. למהנדס הוועדה יש סמכות לתת הוראות בהתאם לאופי המגרש ומיקומו על מנת לשמור על האינטרסים של הציבור הרחב בעניין זה.
2. קירות תמך, קירות חזית וקירות גדר
 - א. קירות תמך, קירות חזית וקירות גדר ייבנו מאבן לקט בזלתית מקומית, עם מישקי בטון או ללא מישקים ('בניה יבשה'), על-פי פרט הקירות בגיליון הפרטים העקרוניים בנספח הנופי.
 - ב. קירות תומכים לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 3 מ'. במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-3 מ' יש לפצל את הקיר התומך הנ"ל. קירות תמך ייבנו מאבן לקט בזלתית מקומית.
 - ג. קירות חזית בחזיתות המגרשים הפונות לרחוב יבוצעו קירות גדר בגובה מרבי של 55 ס"מ, למעט במקומות בהם נדרשת תמיכת שטח החניה בקירות תמך גבוהים יותר. קירות החזית ייבנו אבן לקט בזלתית מקומית.
 - ד. קירות פיתוח בין שכנים - בעלי המגרש הגבוה מבין שני מגרשים שכנים, יישאו באחריות ובעלויות בניית קירות התמך בין המגרשים. במידה ומפלס המגרשים דומה (עד 50 ס"מ הפרש), יבנה הקיר בגבול המגרש, מחציתו בכל מגרש. לשם בנית הקיר יותר לבונה הקיר לבצע עבודות במגרש שכן ובלבד שיקבל את אישור השכן לכך ושיחזיר המצב לקדמותו לאחר העבודות.
 - קירות בנויים בין מגרשים שלא לצורך תימוך קרקע הנובע מתנאי הטופוגרפיה הטבעית, יבנו בהסכמת שכנים עפ"י כל הנחיות העיצוב של תכנית זו.
 - ה. מעקות ושערים - מעקות בשטחים הציבוריים ובחזיתות המגרשים הפונות לשטחים הציבוריים יתוכננו כמעקה פלדה 'שקוף' (ששטח החלקים האטומים בו אינו עולה על 10%) תקני, בגובה מירבי של 1.1 מ', בדגם אחיד- לפי פרט המעקה בגיליון פרטים עקרוניים בנספח הנופי. לא יותקנו גדרות אטומות מכל סוג.



הוראות פיתוח	6.2
<p>על קיר בין שכנים בקו בנין צידי, יותר להתקין מעקה פלדה שקוף או גדר בגובה כולל (קיר ומע).</p> <p>3. עודפי קרקע ופסולת - הוראות פיתוח בגבול עם שצ"פ:</p> <p>א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.</p> <p>ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר באתרים מאושרים בלבד.</p> <p>ג. במקרה שבהם מבוצעות עבודות בניה, הריסה או פיתוח במגרש הגובל בשצ"פ יש לבנות קיר תמך או מסלעה לפני תחילת העבודות על מנת למנוע גלישה של קרקע ופסולת בנין לשצ"פ. יש להקפיד על הוראות הפיקוח למניעת נזק לשצ"פ בעת העבודות באתר.</p> <p>ד. בכל מקרה בו יגרם נזק לשצ"פ בעקבות עבודות הבניה, תחול חובה לשיקום השטח הפגוע ע"י הגורם הבונה. השיקום יבוצע ע"י תכנית שיקום שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. צמחיה טבעית באיזור המדרונות אשר תפגע במשך תהליך הבניה, תשוקם לפי תכנית שתילת אשר תוגש לאישור מהנדס המועצה ואשר תהווה חלק מתכנית הפיתוח של הכבישים. העבודה תבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכביש.</p> <p>4. עיצוב וריהוט רחוב:</p> <p>א. תאורה ייקבע סוג דגם אחיד בתאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>ב. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי דגם אחיד בעיצוב מגובש.</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>6... צמחיה:</p> <p>א. יש להקפיד ולהשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכוניים במים אשר משתלבים בנוף הטבעי המקומי.</p> <p>עצי רחוב - יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים כמפורט בתכניות נספח הבינוי והפיתוח, בהתאם לפרט הפתח לעץ המופיע בגיליון הפרטים העקרוניים ולפי תכנית נטיעות שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יש לשלב נטיעות עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת קריטריונים לעצים בהוצאת משרד החקלאות.</p> <p>ג. שמירת עצים יש לפעול ע"פ הוראות התכנית וסקר העצים. כל שינוי בהוראות התכנית המפורטות טעון אישור של פקיד היערות ותחויב בהליך הקלה.</p> <p>ד. בשצ"פ 4003 יש לשמור על עצי המטע הקיימים.</p> <p>ה. במידה ומבוצעות עבודות פיתוח כגון בניית קירות תמך בסמוך לעץ בוגר (המוגן לפי החוק) יש לשמור על מרחק ברדיוס מזערי לפי הנחיות האגרונום וסקר העצים, בין כל התערבות בנויה לבין גזע העץ.</p> <p>7. ניקוז:</p> <p>א. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p> <p>ב. מוצאי הניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.</p> <p>ג. בשורת המגרשים היורדים - 1019-2035 יתוכנן בור חלחול בחלקו הדרומי של כל המגרש יבוצע קיר אחורי הגבוה ב-20 ס"מ ממפלס פני הפיתוח במגרש.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
1. מים:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפתרון קצה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.</p> <p>3. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>4. ניקוז:</p> <p>א. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הנגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.</p> <p>ב. מוצאי הניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.</p> <p>ג. בשורת המגרשים היורדים - 1019-2035 יתוכנן בור חלחול בחלקו הדרומי של כל המגרש ויבוצע קיר אחורי הגבוה ב-20 ס"מ ממפלס פני הפיתוח במגרש, למניעת זרימת מים עילית למגרש שכן.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>1. שטחי פיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים מגוננים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים מגוננים בהיקף המבנים. בשטח המגרש המיועד לחלחול תבוצע חפירה עד לתשתית הסלע, מילוי יעשה בחצץ וקרקע בעלת פוטנציאל תפיחה נמוך. לחילופין - יבוצע בור החדרת נגר, אשר יחדור את שכבת החרסית.</p> <p>ב. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות. השטחים החדירים ימוקמו באזורים הנמוכים של המגרש ויהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ג. תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע את הוצאת מי הנגר העילי מהמגרש אל מגרשים שכנים.</p> <p>ד. מילוי קרקע במגרשים יהיה בקרקעות המתאימות לחלחול.</p> <p>פעולות שימור נגר במגרשים יהיו תנאי להיתר בניה.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p> <p>3. בתכנון השצ"פים יעשה מאמץ תכנוני לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע, על-ידי קביעת אופי התכסית וצורת ההתנקזות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.</p> <p>בשצ"פים תותר הקמת מתקני וויסות נגר והשהייה.</p>	
6.6	איכות הסביבה
<p>א. עודפי עפר</p> <p>1. לא יושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בניה, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

איכות הסביבה	6.6
<p>ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזור את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה לפסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ג. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ-500 מ"ר.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר בניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה:</p> <p>1. בהיה למגורים העולה על 1250 מ"ר.</p> <p>2. בניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצוע תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ-500 מ"ר.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש העתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. לא תאושר הקמת מסלעות וריכוז מערומי סלעים, על מנת להימנע מהופעת שפני סלע והפצה של מחלת הלישמניה. במהלך הכשרת שטח חדש לבניה אין להעתיק סלעים, ערמות עודפי עפר וקרקע אל מחוץ לשטח המיועד לפיתוח, אלא רק לאתר מוסדר ומאושר לקליטת עודפי בהתאם לחוק. בסיום עבודות הפיתוח והבניה אין להותיר סלעים, דרדרות, ערמות עפר וקרקע בתחום השטח שעבר פיתוח ובשוליו.</p>	
מסחר	6.7
<p>1. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעת רצון המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים (BAT), כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות סביבה.</p> <p>3. עסקי מסחר ותיירות מותרים רק במתחמים המוגדרים למתרה זו בתכנית. בכל מיקרה לא יהיו עתירי מים ו/או שפכים = עד 1500 קוב ל-100 מ"ר לשנה, אנרגיה עד 1000 טון מזות או שווה ערך בשנה, ו/או פסולת עד 20 מ"ק פסולת לשנה לכל 100 מ"ר.</p>	

מסחר	6.7
4. תנאי למתן היתר בניה לעסקי מסחר ושרותי תיירות על פי תכנית זו, הינה עמידה בהוראות התכנית לעניין איכות הסביבה ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/או דרישות המשרד להגנת הסביבה.	
חשמל	6.8
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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.	
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים	
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.	
מציר הקו מהתיל הקיצוני	
2.25 מ' 2.00 מ"א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ"ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד
6.50 מ'	
8.50 מ'	
5.00 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	
בשטח פתוח	
13.00 מ'	
20.00 מ'	
9.50 מ'	
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	
בשטח בנוי	
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	
35.00 מ"ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	



חשמל	6.8
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.</p> <p>התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, כן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש- עבור תחנת טרנספורמציה.</p>	
מבנים קיימים	6.9
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים ברקע התשריט. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתווח הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה, מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לא לאשר תוספת בניה בקו המתאר הקיים במבנים קיימים, אשר לדעתה עלולה לפגוע במגרשים גובלים ו/או ליצור בעיה תכנונית לעתיד ו/או כל שיקול תכנוני אחר.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>א. נספח עצים בוגרים לתכנית</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים</p>	

6.10

שמירה על עצים בוגרים

הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

ב. עצים המסומנים לשימור

- (1) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- (2) כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (3) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- (4) עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

ג. עצים המסומנים להעתקה:

- (1) לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- (2) עצים בוגרים שיועקו משטח בתכנית יינטעו בשטח הישוב וככל שניתן בשטח התכנית.

ד. עצים המסומנים לכריתה:

- (1) בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- (2) במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ה. נטיעת עצים חדשים:

- (1) נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- (2) נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי בעומק של 1.2 מ' לפחות.

- (3) נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי תחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

ו. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

- (1) נותני צל סוככניים
- (2) חסכניים במים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

- (1) בעלי מבנה ענפי שלד שביר
- (2) עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- (3) עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות



6.10

שמירה על עצים בוגרים

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

ז. שינוי סטאטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו לדרכים ולתשתיות ציבוריות, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. בקשה להיתר בניה במגרשים 3000 ו-3001 המיעודים למוסדות ציבור תציג את ניצול כל זכויות הבניה ממגרש.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים המיעדים למגורים ולמוסדות ציבור יהיה אישור תכנית פיתוח של השצ"פים האינטנסיביים (תאי שטח 4000 ו-4003)

ד. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, על פי הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המהווים חלק ממסמכי התכנית, לרבות ביצוע והקמה של תעלת הגנה בשטח שמורת טבע לפי תכנית ג/100 "שמורת ארבל" משנת 1952, מצפון לקו הכחול של התכנית, כמסומן בתשריט הניקוז, ומערכת נקזים על פי המלצות לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

ה. עצים: במקרה של עץ לשימור או להעתקה, יש לקבל את חוות דעת פקיד היערות כתנאי למתן היתר בניה.

ו. תנאי להיתר בניה למערכת הדרכים, אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י משרד התחבורה או לחלופין רשות התמרור מקומית.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של העבודות להחלפת מאסף הביוב הראשי בהתאם לתכנון מפורט שיאושר על ידי משרד הבריאות ו"תחום כנרת" ברשות המים.

אישור לסיום העבודות יינתן מתחום כנרת ברשות המים וממשרד הבריאות.

ח. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית לאספקת המים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות.

ט. מתן היתר בניה מכחה 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.

6.12

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאיכלוס מגרש ראשון בשטח התכנית, השלמת ביצוע תשתית לאספקת מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

6.13

איחוד וחלוקה

אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים בתכנית זו למבני ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והאחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד - ע"פ תכנית זו.</p> <p>רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להגיש למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 של חוק התכנון והבניה.</p>



6.15	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ז 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. מספר החניות בתחום המגרש שביעוד "מגורים א", 2 חניות לכל יח"ד.</p> <p>מספר החניות בתחום המגרש שביעוד "מגורים ב", 1.5 חניות לכל יח"ד.</p>



6.16	עתיקות
	<p>1. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ הסעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 10800/0 "ורידאת, אל (מערב): " י"פ : 4256 עמ" 449 מיום : 27/10/1994 : 3518/0 "ורדים, ח"י" י"פ : 4256 עמ" 472 מיום : 27/10/1994 : 27/10/1994 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה 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>



6.17	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.18	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון בהתאם לתקנות</p>

6.18 פיקוד העורף	
ההתגוננות האזרחית.	
6.19 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.20	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.21 הריסות ופינויים	
מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש התכנית.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו - עשר שנים מיום אישורה	