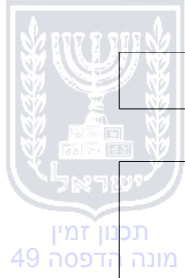


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0612788

מצפה הילה-הרחבה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000921089/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת המציעה לייעד שטחים למגורים ע"י ניצול שטחים שאינם מבונים (INFILL) בתוך הישוב. כך מתאפשר 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 ולהגדלת היישוב לטווח רחוק וכן לנצל ביתר יעילות את משאב הקרקע וכן לבצע תכנון מחודש של מרכז הישוב.

- התכנית מוסיפה 59 יח"ד ל- 175 יח"ד מאושרות בישוב, בחמישה מתחמים, בצפיפות ממוצעת של 2.5 יח"ד/ד' :
1. מתחם A- אזור הכניסה לישוב, מזרחית לכביש הגישה עם 14 יח"ד, בצפיפות של 2.5 יח"ד/ד'.
 2. מתחם B- אזור מערבי של הישוב, מקביל לכביש ע"ח שטח מבני ציבור בין בתים קיימים, משתלב בבינוי קיים 4 יח"ד, בצפיפות של 2.7 יח"ד/ד'.
 3. מתחם D- במרכז הישוב, מגורים מיוחד, 22 יח"ד, בצפיפות של 4 יח"ד/ד'.
 4. מתחם H- בצפון הישוב, על דרך קיימת, 9 יח"ד, בצפיפות של 2 יח"ד/ד'. במגרשים חד משפחתיים.
 5. מתחם G- במזרח הישוב, בהמשך לדרך קיימת, 8 יח"ד, בצפיפות של 2 יח"ד/ד'. במגרשים חד משפחתיים.
 6. מתחם I - במרכז הישוב על דרך קיימת 2 יח"ד בצפיפות של 2 יח"ד / דונם במגרשים חד משפחתיים.

התכנית שומרת על שטחים פתוחים מיוערים וחקלאיים מסביב לישוב.

התכנית מסדירה מגרשים למבני ציבור בהתאם לבינוי קיים.

התכנית מסדירה מבנה הנדסי במתחם B.

התכנית מסדירה גישה למגרשים קיימים מבונים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מצפה הילה-הרחבה

מספר התכנית 255-0612788

1.2 שטח התכנית 458.266 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 בחלק מתחום התכנית

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 מעלה הגליל

223150 קואורדינאטה X

771240 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכל רחבי היישוב מצפה הילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: הילה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | | | הילה |

שכונה מצפה הילה, בכל רחבי היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-------------------------|--------------------|
| 18619 | מוסדר | חלק | 26, 32-34, 47-66, 68-73 | 20, 38, 41, 67, 74 |
| 18620 | מוסדר | חלק | | 4 |
| 18649 | מוסדר | חלק | | 31, 37 |
| 19113 | מוסדר | חלק | 5-83 | |

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 |
|--------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>ג/ 12599</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12599. הוראות תכנית ג/ 12599 תחולנה על תכנית זו. | 5172 | 2030 | | 06/04/2003 |
| <u>ג/ 13565</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13565 ממשיכות לחול. | 6578 | 4252 | | 18/04/2013 |
| <u>ג/ 17173</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17173. הוראות תכנית ג/ 17173 תחולנה על תכנית זו. | 6080 | 2761 | | 28/04/2010 |
| <u>ג/ 6399</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6399 ממשיכות לחול. | 4257 | 520 | | 30/10/1994 |
| <u>ג/ 969</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 969. הוראות תכנית ג/ 969 תחולנה על תכנית זו. | 1629 | 2124 | | 28/05/1970 |
| <u>מג/ מק/ 2004 / 23</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/מק/ 23/2004. הוראות תכנית מג/מק/2004 תחולנה על תכנית זו. | 5394 | | | 21/04/2005 |
| <u>מג/ מק/ 2007 / 5</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/מק/ 5/2007. הוראות תכנית מג/מק/2007 תחולנה על תכנית זו. | 6002 | 65 | | 30/09/2009 |
| <u>מג/ מק/ 2008 / 41</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 41/2008 ממשיכות לחול. | 6383 | 2839 | | 22/02/2012 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | רוהטין רותי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רוהטין רותי | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ביוב - תשריט | 13: 07 15/08/2024 | עבדאללה ריאן | 03/07/2023 | | 1: 1250 | רקע | ביוב |
| לא | סקר למערכות אספקת מים - מצפה הילה | 15: 07 24/04/2023 | אורלי סרוסי-זוהר | 14/02/2023 | 37 | 1: 1 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח בינוי | 15: 23 06/07/2023 | גל בר יוסף | 04/07/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | נספח ביוב על גבי תצ"א | 11: 41 08/08/2024 | עבדאללה ריאן | 07/08/2024 | | 1: 2500 | רקע | ביוב |
| לא | נספח מים- תשריט | 14: 51 25/07/2024 | עבדאללה ריאן | 04/07/2024 | | 1: 1250 | רקע | מים |
| לא | נספח פרשה טכנית- מים וביוב | 14: 40 25/07/2024 | עבדאללה ריאן | 09/07/2024 | 6 | 1: 1 | רקע | מים |
| לא | נספח ניקוז- תשריט | 14: 44 25/07/2024 | מיכאל דנקין | 18/07/2024 | | 1: 1250 | רקע | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז וניהול מי נגר- טקסט | 07: 45 29/07/2024 | מיכאל דנקין | 23/07/2024 | 23 | 1: 1 | רקע | ניקוז |
| לא | נספח נופי סביבתי - טקסט | 13: 45 25/07/2024 | דרומית שקד | 23/07/2024 | 51 | 1: 1 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף - תשריט | 14: 46 25/07/2024 | קרן אורקין | 03/07/2024 | | 1: 1250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח נוף טקסט | 13: 43 25/07/2024 | קרן אורקין | 03/07/2024 | 4 | 1: 1 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים - תשריט | 14: 42 25/07/2024 | איתן רוזנברג | 01/07/2024 | | 1: 1000 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח עצים בוגרים - טקסט | 14: 54 25/07/2024 | איתן רוזנברג | 03/07/2024 | 41 | 1: 1 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה גיליון 1 | 13: 46 25/07/2024 | אברי קדמי | 09/07/2024 | | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | נספח תנועה - חתכים טיפוסיים גליון 2 | 11: 44 09/07/2023 | אברי קדמי | 09/08/2020 | | 1: 100 | רקע | תנועה |
| לא | פרוגרמה | 07: 58 28/07/2024 | מירב אינשטיין | 09/07/2024 | 10 | 1: 1 | רקע | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | מצב מאושר | 16: 14 10/07/2024 | רוהטין רותי | 10/07/2024 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח קומפילציה | 16: 15 10/07/2024 | רוהטין רותי | 10/07/2024 | 1 | 1: 1250 | רקע | קומפילציה |

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 |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|-------------|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רוהטין רותי | 30755 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088710 | 04-9909990 | ruthy@yaad-arc.co.il |
| אדריכל | אדריכל | גל בר יוסף | 00113447 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (1) | | 04-9088717 | 04-9909990 | gal@yaad-arc.co.il |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | קרן אורקין | 119713 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (2) | | 04-9088700 | 04-9909990 | karen@yaad-arc.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------|-------------|--------------------|---------------|---|----------------------|----------|------|------------|------------|------------------------------|
| מהנדס יועץ תנועה | יועץ תחבורה | אברי קדמי | 30797 | ש. קרני מהנדסים בע"מ | חיפה | (3) | 46 א | 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 | (5) | | 04-9909140 | 04-9909344 | tmy@netvisi on.net.il |
| | יועץ כלכלי | מירב אינשטיין | | סיטלינק השקעות 1994 בע"מ | קרית טבעון | המגדל | 23 | 04-9532228 | 04-9532229 | meyrav@city link.co.il |
| גיאוגרפית | יועץ סביבתי | דרומית שקד | | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | (2) | | 04-9088700 | 04-9909990 | dromit@yaad -arc.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אלדב נטוביץ | 1004 | חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ | טירת כרמל | יזמה (6) | 2 | 04-8580355 | | eldav@hetz- hazafon.co.il |
| יועץ ניקוז | יועץ תשתיות | מיכאל דנקין | 13605233 | | רמת גן | אהליאב | 6 | 08-6705858 | | meyareng@g mail.com |
| ניהול | מתכנן | סיגי מירון פיסטינר | | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ | יעד | יעד (7) | 1 | 04-9088718 | 04-9909990 | sigi@yaad- arc.co.il |
| יועצת סביבתי | יועץ | אורלי סרוסי-זוהר | | אור-לי בסביבה יעוץ ותכנון סביבתי | בנימינה- גבעת עדה | (8) | 42 | 04-6344786 | 04-6442742 | orlys@orbasp iva.co.il |

(1) כתובת : מושב יעד.

(2) כתובת : ד.נ. משגב.

(3) כתובת : דישראל 46 חיפה.

(4) כתובת : ד.נ. בקעת בית הכרם.

(5) כתובת : ד.נ. משגב.

(1) כתובת : מושב יעד.

(6) כתובת : ת.ד. 2054.

(7) כתובת : המייסדים 1.

(8) כתובת : הטחנה 42 בנימינה.



תכניון זמין
מונה הדפסה 49



תכניון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

הוספת יח"ד תוך ניצול שטח שאינו מבונה (IN FILL) בתחום הישוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יח"ד, לרבות הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והשצי"פים
- קביעת זכויות והוראות בניה
- קביעת שימושים ביעודים השונים
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------------|---|
| מגורים | 301 |
| מגורים א' | 1, 10, 18, 2, 3, 32, 39, 4, 45, 49, 5, 50, 58, 6, 9 |
| תעסוקה | 903 |
| מתקנים הנדסיים | 706 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 905, 904 |
| שטח ציבורי פתוח | 671, 703, 704, 713, 717, 921 |
| דרך מאושרת | 507, 605, 996 |
| דרך מוצעת | 502 - 504, 506, 508, 917 |
| שביל | 510 |
| רצועת תשתיות | 601, 603, 604, 606, 701 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 705 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------------|---|
| גבול שטח שיפוט | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מאושרת | 507, 605, 996 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מוצעת | 502 - 504, 506, 508, 917 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מבנים ומוסדות ציבור | 904, 905 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מגורים | 301 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מגורים א' | 1, 10, 18, 2, 3, 32, 39, 4, 45, 49, 5, 50, 56, 6, 9 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | מתקנים הנדסיים | 706 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | רצועת תשתיות | 601, 603, 604, 606, 701 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שטח ציבורי פתוח | 671, 703, 704, 713, 717, 921 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 705 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | תעסוקה | 903 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

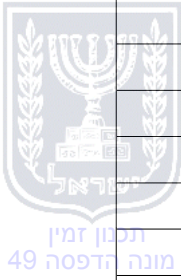
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|---------|--------|
| אזור מגורים | 146,393 | 31.95 |
| אזור מגורים א' | 9,536 | 2.08 |
| דרך מאושרת | 52,164 | 11.38 |
| יער נטע אדם קיים | 1,618 | 0.35 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|----------------|------------------------------|
| 0.52 | 2,360 | מגורים ונופש כפרי |
| 0.19 | 850 | שטח ללא תכנון מפורט |
| 1.08 | 4,958 | שטח למבני מלאכה תעשייה זעירה |
| 5.59 | 25,618 | שטח למבני ציבור וספורט |
| 0.10 | 458 | שטח למתקנים הנדסיים |
| 45.25 | 207,371 | שטח פרטי פתוח |
| 1.51 | 6,940 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 458,266 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------------|
| 1.61 | 7,367.86 | דרך מאושרת |
| 0.88 | 4,034.73 | דרך מוצעת |
| 87.80 | 402,370.81 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 2.34 | 10,740.33 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0.99 | 4,539.84 | מגורים |
| 3.67 | 16,813.44 | מגורים א' |
| 0.04 | 199.49 | מתקנים הנדסיים |
| 0.31 | 1,422.33 | רצועת תשתיות |
| 0.10 | 470.14 | שביל |
| 1.02 | 4,682.48 | שטח ציבורי פתוח |
| 0.14 | 663.65 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 1.08 | 4,954.83 | תעסוקה |
| 100 | 458,259.93 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. תעסוקה: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, גלריות.</p> <p>ג. דרכי גישה, קווי תשתיות תת"ק</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה וחנייה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. לא יותרו מלאכות ושימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים להוות מטרד לסביבה, כולל מטרדי רעש, לבתי המגורים השכנים, או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא.</p> <p>3. החנייות יבוצעו בתחום המגרש.</p> |
| 4.2 | מגורים א' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות גלריות.</p> <p>ג. דרכי גישה, קווי תשתיות תת"ק</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. 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.</p> <p>2. חיבורי בתיים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. יותרו גגות שטוחים או משופעים. בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה בלבד.</p> <p>5. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ- 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, עד קו בניין אפס, במסגרת אחוזי הבניה.</p> <p>6. מרתפים:</p> <p>א. תותר הקמת מרתף מתחת לקומות בנייני המגורים ובלבד שלא תבלוט מחוץ לקו המתאר (קונטור) של הקומה שמעליה.</p> <p>ב. שטח של קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה וייחשב כשטח עיקרי במניין שטחי ואחוזי הבנייה המותרים במגרש.</p> |

| 4.2 | מגורים א' |
|-------|---|
| ב | <p>בינוי חניה:</p> <p>1. חניה מקורה כחלק אינטגרלי מבית המגורים, תותר במגבלות קווי הבניין, או בקו קדמי 0, 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.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חניה בנפרד מבית המגורים בקו קדמי 0, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. במגרשים יורדים גובה קירות בנויים בחניה מקורה לא יעלה על 1.1 מ'.</p> |
| 4.3 | תעסוקה |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. סדנאות אומנות ואומנויות, משרדים, אחסנה, שירותי הסעדה.</p> <p>ב. מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעונאי.</p> <p>ג. מלאכה שלא מהווה מטריד ו/או פגיעה בסביבה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים קטנים, כגון שנאים, תשתיות גז בלחץ נמוך מאד, תחנה להגברת לחץ מים וכו'.</p> <p>ה. דרכים פנימיות להולכי רגל וחניה.</p> <p>ו. גינון.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני.</p> <p>2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית</p> <p>3. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש.</p> |
| ב | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון להפרדה מוחלטת של מערכת הניקוז ממערכת השפכים.</p> <p>2. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב המקומית תהיה בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערכת איסוף אזורית שתקבערשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר.</p> <p>4. תנאי במתן היתר בניה תאום הבקשה עם המשרד להגנת הסביבה, לרבות בדבר סוג המלאכה ומטרדים סביבתיים כגון רעש וריח.</p> <p>5. תנאי לאכלוס מבנה לשימושים העלולים לגרום לפליטת זיהום אישור משרד להגני"ס להעדף פליטות המהווה זיהום לסביבה.</p> |
| 4.4 | מתקנים הנדסיים |

| | |
|--------------|---|
| 4.4 | מתקנים הנדסיים |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מתקנים הנדסיים לחשמל בלבד, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח המתקנים יוקמו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים. |
| 4.5 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.5.1 | שימושים |
| | א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים או בעלי מוגבלויות. ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינות וכיוב'. ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים קטנים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכו'. ד. מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעונאי. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני. 2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית 3. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש. |
| 4.6 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.6.1 | שימושים |
| | א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית. ב. שבילים להולכי רגל ואופניים. ג. מעבר קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם. ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי כדוגמת טרסות. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | בינוי לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין. |
| ב | פיתוח ונוף 1. יושם דגש על שימור הצמחייה הטבעית ככל הניתן. 2. 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 גינות ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, נכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. 3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 |

| 4.6 | שטח ציבורי פתוח |
|-------|---|
| | <p>מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות בעת הוצאת היתר בניה.</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 יכולול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>7. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>8. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> |
| 4.7 | דרך מאושרת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | דרכים כולל מדרכות, מסעות, חניות, תחנות הסעה, נטיעות, גינון ומעבר קווי תשתיות ציבוריות. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</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, תואי 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 המקומית.</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 - בהתאם להנחיות מרחביות בעת הוצאת היתר בניה.</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> |
| 4.8 | דרך מוצעת |
| 4.8.1 | שימושים |
| | <p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ה. תחנות הסעה וסככות.</p> |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. הקרקע והצמחייה הטבעית יישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> |

| | |
|--|------------------|
| 4.8 | דרך מוצעת |
| <p>ב. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. 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>ד. התכנית לביצוע תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכנית 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>ו. 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 - בהתאם להנחיות בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ז. 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> | |



| | |
|--|-------------------------|
| 4.9 | שביל |
| 4.9.1 | שימושים |
| <p>א. מעבר להולכי רגל</p> <p>ב. גישת רכב תפעולי ובטחון ולדיירי מגרש 32, 47, 33.</p> | |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>1. בתכנון המפורט תובטח בטיחות להולכי הרגל.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה.</p> <p>3. הקרקע והצמחייה הטבעית הקיימת באזור זה ישמרו במצבם הקיים ככל הניתן.</p> | |

| | |
|--|---------------------|
| 4.10 | רצועת תשתיות |
| 4.10.1 | שימושים |
| <p>א. מעבר קוי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם.</p> <p>ב. גינון וטיפול נופי.</p> | |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | פיתוח ונוף |
| <p>1. יושם דגש על שימור הצמחייה הטבעית ככל הניתן.</p> <p>2. 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 ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, נכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן.</p> <p>3. 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 בהתאם להנחיות מרחביות בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> | |

| | |
|---|----------------------|
| <p>רצועת תשתיות</p> | <p>4.10</p> |
| <p>5. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> | |
| <p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> | <p>4.11</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.11.1</p> |
| <p>כל השימושים עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.11.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>כל ההוראות עפ"י התכניות התקפות באזורים אלה.</p> | |
| <p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.12</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.12.1</p> |
| <p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה וכו'.</p> <p>ב. גני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, פינות ישיבה, שבילים, מצללות, תאורה.</p> <p>ג. גינות ונטיעות, מדשאות, שימור צמחיה טבעית.</p> <p>ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים טכניים, כגון שנאים, תחנה להגברת לחץ מים וכו'.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.12.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, אם אין בהם כדי לפגוע האחד בשני.</p> <p>2. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה וחנייה, באישור הועדה המקומית</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה תוך שימוש בצמחיה טבעית ומקומית ככל הניתן.</p> <p>4. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>5. פתרון חניה יהיה בתחום המגרש.</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|-------|-------------------|----------|-----------------|--|--|--|
| | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | | | | | |
| (2) 3 | 3 | (5) 4 | (5) 4 | 2 | 220 | 400 | מתחם A | 14 - 1 | מגורים אי' | (2) | (2) | 20 | (1) 200 | 400 | | | |
| (2) 3 | 3 | (5) 4 | (5) 4 | 2 | 220 | 400 | מתחם B | 18 - 15 | מגורים אי' | (2) | (2) | 20 | (1) 200 | 400 | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 220 | 500 | מתחם G | 39 - 32 | מגורים אי' | (2) | (2) | 20 | (1) 200 | 500 | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 220 | 500 | מתחם H | 55 - 49, 45 | מגורים אי' | | | 20 | 200 | 500 | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 220 | 500 | מתחם I | 58 - 57 | מגורים אי' | (2) | (2) | 20 | (1) 200 | 500 | | | |
| (8) 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3000 | 1000 (6) | מתחם D | 301 | מגורים | | | 350 | 2650 | 1000 (6) | | | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 1 | 3870 | 4956 | | 903 | תעסוקה | | | 700 | 3170 | 4956 | | | |
| 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 3300 | 4750 | | 905 - 904 | מבנים ומוסדות ציבור | | | (9) 300 | (9) 3000 | 4750 | | | |
| 10 | 3 | 3 | 3 | 2 | 220 | 663 | | 705 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | | | 40 | 180 | 663 | | | |
| 5 | 3 | 5 | 3 | 1 | 30 | 200 | | 706 | מתקנים הנדסיים | | | | 30 | 200 | | | |

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:

בתאי שטח לתעסוקה ומוסדות ומבני ציבור יותרו שימושים קיימים בשטח בעת אישור תכנית זו.

במגורים - תותר הקמת מחסן במרווח עד גבול המגרש הצידי והאחורי בהסכמת השכן ובשטח של עד 7 מ"ר ובגובה מירבי של עד 2.5 מ"ר, ניקוז גג המחסן לא יופנה למגרש השכן.

גובה מרבי למסתור מערכות - 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח לתעסוקה לא יעלה על 40 מ"ר לכל מגרש.

(2) במגרש מדורג יורד ניתן להעביר שטח מתחת לכניסה הקובעת משטחי הבניה המותרים ממעל הכניסה הקובעת, במגרש עולה ניתן לבצע חניה מקורה בשטח שרות נוסף של 30 מ"ר בקו בנין צידי וקדמי

0 גובה קומת מרתף יהיה לכל היותר כגובה קומת בניין רגילה במגרש, ובלבד שמפלס תחתית תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסופית במקום.

(3) יח"ד אחת למגרש.

- (4) 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.
- (5) קו 0 עפ"י המסומן בתשריט.
- (6) זכויות הבניה במגרש יגזרו מהחלק היחסי של המגרש מכלל המגרש.
- (7) 11 מטר במקרה של גג רעפים, 10 מטר במקרה של גג שטוח.
- (8) לכיוון המיחזור - 3 מ', לכיוון הכביש 5 מ'.
- (9) מסחר עד 15% מזכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1.
 - א. תנאי בהיתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.
 - ב. אישור תכנית בינוי לתא שטח 301 ע"י ועדה מקומית. התכנית תכלול חלוקה למגרשים, שטחים פתוחים, פתרון דרכי גישה וחניות, הגדרת קווי בניין לכל מגרש ואת המפורט בסעיף 2 להלן. תכנית הבינוי תכלול את מלוא יחיד המאושרות בתא שטח זה ותהיה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי לעניין תמהיל מגוון של גדלי יחיד (קטנות, בינוניות וגדולות) ודירוג המבנה תוך השתלבות בטופוגרפיה הקיימת.
2. בתנאים בהיתר 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 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.
3. תנאי בהיתר בנייה הגשת תכנית פיתוח / עבודות עפר:
 - א. תכנית פיתוח שצ"פ.
 - ב. תכנית פיתוח כביש תכלול כל הנ"ל וסימון מערכות תת קרקעיות, וכן תלווה ע"י חתך טיפוס.
 - ג. תכנית גינון לכביש תכלול עצי הצללה שיינטעו במרווחים של 6-12 מ' בהתאם למין העץ. עצים יינטעו לפחות בצד אחד של הרחוב.
4. תנאי בהיתר בנייה: אישור משרד הבריאות לתכנית לאספקת מים.
5. תנאי בהיתר בנייה: אישור משרד הבריאות והמשרד להגני"ס לתכנית ביוב וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
6. תנאי בהיתר בניה במגרשים במתחמים H ו I הינם ביצוע סקר עצים במגרשים אלו.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- א. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.
- ב. יותרו גגות שטוחים ומשופעים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית.
- ג. מיקומם של מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגני אוויר וכד' יסומן בבקשה להיתר בניה באופן שיבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין.
- ד. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.
- ה. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בהתאם להנחיות מרחביות תקפות בעת הוצאת היתר בנייה. פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.
- ו. 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.
- ז. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד

| | | | |
|--|--|------------|---|
| | | 6.2 | עיצוב פיתוח ובינוי |
| | | | הגבוה (כולל האדמה הגננית). ח. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. |
| | | 6.3 | עתיקות |
| | | | כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. |
| | | 6.4 | חלוקה ו/ או רישום |
| | | | תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור ורישום תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית. |
| | | 6.5 | חשמל |
| | | | 1. תנאי במתן 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. 2. תנאי במתן היתר בניה במגרשים בהם עוברות תשתיות חשמל יהיה ביצוע העתקה בפועל בתיאום עם חברת חשמל. |
| | | 6.6 | ניהול מי נגר |
| | | | שימור נגר עילי: 1. יש לתכנן את הכניסות למגרשים יורדים שיהיו מעל רומי מיסעות כבישים סמוכים למגרשים אלה. 2. יש ליצור בקירות התמך פתחי ניקוז לגלישת עודפי המים על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות. 3. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף של כבישים. 4. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף ישוב יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים. 5. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר. 6. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון. 7. בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש תהיה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה. 8. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמא על ידי הנמכה מקומית של המדרכה. |
| | | 6.7 | שמירה על עצים בוגרים |
| | | | 1. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצי"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצי"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצי"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.7 |
|---|-----|
| <p>קשיחים. 2. רחבות* פתוחות : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של היישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבות פתוחות: חלל ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (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.</p> | |



| פיתוח סביבתי | 6.8 |
|---|-----|
| <p>1. פיתוח כבישים, שצ"פים וטיפול נופי : תישמר הצמחייה הטבעית ככל הניתן. תימוך ייעשה באופן מדורג ככל הניתן, לשם שימור הצמחייה הטבעית. 2. פיתוח השצ"פים והשטחים הפתוחים : תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול ניתוח עודפי עפר וחפירה מהפתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים ותקבע פתרונות מומלצים לאיזון וניצול עודפים. 3. בעת עבודות פיתוח בשטחים בלתי מופרים בתחום התכנית מומלץ לבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה כ-30 ס"מ, לשם שימוש בזרעים לשיקום שטחים פתוחים מופרים. 4. 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 חישוף/אדמה גננית בעובי 30 ס"מ לפחות, ושיקום צמחי מלא ממיני החורש הטבעי האופייני לאזור. 5. תאורה בתחום מגרשי המגורים והשטחים הציבוריים תמנע זליגת אור אל השטחים הפתוחים הגובלים.</p> | |



| פיתוח תשתית | 6.9 |
|--|-----|
| <p>1. כל קווי התשתית החדשים שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. 2. היתר לתשתית דרכים, שבילים ושצ"פ יכלול תכנית תאורה. 3. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין החלקות לרבות קוי מים וביוב. 4. תכנון תשתיות המים והביוב תיעשה בתיאום עם מ.א. מעלה יוסף.</p> | |



| 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 שהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי</p> | |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | ציבור יוחכרו לרשות המקומית. ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין. |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | תנאים למתן היתרי איכלוס |
| | <p>1. תנאי במתן היתר איכלוס: 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.</p> <p>2. השלמת עבודות תשתית (בתחום מים וביוב) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב ובהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--|
| 1 | כל המגרשים | ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

