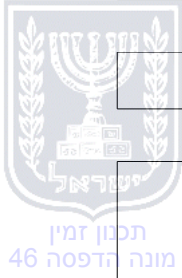


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0276170

צורית-תכנית מפורטת לישוב ג/24857



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2021

לאשר את התוכנית

11/04/2022

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 הינה תכנית מפורטת המציעה לייעד שטח למגורים בכניסה לשוב ולקצר את הישוב ע"י ביטול שטח למגורים בקצהו המזרחי. ניצול השטח שאינו מבונה (INFILL) בתוך הישוב מאפשר קיצור תשתיות ומרחקי הליכה והפחתת ההשפעה הנופית של הישוב על סביבתו ע"י שמירה על השטח הפתוח בפועל הצמוד לשמורת נוף קיימת.

מטרת התכנית היא לאפשר היצע מגרשים לשיווק מיידי ללא תוספת תשתיות ארוכות ולהגדלת הישוב לטווח רחוק, וכן לנצל ביתר יעילות את משאב הקרקע. סה"כ בתכנית זו מתוכננת תוספת של 76 יח"ד. התכנית מסדירה בריכת מים קיימת של מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
צורית-תכנית מפורטת לישוב ג/24857	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	205-0276170
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	931.881 דונם
------------	-----	--------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מפורטת
------------	-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"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	משגב
קואורדינאטה X	223261
קואורדינאטה Y	756472

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה מזרחית; אזור הכניסה לישוב דרומית לכביש הגישה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: צורית

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			צורית

שכונה צורית, שכונה מזרחית; אזור הכניסה לישוב דרומית לכביש הגישה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19034	מוסדר	חלק		32, 50, 81
19042	מוסדר	חלק	32-37, 58-66, 69, 73, 83-84, 89, 94, 97-105, 108-113, 115-120, 122, 125, 131, 133-134, 136, 139, 151-152, 159-161, 164, 169, 172	4, 30-31, 57, 74, 78, 129, 135, 166
19043	מוסדר	חלק	7, 13, 100	2-5, 105, 108
19161	מוסדר	חלק	2, 6-91, 93-101	92
19162	מוסדר	חלק	3-4, 7-118	
19766	מוסדר	חלק		27
21137	מוסדר	חלק	5-6, 10, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 32-38	9, 90
21138	מוסדר	חלק	2-63	64

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/02/2020	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
02/08/1988		2989	3575	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5357 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/5357
16/01/1996		1193	4371	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/127 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/במ/127



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רותי רוהטין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 11 15/01/2020	רותי רוהטין	15/01/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח ביוב	12: 20 17/02/2022	עבדאללה ריאן	17/02/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	12: 21 17/02/2022	עבדאללה ריאן	17/02/2022	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים - פרשה טכנית	15: 05 10/03/2022	עבדאללה ריאן	08/03/2020	4		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	09: 00 16/12/2019	מיכאל דינקין	11/12/2019	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- תשריט	15: 07 10/03/2022	מיכאל דינקין	06/03/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף- תשריט	15: 11 10/03/2022	קרן אורקין	15/02/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
כן	נספח נוף - הנחיות נופיות	15: 12 10/03/2022	קרן אורקין	13/02/2022	5		מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה מצב מוצע על רקע תכניות מאושרות	16: 36 15/02/2022	רותי רוהטין	14/02/2022		1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח עצים בוגרים - מילולי	15: 15 10/03/2022	איתן רוזנברג	09/02/2022	50		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים- תשריט	12: 26 17/02/2022	איתן רוזנברג	09/02/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה- גיליון 2- חתכים לאורך	08: 10 16/02/2022	אברי קדמי	15/02/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גיליון 1- נספח תנועה וחתכים טיפוסיים	08: 08 16/02/2022	אברי קדמי	15/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית הכוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רותי רוהטין	9363	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	(2)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@net vision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	אהליאב	6	08-6705858		meyareng@g mail.com
אדריכלית	אדריכל	מיטל טורקו	00122591	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	Maytal@yaa d-arc.co.il
מהנדס יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(3)	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתן רוזנברג		ירוק 2000 - רוזנברג איתן	מעלה צביה	(4)		04-6619045	04-6748287	yarok2000@g mail.com
מהנדס יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909140	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il
	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	(5)	2	04-9532228	04-9532229	ravit@citylin k.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	dromit@yaad -arc.co.il
מדידה ומיפוי	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(6)	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב.

(2) כתובת : ד.ג. משגב.

(3) כתובת : דישראל 46 חיפה.

(4) כתובת : ד.ג. בקעת בית הכרם.

(5) כתובת : המגדל 23 קרית טבעון.

(6) כתובת : רח היוזמה 2 טירת כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

תוספת 76 יח"ד ל 420 יח"ד המאושרות בישוב מכת התכניות המאושרות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ביטול שטחים ביעוד מגורים מיוחד בקצה המזרחי של היישוב ושינוי ייעודם לשטח פתוח
- תוספת 76 יח"ד ל 420 יח"ד המאושרות בישוב, לרבות הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והשצי"פים
- קביעת זכויות והוראות בניה
- קביעת שימושים ביעודים השונים
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- הסדרת בריכת מים קיימת וקביעת הוראות לשיקום נופי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	145 - 101
מתקנים הנדסיים	50
שטחים פתוחים	321
שטח ציבורי פתוח	410, 408 - 401
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	312, 311
שביל	351
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	312, 311
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	133 - 127, 125 - 111
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	351
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	410, 407, 406
בלוק ביטול	מגורים א'	114, 112
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	50
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	312
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	124 - 115, 113 - 111
גבול מגבלות בניה	שביל	351
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	410, 406
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	301
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	311
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	114 - 111
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	50
קו חשמל מתח גבוה	שביל	351
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	410
קו מים עיילי	דרך מאושרת	301
קו מים עיילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
קו מים עיילי	מגורים א'	115
קו מים עיילי	מתקנים הנדסיים	50
קו מים עיילי	שביל	351
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מאושרת	301
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מוצעת	312, 311
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים א'	145 - 101
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מתקנים הנדסיים	50
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שביל	351
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטח ציבורי פתוח	410, 408 - 401
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטחים פתוחים	321

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.14	1,292.6	אזור מלאכה ותעשייה
1.41	13,128.5	דרך מאושרת
88.54	825,073.8	ייעודים שתכנית זו אינה משנה
4.76	44,378	מגורים מיוחד
0.96	8,903.2	שטח יער
4.20	39,104.9	שטח צימחיה טיבעית לשימור
<b>100</b>	<b>931,881</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.41	13,173.44	דרך מאושרת
0.71	6,646.12	דרך מוצעת
88.53	824,984	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.90	17,717.95	מגורים א'
0.24	2,210.58	מתקנים הנדסיים
0.27	2,557.83	שביל
2.17	20,213.01	שטח ציבורי פתוח
4.76	44,378.53	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>931,881.45</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. במגרשים 101-120 בתי מגורים חד משפחתיים.            ב. במגרשים 121-148 בתי מגורים דו משפחתיים            ג. שטחי שירות לרבות מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.            ד. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וסדנאות אומנים.            ה. חניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במגרשים 101-104, 109-114, 116-120, 121-124 תתאפשר בניה בקו בניין צידי 0 על שני מגרשי מגורים גובלים ובתנאים הבאים:      - קו הבניה הצידיים הנותרים יהיו 4 מ'.      - התכנון של כל יחידות הדיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד.      3. כל מגרשי המגורים יהיו מדורגים ובלבד שגובה הקיר התומך לא יעלה על 3.5 מטר לפי סעיף 6.2 ס"ק יא, יב.      4. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק, מתקני אצירת אשפה, מתלה כביסה, מתקנים פוטו-וולטאים, לפי העניין, וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.      5. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.      6. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.      7. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר.      8. יותרו גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.      9. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה בלבד.      10. מגבלות בניה מקו מתח גבוה יהיו לפי סעיף 6.3.      10. במגרש 115- קו המים יועתק ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות והישוב.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מחסן:      1. מחסן שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה.      2. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר, ובגובה מירבי עד 2.5 מ'. ניקוז גג המחסן ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.      3. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ- 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, עד קו בניין אפס, במסגרת אחוזי הבניה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p>

4.1	מגורים א'
	<p>תעסוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים.</li> <li>2. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים, או מתחת למשטח החניה, ולא יעלה על 40 מ"ר לכל מגרש.</li> <li>3. לא יותרו שימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים לגרום למטרד לסביבה, לשכנים או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל.</li> <li>4. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית והכל בהתאם לשימוש התעסוקתי המבוקש.</li> <li>5. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</li> <li>6. במגרשים הנמוכים מהכביש, ניתן לנצל חלק מהחלל שמתחת לחניה, עד קו בניין אפס, למחסנים/תעסוקה מקומית בנפרד ממבנה המגורים, כמפורט בהוראות תכנית זו, ובמסגרת השטחים המותרים.</li> </ol>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה לכל יחיד באזורי המגורים תהיה בשטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>2. חניה מקורה כחלק אינטגרלי מבית המגורים, תותר במגבלות קווי הבניין, או בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים. שטח החניה המקורה יכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים.</li> <li>3. תותר הקמת מבנה חניה בנפרד מבית המגורים בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית. שטח החניה המקורה יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים. תותר חניה בבניה קלה או מחומרי בית המגורים.</li> <li>4. ניקוז גג חניה מקורה בקו צידי 0 ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</li> </ol>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה</li> <li>ב. חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת</li> <li>ג. קוי מים ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם</li> <li>ד. מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהמשטח המגודר של הבריכה</li> <li>ה. מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה</li> <li>ו. כל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה</li> </ol>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>- המתקנים יופעלו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>

מתקנים הנדסיים	4.2
<p>- הוראות לטיפול נופי- מתקן מים :</p> <p>תכנית שיקום נופי וצמחי סביב בריכת מקורות הקיימת תוכן למרחב הסובב את המתקן, מחוץ לגדר ברצועה ברוחב 3 מ' לפחות. עיקר השיקום יכלול שתילת עצים ושיחים להסתרת הבריכה ושילובה בנוף.</p> <p>סוגי הצמחיה לשיקום יותאמו להרכב המינים המקומי הקיים, דוגמת ברוש, אלון, אלת המסטיק. ביצוע השיקום יהיה במקביל לפיתוח שטחי הציבור והדרכים בתחום התכנית.</p> <p>תכנית השיקום תוגש כחלק מבקשה להיתר לתשתיות ציבוריות.</p> <p>תנאי בהיתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות הינו ביצוע הטיפול הנופי.</p>	
שטחים פתוחים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. שבילי הולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מצללות, גידור ותאורה.</p> <p>ב. מעבר לקווי תשתית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה.</p> <p>2. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> <p>3. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. סככות צל ותחנות הסעה</p> <p>ד. מתקנים טכניים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), מבנה טרנספורמציה בצמוד לדרכים ו/או תחנה להגברת לחץ מים.</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם.</p> <p>ו. מכולות אשפה בצמידות לדרכים ו/או מרכז מחזור.</p> <p>ז. מצפור</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p> <p>2. שטח המבנים המותרים לא יעלה על 40 מ"ר כל אחד.</p>	
הוראות פיתוח	ב
<p>1. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, פירוט גינון</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, מתקני משחק, ריהוט גן, מתקנים טכניים, מצללות, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את מופע המבנים בשטח התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>2. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p> <p>3. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. בעבודות פיתוח שצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p> <p>5. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ.</p> <p>6. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>7. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>8. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסייה.</p> <p>9. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>10. מיקום מרכז מיחזור יתואם עם אגף איכות הסביבה ואגף הנדסה במועצה האזורית.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים כולל מדרכות, מסעות, חניות, תחנות הסעה, נטיעות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.</p> <p>ג. התכנית לביצוע תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה לאישור הוועדה.</p> <p>ד. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).</p> <p>ה. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית.</p> <p>ו. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ז. ליזום התכנית לא תהיה התנגדות לכל העברה ו/או טיפול בתשתיות של חברת "מקורות" בייעוד הקרקע.</p>

	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל.                  ב. נטיעות וגינות.                  ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.                  ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.                  ה. תחנות הסעה וסככות.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.                  ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינות. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.                  ג. התכנית לביצוע תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה לאישור הוועדה.                  ד. תצורף תכנית גינות והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).                  ה. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית.                  ו. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.                  ז. ליזם התכנית לא תהיה התנגדות לכל העברה ו/או טיפול בתשתיות של חברת "מקורות" בייעוד הקרקע.</p>	א
	<b>4.7</b>
	<b>4.7.1</b>
<p>א. מעבר להולכי רגל                  ב. גישת רכב תפעולי ובטחון.                  ג. מעבר קווי תשתיות ציבוריות וגישה לטיפול בהם.</p>	
	<b>4.7.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתכנון המפורט תובטח בטיחות להולכי הרגל.                  2. לא תותר כל בניה.                  3. הקרקע והצמחיה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p>	א
	<b>4.8</b>
	<b>4.8.1</b>
<p>כל השימושים עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה, תכניות מאושרות ג/5357 ו- ג/במ/127.</p>	

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.8</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
כל ההוראות עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה	



## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	2.85	(2) 14	40	(1) 240			20	220		מגורים א'	
3	3	3		(4) 2								101 - 108,	115 - 120		מגורים א'	
3	(10)	(10)	2	(4) 1	(9)	4.2	(8) 12	50	(7) 300			(6) 40	(6) 260	360	109 - 114	מגורים א'
3	(10)	(10)	2	1	(9)	5.15	(8) 50	50	(7) 300	(6) 20	(6) 180	(6) 20	(6) 80	360	121 - 145	מגורים א'
(11)	(11)	(11)		1	8			12	250				250	2200		מתקנים הנדסיים
3	3	3		1	4				(12) 120				(12) 120			שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3 (5)	101 - 108, 115 - 120	מגורים א'
3	109 - 114	מגורים א'
3	121 - 145	מגורים א'
11 (11)		מתקנים הנדסיים
0		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

כללי:

מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה ייקבע ע"י הוועדה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) יחיד אחת למגרש.

(3) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע. גובה המבנה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה, למעט קומת המסד, מתקנים טכניים ומסתור דוד שמש.

(4) במגרשים 101-120 תותר חניה מקורה בגובה מירבי 2.5 מ', בשטח מירבי של 40 מ"ר כחלק מזכויות הבניה הכוללות. קומת החניה תהווה תוספת לגובה המבנה ולמניין הקומות.

(5) 5 מ' במגרשים 121-125 הנסמכים על הדרך הקיימת מספר 1.

(6) תותר העברת שטחים בין הקומות ממעל למתחת לכניסה הקובעת ולהיפך, באישור הוועדה המקומית.

(7) למגרש, שטח מינימאלי ליחיד 80 מ"ר עיקרי ושרות, שטח מירבי ליחיד 220 מ"ר עיקרי ושרות..

(8) 2 יחיד למגרש.

(9) 11 מ' לגג שטוח, 12 מ' לגג משופע. גובה המבנה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה, למעט קומת המסד, מתקנים טכניים ומסתור דוד שמש.

(10) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע. גובה המבנה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה, למעט קומת המסד, מתקנים טכניים ומסתור דוד שמש. יותר קו בנין 0 או 4, בהתאם למגבלות

הרשומות בסעיף 4.1.2 ס"ק א.1.

(11) בתא שטח זה מבנים קיימים אשר יאושרו כפי שהם ללא תוספת בניה.

(12) שטח מבנה לא יעלה על 40 מ"ר לכל אחד, וסך כל שטחם לא יעלה על 120 מ"ר בתכנית כולה.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תכנית בינוי :

תנאי למתן היתר בניה הוא אישור בקשה להיתר לעבודות עפר ופיתוח השכונה, לכל התכנית או לחלק משטחה בתיאום עם הועדה המקומית. התכנית תתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו לתכנית זו, ותכלול את המפורט בסעיף 2 להלן.

2. תכנית פיתוח / עבודות עפר :

א. תכנית פיתוח שצ"פ תכלול בין היתר את הנושאים הבאים : כל הגבהים הסופיים בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב ; סימון גובה כניסות ; מערכת דרכים ושבילים ; פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי ; גובה עליון של קירות, פרישת קירות ; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים ; שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים ; תכנון תאורה ; מיקום מתקנים טכניים ; מיקום מתקנים לאצירת אשפה ומיחזור. יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ב. תכנית פיתוח מגרש תכלול כל הנ"ל ופתרונות חיבורי תשתית, מיקום מתקני אשפה ופתרון חניה.

ג. תכנית פיתוח כביש תכלול כל הנ"ל וסימון מערכות תת קרקעיות, וכן תלווה ע"י חתך טיפוסי.  
ד. לכל תכנית פיתוח יצורפו תכניות גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש צמחיה מקומית, חסכונית במים ובתחזוקה.

ה. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ. עצים יינטעו לפחות בצד אחד של הרחוב.

3. תנאי למתן היתר בניה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור.

4. תנאי למתן היתר בניה קביעת 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

5. תנאי להיתר בניה במגרשים 101-104 ו- 142-145 אישור תכנית לשינוי ייעוד השטח המאושר לתעשייה ומלאכה מתכנית מאושרת ג/5357 והתאמת השימושים לסביבת המגורים ומבנה הציבור.

**6.2****עיצוב פיתוח ובינוי**

א. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.

ב. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר.

ג. יותרו גגות שטוחים ומשופעים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתור 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

ד. מיקומם של מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגני

## 6.2

## עיצוב פיתוח ובינוי

אוויר וכד' יסומן בבקשה להיתר בניה באופן שיבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין.

ה. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.

ו. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש עפ"י החוק. הגדר לא תהיה אטומה.

ז. תנאי לקבלת היתר איכלוס- השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י היתר הבניה.

ח. ניתן לתכנן ולבצע את השכונה בשלבים, היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית. **תכנון זמין מונה הדפסה 46**

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול: מפלסים הסופיים בשטחים הציבוריים ומגרשי המגורים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי העניין. הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

י. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.

יא. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.5 מ' ובמרחק אופקי מזערי של 1.5 מ' המשמש רצועה לשתילה.

יב. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).

יג. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.

## 6.3

## חשמל

6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3.2 תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם עוברות תשתיות חשמל יהיה ביצוע העתקה בפועל בתיאום עם חברת חשמל.

6.3.3 תחנות השנאה

א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי לבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

6.3.4 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני

## 6.3

## חשמל

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל
- ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן

6.3.5 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

## 6.4.1 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, קיומו של חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

## 6.4.2 מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.



6.4 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.4
<p>6.4.3 ניקוז :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.4.4 שימור נגר עילי :</p> <p>א. יש למזער את תרומת הנגר של השטח הבנוי ע"י שילוב פתרונות כגון : מתקני שבירת אנרגיה, מתקני איגום, תעלות מגן מעל מגרשים קיימים, ריצופים חדירי מים וכו'.</p> <p>ב. תכנון מוצאי הנגר העילי לכיוון השטח הפתוח יכלול פרטים לריסון המים היורדים אליו. מונה הדפסה 46</p> <p>ג. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.</p> <p>ד. השהייה בשטחים ציבוריים תהיה מדורגת בנתיבי זרימה של ערוצים ותבצע התחברות למערכת הניקוז הקיימת במורד.</p> <p>ה. מי הנגר ינוקזו בתעלות הגנה מבטון מעל המבנים הקיימים, ותיקבענה לספיקת תכן בהסתברות 1%.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ז. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מי נגר מכבישים, משטחי בטון ואספלט יופנו לאזורים מחלחלים.</p> <p>ט. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות ירושתו ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p> <p>י. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.</p>	

6.5 <b>שמירה על עצים בוגרים</b>	6.5
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישור. הנספח מגדיר עצים לשימור, העתקה או כריתה. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור יהיו כמפורט בנספח זה.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה יהיו כמפורט בנספח זה. העתקת העצים תכוון, ככל הניתן, לשטחים הציבוריים למיניהם שבתחום הישוב.</p>	

6.6 <b>פיתוח סביבתי</b>	6.6
<p>1. פיתוח השצ"פים והשטחים הפתוחים :</p> <p>תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול פיתוח עודפי עפר וחפירה מהפתוח בשטחים</p>	

פיתוח סביבתי	6.6
<p>הציבוריים והפרטיים ותקבע פתרונות מומלצים לאיזון וניצול עודפים.</p> <p>2. בעת עבודות פיתוח בשטחים בלתי מופרים בתחום התכנית מומלץ לבצע חישוב של שכבת הקרקע העליונה כ-30 ס"מ, לשם שימוש בזרעים לשיקום שטחים פתוחים מופרים.</p> <p>3. ייצוב מדרונות מילוי, בדגש על מדרונות בשיפועים מעל 20%, ייעשה ע"י מיתון שיפועים ל-1:2.5 לכל הפחות, או באמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות, קרקע משורינת), חיפוי מדרונות באדמת חישוב/אדמה גננית בעובי 30 ס"מ לפחות, ושיקום צמחי מלא ממיני החורש הטבעי האופייני לאזור.</p> <p>4. תאורה בתחום הדרך תתוכנן כך שלא תאיר שטחים פתוחים מחוץ לגבולות התכנית, ועל פי הצורך יעשה שימוש באמצעים לפיזור האור.</p>	



פיתוח תשתית	6.7
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית החדשים שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. היתר לתשתית דרכים, שבילים וצ"פ יכלול תכנית תאורה בהנחית מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין החלקות (קרקע במיצר), לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>5. תכנון תשתיות המים והביוב תיעשה בתיאום עם מ.א. משגב.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>א. מיקום שטחי עירום הביניים ומיקום גריסת חומרים באתר יתואמו מול הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, תוך ציון נפח וגובה ערימות מקסימלי לאחסון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת קבלות לוועדה המקומית מאתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחו, ככל שיהיו.</p> <p>ג. יוגש לוועדה המקומית מסמך המציין את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות הגריסה, ככל שתהיה.</p> <p>ד. מגרסות הפועלות באתר יעמדו בתנאים לרשיון עסק של מגרסות.</p>	



	6.9
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.11</b>
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.	
<b>עתיקות</b>	<b>6.12</b>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי 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.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.



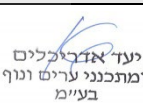


13/02/2022  
2201M5585.docx

**יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ**

**Ya'ad Architects & Planners Ltd.**



<b>נספח נוף</b>	
<b>לתכנית מס' 205-0276170</b>	
<b>צורית - תכנית מפורטת לישוב</b>	
<b>ג/24857</b>	
<b>נספח לתכנית 5 עמודים</b>	
<b>תחולה</b>	<b>מנחה</b>
<b>תיאור</b>	<b>הנחיות נופיות</b>
<b>תאריך עריכת הנספח</b>	<b>13/02/2022</b>
<b>רשימת התרשימים</b>	
<b>שמות וחתימות:</b>	
<b>עורך הנספח</b>	
שם: אדר' קרן אורקין	חתימה:
תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	





13/02/2022

2201M5585.docx

## יעד אדריכלים ומתכננים ערים ונוף בע"מ

## Ya'ad Architects &amp; Planners Ltd.

## 1. פירוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

שצ"פים ומעברים אינטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- גני משחקים לפעוטות וילדים בשטח 0.5-1.0 דונם ובטווחי הליכה כ- 250 מ' שיכללו: מתקני משחק וכושר לקבוצות גיל שונות.</li> <li>- פינות שהיה ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים.</li> <li>- הצללה של מוקדי פעילות, מצפור ושהיה.</li> <li>- שבילי הליכה נגישים מרוצפים, מתאימים לסביבה.</li> <li>- מדשאות וגינון אינטנסיבי.</li> <li>- ככל האפשר תשמר הצמחיה הקיימת.</li> </ul>	<p>תאים וחלקי תאים: 410, 402</p>
שצ"פים ומעברים אקסטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- מעברים – מיועד למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. התכנון יקח בחשבון מגבלות טופוגרפיות ויאפשר תנועה נוחה ככל האפשר.</li> <li>- יש לשלב פינות ישיבה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל.</li> <li>- שטחי חייץ ושימור צמחיה קיימת.</li> <li>- שימור יער וחורש קיימים ושיקום נופי ע"י נטיעות באופי הצמחיה הקיימת.</li> <li>- יותר מעבר תשתיות.</li> <li>- ישוקמו באופן אקסטנסיבי ע"י נטיעות באופי הצמחיה המקומית.</li> </ul>	<p>תאים וחלקי תאים 401, 403-408</p>
שביל:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- יער וחורש קיימים לשימור וטיפוח.</li> <li>- יותרו שבילי הולכי רגל ואופניים, פינות שהיה.</li> </ul>	351
שטחים פתוחים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- חורש קיים לשימור וטיפוח</li> <li>- יותרו פעילויות נופש, שבילי הולכי רגל, אופניים, פינת שהיה.</li> <li>- יותרו נטיעות ממיני הצמחייה הטבעית.</li> <li>- יותר מעבר תשתיות.</li> </ul>	321





13/02/2022

2201M5585.docx

## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

#### 2. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 2.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- 2.2 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 2.3 ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 2.4 יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- 2.5 שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 30 ס"מ לפחות.
- 2.6 עקירה/העתקה של עצים תבצע רק באישור ותאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש.
- 2.7 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
- 2.8 יתוכנן ניקוז המשמר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי הולם. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור). 15% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים, משטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- 2.9 בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאתרו הגיאופיזיים הקיימים בשטח. הגיאופיזיים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.





13/02/2022  
2201M5585.docx

## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

#### 3. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- 3.1 בכל שצ"פ יישמרו הקרקע הטבעית, העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 3.2 תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- 3.3 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 3.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.
- 3.5 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.
- 3.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר, כולל שיקום והסתרה בצמחיה.

#### 4. הנחיות לפיתוח מגרשים:

- 4.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 או 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- 4.2 ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.





13/02/2022

2201M5585.docx

## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

- 4.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.

#### 5. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:



- 5.1 כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
- 5.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 5.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 3.2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 5.4 תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).
- 5.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרל בניה.
- 5.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.
- 5.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

