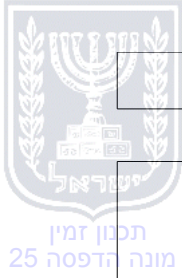


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0546739

מרכז הר שכניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/08/2023

לאשר את התוכנית

23/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 למרכז ציבורי אזורי הנוסף למרכז השרותים המועצתי הממוקם בישוב רקפת. מרכז זה ישרת את ישובי הר שכניה - שכניה, קורנית ומנוף והישובים הסמוכים ויכלול מוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניות. התכנית כוללת בנוסף למרכז האזורי גם מגרשים למגורים בתמהיל מגוון ובצפיפות גבוהה יותר מן המקובל בישובים אלו, המאפשר דיור בר השגה לזוגות צעירים ולאוכלוסיה מבוגרת ומשמר רצף דמוגרפי רב דורי. יחד עם זאת, משמרת התכנית את אופי הישובים.

בתחום התכנית מוצעות 112 יח"ד לפי הפירוט הבא :
40 יח"ד לשכניה.

72 יח"ד לקורנית, לרבות תכנון מחדש ל- 37 יח"ד בתא שטח 165 עפ"י התכנית המאושרת 205-0543397 , ותוספת 35 יח"ד עפ"י הוראות הגמישות מכח תמ"מ 2/9. סה"כ ביישוב קורנית 385 יח"ד.

התוכנית המוצעת כוללת הגדלה מוצעת של 2450 מ"ר בשטחי הבינוי למסחר ולתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז הר שכניה

מספר התכנית 205-0546739

1.2 שטח התכנית 622.867 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

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	223600
קואורדינאטה Y	750100

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על הר שכניה, וכוללת את הישוב קורנית ואת השטח שבין הישוב קורנית ממזרח ומדרום, לבין הישוב שכניה מצפון וממערב. מצפון לתכנית מצויים שטחי חקלאות ומעבר להם שטחי שמורת טבע. בדרום גובלת התכנית בכביש 7933 המקשר בין כביש 784 לבין ישובי הר שכניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז הר שכניה בין הישובים שכניה וקורנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17179	לא מוסדר	חלק		118, 128
17896	לא מוסדר	חלק	4-117, 119-132	118
17178	מוסדר	חלק	75	93
17306	מוסדר	חלק	14-162	
17307	מוסדר	חלק	7-216	
17675	מוסדר	חלק	70	69, 71, 217, 228
17677	מוסדר	חלק		14
17678	מוסדר	חלק	24, 40-41	21, 29, 31-32, 38
17679	מוסדר	חלק		13-14
17897	מוסדר	חלק	4-82, 85-123, 125-133, 135-178	83, 134

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 2 / 48	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 48. הוראות תכנית תממ/ 2 / 48 תחולנה על תכנית זו.	5449	117		31/10/2005
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	הוועדה המחוזית בדיון מיום 10.11.21 אישרה שינוי ייעוד בתחום שטח מוגן מפיתוח בהתאם לסעיף 5.2 (3) לתמ"מ	5696	3711		30/07/2007
205-0543397	שינוי	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית 205-0543397 בשטחה של תכנית זו.	8088	6551		27/01/2019
205-0773689	כפיפות	תכנית זו כפופה לקביעותיה של תכנית 205-0773689 בשטחה של תכנית זו.	9597	5888		09/05/2021
205-0959866	כפיפות	תכנית זו כפופה לקביעותיה של תכנית 205-0959866 בשטחה של תכנית זו.	10235	3918		28/02/2022
205-0986695	כפיפות	תכנית זו כפופה לקביעותיה של תכנית 205-0986695 בשטחה של תכנית זו.	10235	3919		28/02/2022
205-1000868	כפיפות	תכנית זו כפופה לקביעותיה של תכנית 205-1000868 בשטחה של תכנית זו.	10504	8172		10/05/2022
ג/ 12484	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12484 בשטחה של תכנית זו.	5205	3434		10/07/2003
ג/ 13548	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13548 בשטחה של תכנית זו.	5744	761		27/11/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
14117 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14117 בשטחה של תכנית זו.	5643	2101		22/03/2007
3045 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3045 בשטחה של תכנית זו.	2553	1906		19/08/1979
8829 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8829 בשטחה של תכנית זו.	4436	4545		15/08/1996
205-0254185	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0254185 בשטחה של תכנית זו.	7129	586		20/10/2015
15056 ג/	שינוי	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית ג/ 15056 בשטחה של תכנית זו.	6801	5514		13/05/2014



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					קרין און		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	1: 1000	1		קרין און		לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע 1	1: 1500	1		קרין און		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 750		09/08/2021	רותי ארני	08: 45 31/08/2023	לא
קווי בנין	מחייב	נספח קווי בניין	1: 1000		07/09/2022	קרין און	12: 18 07/09/2022	לא
סביבה ונוף	מחייב	נספח עצים בוגרים- חוברת עצים	1: 1	1	01/08/2021	רותי ארני	15: 40 11/08/2021	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	פרשה טכנית	1: 1000	5	01/11/2020	עבדאללה ריאן	13: 49 30/11/2020	לא
סביבה ונוף	רקע	גליון 6- פרטים טיפוסיים	1: 25		30/08/2023	רותי ארני	09: 53 31/08/2023	לא
קומפילציה	רקע	נספח קומפילציה	1: 2500		07/09/2022	קרין און	08: 37 31/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 1000	1	29/06/2022	קרין און	15: 27 29/06/2022	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1000	1	07/09/2022	קרין און	08: 40 31/08/2023	לא

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	12: 11 11/02/2021	טובי כהן	17/01/2021	1		נספח פרוגרמתי	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	08: 25 31/08/2023	רוני שניידר	26/06/2022	1	1: 500	גליון 1	רקע	תנועה
לא	08: 26 31/08/2023	רוני שניידר	26/06/2022	1	1: 500	גליון 2	רקע	תנועה
לא	08: 26 31/08/2023	רוני שניידר	26/06/2022	1	1: 1000	גליון 3-חתכים	רקע	תנועה
לא	08: 30 31/08/2023	רותי ארני	30/08/2023	1	1: 250	גליון 1 תכנית וחתכים - שכונה משותפת	רקע	סביבה ונוף
לא	08: 30 31/08/2023	רותי ארני	30/08/2023	1	1: 250	גליון 2 תכנית וחתכים- הרחבה שכניה	רקע	סביבה ונוף
לא	08: 31 31/08/2023	רותי ארני	30/08/2023	3	1: 250	גליון 3, תכנית וחתכים- אזור מבני ציבור	רקע	סביבה ונוף
לא	08: 32 31/08/2023	רותי ארני	30/08/2023	4	1: 200	גליון 4 רחובות טיפוסיים- הרחבה שכניה	רקע	סביבה ונוף
לא	08: 33 31/08/2023	רותי ארני	30/08/2023	1	1: 25	גליון 5, רחובות טיפוסיים- שכונה משותפת	רקע	סביבה ונוף
לא	16: 53 30/08/2023	עבדאללה ריאן	30/08/2023	1	1: 1000	נספח מים	רקע	מים
לא	16: 54 30/08/2023	עבדאללה ריאן	11/09/2022	1	1: 1000	נספח ביוב גליון 1	רקע	ביוב
לא	16: 54 30/08/2023	עבדאללה ריאן	30/08/2023		1: 500	נספח ביוב גליון 2- שכניה	רקע	ביוב
לא	16: 55 30/08/2023	עבדאללה ריאן	30/08/2023		1: 500	נספח ביוב גליון 3- השכונה המשותפת	רקע	ביוב

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתו"ב משגב				04-9990102	04-9990095	vaada@vaada- misgav.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. משגב א.ת.תרדיון 2017900.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב משגב		(1)		04-9990102	04-9990095	vaada@vaada- misgav.org.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב א.ת.תרדיון 2017900.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	קרין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(1)		04-9991777		r.aranyi@gm ail.com
מתכנת ערים ואזורים	מתכנן	טובי כהן			מעגן מיכאל	(2)		073-2413868		toby@mmm. org.il
מתכנן מים וביוב	מהנדס	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(3)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	מהנדס	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com
	מודד	רוני שניידר	844	שניידר תכנון כבישים ומדידות	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. משגב 2014200 ת.ד. 307.

(2) כתובת: קיבוץ מעגן מיכאל ד.ג. מנשה.

(3) כתובת: ד.ג. משגב 2015500.

(4) כתובת: פארק תעשיות תרדיון, משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

תכנון מחדש לשטחי הציבור המאושרים בתכנית ג/ 12484 במרכז הר שכניה, תוספת 35 יח"ד ל- 350 יח"ד המאושרות בקורנית, ותכנון מפורט לאזור מגורים מיוחד עפ"י ג/14117 ביישוב שכניה הכולל 40 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. תכנון מחדש וצמצום שטחי הציבור המאושרים בתכניות ג/ 12484 ו- ג/ 11417 במרכז ההר, לרבות שינוי פריסה והרחבת אזור המגורים בקורנית לצורך תוספת 35 יח"ד ל- 350 יח"ד המאושרות.
2. התוויית מערכת דרכים.
3. תכנון מפורט לאזור מגורים מיוחד המאושר בתכנית ג/ 11417 בשכניה ותכנון מפורט ל- 40 יח"ד במגרשים דו-משפחתיים.
4. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה בייעודים השונים.
5. קביעת הוראות סביבתיות לפיתוח נופי ולתשתיות.
6. קביעת הוראות להעתקת קו מים (מקורות) הקיים בשטח התכנית.
7. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
201 - 218, 2011, 2012, 2021, 2022, 2031, 2032, 2041, 2051, 2052, 2061, 2071, 2072, 2081 - 2083, 2091 - 2093, 2101 - 2103, 2111 - 2113, 2121, 2122, 2131, 2132, 2141, 2142, 2151, 2152, 2161, 2162, 2171, 2172, 2181, 2182	מגורים
101 - 140, 1251, 1261, 1271, 1281, 1291, 1301, 1311, 1321	מגורים א'
2801, 2802	מתקנים הנדסיים
4001 - 4004	מבנים ומוסדות ציבור
6501	שטחים פתוחים
6601	קרקע חקלאית
6701 - 6739	שטח ציבורי פתוח
6901	ספורט ונופש
7201	שמורת טבע
8201 - 8203	דרך מאושרת
8301 - 8309, 8311 - 8320	דרך מוצעת
8501	דרך ו/או טיפול נופי
9000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1502	מסחר ותעסוקה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
8201, 8202	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
8301, 8302, 8309, 8311, 8312	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
9000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	דרך /מסילה לביטול
4003, 4004	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
212	מגורים	דרך /מסילה לביטול
1502	מסחר ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
2802	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
6704, 6705, 6707, 6708, 6720 - 6722, 6728, 6736	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
8308	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
125, 126, 129, 132, 1251, 1291,	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
1301, 1311, 1321		
6601	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
6711, 6718, 6732, 6738, 6739	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
8301, 8308, 8318	דרך מוצעת	חניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים	2011, 2012, 2021, 2022, 2031, 2032, 2041, 2051, 2052, 2061, 2071, 2072, 2081 - 2083, 2091 - 2093, 2101 - 2103, 2111 - 2113, 2121, 2122, 2131, 2132, 2141, 2142, 2151, 2152, 2161, 2162, 2171, 2172, 2181, 2182
חניה	מגורים א'	1251, 1261, 1271, 1281, 1291, 1301, 1311, 1321
חניה	שטח ציבורי פתוח	6738, 6739
מבנה להריסה	דרך מאושרת	8201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8308
מבנה להריסה	מגורים	202, 204
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1502
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6705, 6706, 6729, 6732

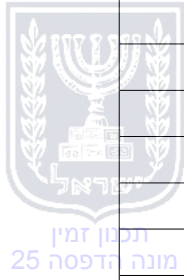
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24,414.44	3.92
יעודים שהתכנית לא משנה	448,680.42	72.04
יער	8,445.31	1.36
ללא יעוד	2,978.9	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	34,093.7	5.47
מגורים א' הנחיות מיוחדות	7,636.82	1.23
מגורים מיוחד	19,383.67	3.11
מסחר ותעסוקה	970.47	0.16
מתקנים הנדסיים	3,354.43	0.54
נופש ופנאי	20,341.68	3.27
ספורט	6,697.72	1.08
ספורט מיוחד	1,479.3	0.24
קרקע חקלאית הנחיות מיוחדות	12,613.14	2.03
שטח ציבורי פתוח	31,626.76	5.08
שמורת טבע	149.25	0.02
סה"כ	622,866.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,773.59	0.28
דרך מאושרת	18,498.3	2.97
דרך מוצעת	12,083.17	1.94
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	448,680.42	72.03
מבנים ומוסדות ציבור	41,140.72	6.61

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.78	17,307.56	מגורים
2.21	13,759.95	מגורים א'
0.42	2,620.13	מסחר ותעסוקה
0.60	3,747.37	מתקנים הנדסיים
2.34	14,569.2	ספורט ונופש
0.08	516.6	קרקע חקלאית
5.63	35,049.2	שטח ציבורי פתוח
2.08	12,971.45	שטחים פתוחים
0.02	149.25	שמורת טבע
100	622,866.92	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 201-218.</p> <p>א. מגורים - 4 יח"ד למגרש. גודל יחידות הדיור ימצא בטווח שבין 80-160 מ"ר (שטחים עיקריים). לפחות 2 יחידות מגורים יהיו בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת מהן (שטחים עיקריים ושטחי שירות).</p> <p>ב. מבנה עזר / מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p> <p>ג. ביחידות ששטחן הכולל עולה על 100 מ"ר ניתן להוסיף משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 25 מ"ר. שטח המשרד יכלל במניין השטחים הכולל.</p> <p>תאי שטח כפופים עם סימון חניה ביעוד מגורים כמפורט בסעיף 3.1 לעיל מיועדים לפתרון החניה למגרשי המגורים הסמוכים בהתאמה.</p>
4.1.2	<p>הוראות תכנוניות</p>
4.1.2.1	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגימור המותרים הם : אבן מקומית מסותתת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה בגווני המשתלבים באזור (לבן, אפור, גווני פסטל בז' עד חום-קרמל), לוחות פייברצמנט.</p> <p>2. גגות : יותרו גגות שטוחים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ויחייב הסתרת מתקנים טכניים כגון דודי מים חמים וקולטי שמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים 1.8 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>3. שילוט : לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליח"ד המציג את שם הדיירים בגודל שלא יעלה על 50/30 ס"מ. לא יותרו שלטי פרסומת.</p> <p>4. מזגנים : מדחסי מזגנים ימוקמו על הגג ו/או בחזיתות שאינן פונות לחזית או למגרשים שכנים. התקנה בחזיתות אלו תחייב הסתרה מלאה של המדחסים.</p> <p>5. מתקן כביסה : מתקנים לתליית כביסה שיוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח, ומיקומם יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. מחסן - תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים ובתנאי שיהיה עשוי מאותם חומרי בניה וגמר זהים. מחסן ייבנה בתחום קווי הבניה המותרים וכחלק מהתכנית המותרת.</p> <p>7. קירות מסד : לא ניתן להשאיר חלל פתוח מתחת לקומת הקרקע ויש לסגור כל חלל כלוא שנוצר בין הקרקע לבין הרצפה התחתונה ע"י הורדת קירות מסד לקרקע.</p> <p>8. מצללות : תותר מצללה מחומרים קלים בלבד.</p> <p>9. מערכות סולריות : במידה ויותקנו מערכות סולריות על הגג הן יוסתרו ע"י מסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>10. גובה מבנים : אופן חישוב גובה המבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד מעקה הגג. תותר התקנת ארובות/ פרגולות/ יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל הגובה המרבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפתח מ 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.</p>
4.1.2.2	<p>בינוי</p> <p>תנאי בהלך הרישוי יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח עבור מגרשים 201-218 שתאושר ע"י הועדה</p>



4.1	מגורים
	<p>המקומית. ניתן להגדיר תכנית בינוי למקבץ מגרשים בתנאי שתכנית זו תכלול התייחסות למפלסי המגרשים הציבוריים הגובלים, ותשמור על נגישות מירבית בהתאם לנספחי הבינוי והנוף. הוועדה המקומית תוכל להגדיר את גבולות תכנית הבינוי והפיתוח הנדרשת.</p> <p>התכנית תפרט את העמדת המבנים במגרש ואת אופי הבינוי, תקבע את מפלסי הבתים, השבילים והדרכים הפנימיות, תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, מיקום חניות, קירות תומכים וכן פירוט של מתקנים שונים כדוגמת חדר טרנספורמציה, פתרונות לריכוז ואיסוף אשפה, פילרים וכד'.</p> <p>תכנית הבינוי תציג תכנון מבין מגורים טיפוסי של 4 יחידות דיור כולל תכניות, חתכים וחזיתות עקרוניים של המבנה, נפחי הבניה והתייחסות לדירוג יחסית לקו הרחוב, פרטי פיתוח לפירי התשתיות ולגדרות.</p> <p>על התכנית להיות מוצגת על רקע סקר מפורט של עצים בוגרים, בדגש על שימור ושילוב העצים הבוגרים בתחום השצ"פים, דרכים, וככל שיתאפשר במגרשי המגורים, לרבות העתקת עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה לשטחים אלו. כל זאת בתיאום עם פקיד היערות. יתאפשר שינוי סיווג העצים בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>הליך הרישוי יכלול הכנת תכנית פיתוח ובה שבילים, גינות, מסלעות וקירות. חשמל- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p>
4.1.2.3	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה לתאי השטח ביעוד למגורים יהיה במגרשים סמוכים המיועדים למגורים עם סימון חניה על פי הפירוט להלן. הליך הרישוי לתאי שטח אלו יכלול את תא השטח המיועד למגורים ואת תא השטח המשמש לחניה פרטית. החניות תישארנה פנויות מכל חפץ ותשמשנה לחניית מכוניות בלבד. ייאסר קירוי חניות אלו.</p> <p>חניה בתאי שטח 2011 ו-2012 תהיה עבור המבנה בתא שטח 201</p> <p>חניה בתאי שטח 2021 ו-2022 תהיה עבור המבנה בתא שטח 202</p> <p>חניה בתאי שטח 2031 ו-2032 תהיה עבור המבנה בתא שטח 203</p> <p>חניה בתא שטח 2041 תהיה עבור המבנה בתא שטח 204</p> <p>חניה בתאי שטח 2051 ו-2052 תהיה עבור המבנה בתא שטח 205</p> <p>חניה בתא שטח 2061 תהיה עבור המבנה בתא שטח 206</p> <p>חניה בתאי שטח 2071 ו-2072 תהיה עבור המבנה בתא שטח 207</p> <p>חניה בתאי שטח 2081, 2082 ו- 2083 תהיה עבור המבנה בתא שטח 208</p> <p>חניה בתאי שטח 2091, 2092 ו-2093 תהיה עבור המבנה בתא שטח 209</p> <p>חניה בתאי שטח 2101, 2102 ו-2103 תהיה עבור המבנה בתא שטח 210</p> <p>חניה בתאי שטח 2111, 2112 ו-2113 תהיה עבור המבנה בתא שטח 211</p> <p>חניה בתאי שטח 2121 -2122 תהיה עבור המבנה בתא שטח 212</p> <p>חניה בתאי שטח 2131 ו-2132 תהיה עבור המבנה בתא שטח 213</p> <p>חניה בתאי שטח 2141 ו-2142 תהיה עבור המבנה בתא שטח 214</p> <p>חניה בתאי שטח 2151 ו-2152 תהיה עבור המבנה בתא שטח 215</p> <p>חניה בתאי שטח 2161 ו-2162 תהיה עבור המבנה בתא שטח 216</p> <p>חניה בתאי שטח 2171 ו-2172 תהיה עבור המבנה בתא שטח 217</p> <p>חניה בתאי שטח 2181 ו-2182 תהיה עבור המבנה בתא שטח 218</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים
	<p>מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר בניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה עבור כל דירה הגדולה מ- 100 מ"ר, ו-1 מקום חניה עבור כל דירה הקטנה מ-100 מ"ר.</p>
4.1.3	<p>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>
4.1.3.1	<p>תנאים בהליך הרשוי</p> <p>לא יוצא היתר בניה למגרש אשר בהליך הרשוי לא יכלול את מלוא יח"ד הנכללות בו. תנאי לתעודת גמר הוא בנייה בפועל של כל יחידות הדיור. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>תאי שטח 101-140</p> <p>א. מגורים יח"ד אחת למגרש.</p> <p>ב. מבנה עזר / מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית</p> <p>ג. תתאפשר תעסוקה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטריד לסביבה כגון רעש, עומס חניה וכד'. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה. לא יותרו בבית המגורים פעילויות הכרוכות בקבלת קהל באופן שוטף (כגון מרפאות וכד'). לא יותרו בבית המגורים עסקים שבהם מועסקים מעל 3 עובדים. השטח המקסימלי לשימוש עסקי לא יעלה על 30 מ"ר והוא יספר במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה.</p> <p>ד. תאי שטח כפופים עם סימון חניה ביעוד מגורים מיועדים לפתרון החניה למגרשי המגורים הסמוכים בהתאמה.</p>
4.2.2	<p>הוראות תכנוניות</p>
4.2.2.1	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגימור המותרים הם : אבן מקומית מסותתת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה בגווני המשתלבים באזור (לבן, אפור, גווני פסטל בז' עד חום-קרמל), לוחות פייברצמנט.</p> <p>2. גגות : יותרו גגות שטוחים בלבד. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ויחייב הסתרת מתקנים טכנים כגון דודי מים חמים וקולטי שמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים 1.8 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>3. שילוט : לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליח"ד המציג את שם הדיירים בגודל שלא יעלה על 50/30 ס"מ. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרות פרסומת.</p> <p>מזגנים : מדחסי מזגנים ימוקמו על הגג ו/או בחזיתות שאינן פונות לחזית או למגרשים שכנים. התקנה בחזיתות אלו תחייב הסתרה מלאה של המדחסים.</p> <p>4. מתקנים לתליית כביסה שיוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח, ומיקומם יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. מחסן - תותר בניית מחסן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים ובתנאי שיהיה עשוי מאותם חומרי בניה וגמר זהים. המחסן יבנה בתחום קווי הבניה המותרים וכחלק מהתכנית המותרת.</p> <p>6. במקרה של מגרש נמוך מהכביש ניתן לנצל את החלל מתחת למשטח החניה למחסן/מבנה עזר או לתעסוקה כשטח נוסף של עד 32 מ"ר מעבר לשטחים המוגדרים בטבלת הזכויות. במקרה של מגרש גבוה מהכביש ב-3 מ' או יותר, ניתן לבנות את החניה מבנייה קשיחה כך ששטח החניה יהיה</p>

מגורים א'	4.2
<p>מתחת לשטחי הפיתוח במגרש כשטח שירות נוסף של 32 מ"ר מעבר לשטחים המוגדרים בטבלת הזכויות. בשני המקרים- שטחים אלו לא יחשבו כתכסית.</p> <p>7. קירות מסד : לא ניתן להשאיר חלל פתוח מתחת לקומת הקרקע ויש לסגור כל חלל כלוא שנוצר בין הקרקע לבין הרצפה התחתונה ע"י הורדת קירות מסד לקרקע.</p> <p>8. מצללות : תותר מצללה מחומרים קלים בלבד. ניתן להקים מצללה עד קו המגרש בחזיתות צידיות או אחוריות.</p> <p>9. מערכות סולריות : במידה ויותקנו מערכות סולריות על הגג הן יוסתרו ע"י מסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>10. גובה מבנים : אופן חישוב גובה המבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד מעקה הגג. תותר התקנת ארובות/ פרגולות/ יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל הגובה המרבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפתח מ 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.</p> <p>11. תתאפשר בניית מרתף במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 20% ובתנאי שמעל קומת המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית. שטח המרתף יספר במסגרת השטחים המותרים לבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">חניה</p> <p>לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה פרטיים במגרש למעט מגרשים 125-132. מיקום החניות יקבע בתכנית הפיתוח לשכונה.</p> <p>פתרון החניה לתאי השטח 125-132 יהיה במגרשים סמוכים המיועדים למגורים עם סימון חניה על פי הפירוט להלן. הליך הרישוי לתאי שטח אלו יכלול את תא השטח המיועד למגורים ואת תא השטח המשמש לחניה פרטית. החניות תישארנה פנויות מכל חפץ ותשמשנה לחניית מכוניות בלבד. ייאסר קירווי חניות אלו.</p> <p>חניה בתא שטח 1251 תהיה עבור המבנה בתא שטח 125</p> <p>חניה בתא שטח 1261 תהיה עבור המבנה בתא שטח 126</p> <p>חניה בתא שטח 1271 תהיה עבור המבנה בתא שטח 127</p> <p>חניה בתא שטח 1281 תהיה עבור המבנה בתא שטח 128</p> <p>חניה בתא שטח 1291 תהיה עבור המבנה בתא שטח 129</p> <p>חניה בתא שטח 1301 תהיה עבור המבנה בתא שטח 130</p> <p>חניה בתא שטח 1311 תהיה עבור המבנה בתא שטח 131</p> <p>חניה בתא שטח 1321 תהיה עבור המבנה בתא שטח 132</p>	<p>4.2.2.3</p>
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p> <p>תנאי בהליך הרישוי הינו הכנת תכנית פיתוח לשכונה שתקבע את מפלסי הבתים ותכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, הגישה למגרשים שאינם גובלים בדרך ציבורית, מיקום חניות, קירות</p>	<p>4.2.2.2</p>

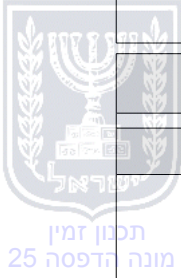




<p>מגורים א'</p> <p>תומכים וכן פירוט של מתקנים שונים כדוגמת חדר טרנספורמציה, פתרונות לריכוז ואיסוף אשפה, פילרים וכד'. תכנית בהליך הרישוי תכלול תכנית פיתוח למגרש ובה שבילים, גינון, מסלעות וקירות. חשמל חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>4.2</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון תחנת שאיבה לביוב, מתקנים לאגירת מים, מתקני חשמל ותקשורת, משאבות, תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>מבנים לחינוך, תרבות ופנאי, מעונות יום, גני ילדים, מוסדות קהילתיים, מועדוני נוער, ספריה, בית ספר, בית כנסת, מרכז יום לקשישים, סדנאות לפעילות חברתית, אולמות כינוסים והרצאות, משרדי מוסדות ציבוריים והשרותים הנלווים אליהם כגון קפיטריה, משרדים, מבני שרות וכד', טיפול וסיעוד אוכלוסייה מבוגרת, מרפאות, תחנות משטרה ותחנות כיבוי אש וכל מבנה לצורכי ציבור כפי שמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) על כל הרחבותיו הקיימות והעתידיות, תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח שבה יסומנו הבניינים, הדרכים, השבילים והמרחקים בין המבנים. יסומנו מערכות תשתית, חניות וכד'. יקבעו מפלסים וקירות תומכים. יושם דגש על שמירת העצים הבוגרים ושילובם ככל הניתן בתכנון. תכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים והשימושים במתחם, תוך ניצול מירבי של זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו או ע"פ פרוגרמה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר. 2. בתהליך הרישוי תינתן התייחסות לעיצוב החזות ולגימור המבנים, ותציג פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרות מים, ביוב, תקשורת, גז. 3. הליך הרישוי יכלול הכנת תכנית לפיתוח המגרש. התכנית תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, ריכוז ופינוי פסולת, אנרגיה ותקשורת, גינון, קירות תומכים ומסלעות, גדרות ושילוט. 4. הליך הרישוי יכלול תכנון מפורט של מערך חניות ע"פ תקן חניה שיהיה תקף במועד הגשת ההיתר או ע"פ תכנית זו, לרבות מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. תתאפשר חניה גם בשטחים הציבוריים, הכל בהתאם לשיקול הוועדה המקומית.</p>	<p>4.4.2</p> <p>4.4.2.2</p>
<p>מסחר</p> <p>שילוט- לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה, ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים.</p>	<p>4.4.2.3</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>סביבה ונוף</p> <p>4.4.2.1</p> <p>1. התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי. 2. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף. 3. בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקיה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק גום. 4. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף. 5. ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשטחים רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לישיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים. 6. שטחי הגינון והפיתוח יתוכננו באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום. 7. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית.</p>	
<p>הוראות תכנוניות</p>	4.4.3
<p>בינוי</p> <p>4.4.3.1</p> <p>יותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>4.4.3.2</p> <p>1. כל תא שטח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו הלא מבונה יהיה בלתי מרוצף. 2. במידה ומתוכננת נטיעת עצים בשטחים מרוצפים, יש לתכנן יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת הריצופים הקשיחים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>4.4.3.3</p> <p>חומרי הגימור המותרים הם : אבן מקומית מסותתת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה, לוחות פייברצמנט, כולם בגווני המשתלבים באזור (גווני לבן, אפור, פסטל בז' עד חום אדמה). גגות : התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ויחייב הסתרת מתקנים טכנים.</p>	
<p>שטחים פתוחים</p>	4.5
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>ישמש כשטח יעור וחורש טבעי לשימור וטיפוח. לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא באזור זה למעט הכשרת שבילי מטיילים. תותר העברת תשתיות באזור זה בתנאי שיבוצע טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות ביצוע הנחת התשתיות.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	4.6

	4.6
	קרקע חקלאית
	4.6.1
	שימושים
<p>בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תותר הנחת תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>	
	4.7
	שטח ציבורי פתוח
	4.7.1
	שימושים
<p>א. שבילי הולכי רגל ואופניים ב. שטחי גינון, גני משחק וחורשות ג. שטחים לטיפול נופי ד. דרכי גישה ושרות ה. תחנת טרנספורמציה ו. תשתיות ציבוריות, תשתיות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. ז. במגרשים 6719 ו-6720 תותר הקמת מרכזי איסוף פסולת ישוביים תוך ביצוע טיפול נופי להסתרתם. ח. במגרש 6732 תותר הקמת פינת חי כולל מתקנים לתפעול המקום- מחסן, מתבן, משרד ומבנה שירותים, דרך גישה וחניה. ט. במגרשים 6706, 6705, 6737 תתאפשר גישת הולכי רגל למגרשי המגורים הגובלים בתאי שטח אלו.</p>	
	4.7.2
	סביבה ונוף
	4.7.2.1
<p>1. התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי. 2. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף. 3. בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקיה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ. 4. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף. ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לישיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים. 5. השצ"פים יתוכננו באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום. 6. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית. 7. במגרש 6706 יבוצע פיתוח זהיר ומצומצם כדי לשמור על אופיו הטבעי של המקום.</p>	
	4.7.3
	הוראות תכנוניות
	4.7.3.2
	הוראות פיתוח
<p>יישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. יתור שימוש בחומרי הגמר הבאים טרסות בבניה דמוי יבשה בגובה שלא יעלה על 1 מטר, סלעי</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.7
<p>ישיבה, ריצוף אבן שכבות גיר, ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים, אספלט עם שפה מאבן שכבות, קיר תומך מאבן לקט בבנייה דמוי יבשה, קירות ישיבה מאבן לקט, שטחים של מצע מהודק, שילוב סלעים מקומיים כאלמנט פיסולי, מסלעות מאבן שטוחה בגובה של 40 ס"מ. גובה קיר תמך לא יעלה על 2 מ'. במידת הצורך בהפרש גדול יותר, יפוצל הקיר לשתי מדרגות ויכלול ערוגת גינון ברוחב של 0.75 מ' לפחות בין שני הקירות.</p>	
<p>בינוי</p> <p>תכנית פיתוח לשצ"פ תיערך בקנ"מ 1:100 / 1:250 ותכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכות דרכים, חניות, שבילים, פתרונות ניקוז, גובה קירות, פריסת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים נוספים.</p>	4.7.3.1
<p>הוראות אחרות</p>	4.7.4
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>4.7.4.1</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח 6711, 6718 ו-6732 עבור בניה ו/או פיתוח אינטנסיבי, יהיה הגשת סקר ערכי טבע, לפי שיקול דעת מנהל היחידה ההסביבתית של המועצה האזורית. במקרה של הגשת סקר, הפיתוח יתחשב בממצאי הסקר. לאחר ביצוע התכנית במגרשים אלו ובמגרשים הגובלים בהם, יש לבצע ניתור של מינים פולשים למשך 3 שנים.</p> <p>2. במגרש 6732, יתקיימו ההוראות הבאות:</p> <p>א. הגדרות התוחמות את פינת החי יבנו בגובה של 1.4 מ' מעץ או מתכת, לא יותרו גדרות אטומות.</p> <p>ב. הסדרת איסוף ופינוי זבל בע"ח ע"פ הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>ג. נגר עילי מגגות המבנים יפוננו באמצעות מזחלות ומרזבים באופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון.</p> <p>ד. מי הנגר במתחם ינוזקו אל שטחים פתוחים בתוך התכנית ומחוצה לה כך שלא יבואו במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון.</p> <p>3. במגרש 6732, התנאים בהליך הרישוי יהיו:</p> <p>א. הכנת תכנית בינוי אשר תפרט את המבנים, המרחקים ביניהם, השבילים, החניות, מפלסי הפיתוח וכו'. תכנית הבינוי תציג את פתרונות התימוך בקרקע, הגידור, מיקום מתקני האשפה, חומרי הגמר, אופן ההשתלבות בסביבה וכל שידרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנון וביצוע של דרך הגישה למתחם</p> <p>ג. הכנת תכנית לפיתוח המגרש אשר תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת ומחזור, עיצוב החזות, תאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים ומסלעות, גדרות, תאורה ושילוט.</p> <p>ד. אישור המשרד להגנת הסביבה או אישור היחידה הסביבתית של המועצה האזורית.</p> <p>4. במגרשים 6738, 6739 תתאפשר גישת הולכי רגל למגרשי המגורים הגובלים בתאי שטח אלו.</p>	

	4.8
	4.8.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. מגרשי ספורט ומתקני משחק וכושר ב. אולם ספורט ג. בריכת שחיה, מלתחות, שירותים ד. משרדים, מחסנים, יציעים, מבני עזר ושרות עבור תכליות אלו ה. שבילי הולכי רגל ואופניים ו. שטחי גינון, משחק וחורשות ז. שטחים לטיפול נופי ח. סככות הצללה ט. דרכי גישה ושרות י. תחנת טרנספורמציה יא. תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p>	
	4.8.2
<p style="text-align: center;">סביבה ונוף</p> <p>התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף. בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקיה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק גזם. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף. ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשטחים רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לשיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים, או במקומות הנדרשים לכך כחלק מפעילות הספורט או פעילות הנופש. שטחי הגינון והפיתוח יתוכננו באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית.</p>	4.8.2.2
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי בהליך הרישוי הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח שבה יסומנו הבניינים והשימושים המוצעים במגרש, הדרכים והשבילים, המרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, משטחי הפעילות השונים ויעודם. יסומנו מערכות תשתית, דרכי גישה, חניות וכד'. יקבעו מפלסי המבנים, קירות תומכים ומסלעות. התכנית תכלול התייחסות לניקוז, טיפול וסילוק שפכים, ריכוז ופינוי פסולת, אנרגיה ותקשורת, גידור ושילוט. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת הבקשה להיתר. בהליך הרישוי תינתן התייחסות לעיצוב החזות ולגימור המבנים ותציג פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p>	4.8.2.3
<p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה תכנון מפורט של מערך חניות ע"פ תקן חניה שיהיה תקף במועד הגשת</p>	4.8.2.1



<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.8</p>
<p>ההיתר, מערך גישת השרות, הסדרי כניסה ויציאה באישור מהנדס הועדה המקומית. תתאפשר חניה גם בשטחים הציבוריים, הכל בהתאם לשיקול הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות תכנוניות</p>	<p>4.8.3</p>
<p>בינוי המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p>	<p>4.8.3.1</p>
<p>הוראות פיתוח יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסיה והתאמה לתקני נגישות ע"פ תקן. יישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל המתקנים והאזורים במגרש. התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי.</p>	<p>4.8.3.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגימור המותרים הם : אבן מקומית מסותת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה, לוחות פייברצמנט, כולם בגוונים המשתלבים באזור (גווני לבן, אפור, פסטל בז' עד חום אדמה). גגות : התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ויחייב הסתרת מתקנים טכנים.</p>	<p>4.8.3.3</p>
<p>שמורת טבע</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי. 2. עתיקות : כל פיתוח באזור עתיקות יעשה בתיאום עם רשות העתיקות וע"פ חוק העתיקות. כל העבודות בשטח העתיקות כפופות לסעיף, 29 א' לחוק העתיקות. 3. מרעה : א. תותר רעייה כל השנה בלחץ של 25 דונם לפרה. בחודשים דצמבר עד פברואר תהיה רעייה מחזורית בסס של שבועיים בין החלקות. ב. מתקנים : תהיה אפשרות לבנות, לקיים ולתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה לפי תכנון משרד החקלאות ופיתוח הכפר (מתקני מים, מכלאות, תוספת מזון), לאחר תיאום עם רשות הטבע והגנים. המתקנים הקיימים יוכלו להישאר במקומם. ג. תהיה אפשרות לקיים ולתחזק את הגדרות, הדרכים וצינורות המים הקיימים, ולהוסיף להם לאחר סיכום עם רשות הטבע והגנים וכל זאת בכפוף לכל דין. ד. זכות הראשונים לרעייה בשמורה/גן תינתן למשקים הרועים בשטח, וייחתם הסכם רעייה בין רשות הטבע והגנים לבין המשק בהסכמת רשות מקרקעי ישראל, כמקובל בשמורות טבע. ה. טיפול בנזקי שריפה : נזקי שריפה לעדרים יטופלו בדרך המקובלת בשטחים פתוחים שכנים. במקרה של נזקי שריפה של 2% ויותר מהוולדות, יבוצע ויסות גודל אוכלוסיית הטורפים ע"י רשות הטבע והגנים או ע"י המגדלים, בהיתר מיוחד, לאחר שנקטו אמצעי הגנה כמקובל על המגדלים באזורים שמחוץ לשמורה. במידה וישנה אפשרות לכך תמוקמנה חלקות ההמלטה מחוץ לשמורה. ו. פסי אש : פריצה וריסוס דרכים כפסי אש וצפיפותם יבוצעו לפי הצורך ע"י המגדל בהתאם להנחיות ולאישור נציגי רשות המרעה ורט"ג. ז. טיפול בעדר : תותר הכנסה של כלים ואמצעים אחרים, כולל כלבים, לצורך טיפול בעדר,</p>	



4.9	שמורת טבע
<p>בתיאום ובהסכמת רשות הטבע והגנים.</p> <p>ח. טיפול במינים בעייתיים למרעה כגון קידה וסירה, ייושם על שטח שלא יעלה על 3% בשנה.</p> <p>ט. מין בעל החיים: יוגדר ע"י רט"ג מין בעל החיים המועדף לרעייה שירעה בשמורה או בגן.</p> <p>י. ניתן יהיה לשינוי בתיאום בין רט"ג ורשות המרעה כאשר מפתח לחץ הרעייה יהיה 5 ימי רעיית צאן לכל יום רעיית בקר.</p> <p>יא. התקנון והשינויים בו יהיו מסוכמים על הצדדים ובהיתר מיוחד של רט"ג ובהסכמת רמ"י.</p> <p>4. תשתיות: בתחום שטח השמורה ניתן להעביר קווי תשתיות, לרבות שביל, קו מים, קו ביוב, תשתיות תוואי לניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב. ניתן לסלול דרכי שירות הנלוות לתשתיות הנ"ל ברמה של דרכי עפר (ללא אספלט). ביצוע התשתית בתוך השמורה יעשה באישור רשות הטבע והגנים ובפיקוחה.</p> <p>ותר העברת תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות כולל עבודות פיתוח ואחזקה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. נטיעות וגינות</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב</p> <p>ה. מעבר מערכות תשתיות ציבוריות על-קרקעיות ותת-קרקעיות לסוגיהן, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.</p> <p>ו. וכל המפורט בהגדרת דרך ע"פ סעיף 1 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	
4.10.2	סביבה ונוף
4.10.2.2	<p>יש לשאוף לרציפות צל לאורך המדרכות על ידי שילוב נטיעות עצים סוככניים המתאימים לאקלים המקומי, במרווחי נטיעה המבטיחים הצללה ותוך יצירת בתי גידול נאותים לעץ. בשטחי חניה יש לטעת עץ עבור כל 3 מקומות חניה.</p>
4.10.2.1	דרכים וחניות
<p>ותר הפעלת תכנית הסדרת תנועה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה, הקמת מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מעבר תשתיות לסוגיהן וביצוע נטיעות ע"פ כל דין באישור הרשות המקומית.</p> <p>חומרי הגימור האפשריים הם: אבן מקומית, בטון ואספלט. הכל ע"פ תכנית לפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בתאום עם הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות</p>	

	4.11	<p>דרך מוצעת</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים ג..נטיעות וגינן ד.מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב ה.מעבר מערכות תשתיות ציבוריות על-קרקעיות ותת-קרקעיות לסוגיהן, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. ו. וכל המפורט בהגדרת דרך ע"פ סעיף 1 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>
	4.11.2	
	4.11.2.2	<p>סביבה ונוף</p> <p>יש לשאוף לרציפות צל לאורך המדרכות על ידי שילוב נטיעות עצים סוככניים המתאימים לאקלים המקומי, במרווחי נטיעה המבטיחים הצללה ותוך יצירת בתי גידול נאותים לעץ. התכנון הנופי של הדרכים המוצעות יתייחס לנספח הנוף.</p>
	4.11.2.1	<p>דרכים וחניות</p> <p>תותר הפעלת תכנית הסדרת תנועה בתאום עם הרשות המקומית. אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה, הקמת מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מעבר תשתיות לסוגיהן וביצוע נטיעות ע"פ כל דין. חומרי הגימור האפשריים הם : אבן מקומית, בטון ואספלט. הכל ע"פ תכנית לפיתוח.</p>
	4.12	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>
	4.12.1	<p>שימושים</p> <p>דרך גישה לרכב ו/או הולכי רגל לצורך הגעה למגרשי שצ"פ 6711 ו- 6732. תותר הנחת תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, לרבות עבודות פיתוח ואחזקה.</p>
	4.12.2	<p>הוראות תכנוניות</p>
	4.12.2.1	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הדרך תתוכנן כדרך עפר כבושה מינימלית תוך שמירה על תקני הבטיחות.</p>
	4.13	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
	4.13.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים, ההוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 205-0543397.</p>
	4.14	<p>מסחר ותעסוקה</p>
	4.14.1	<p>שימושים</p> <p>משרדים לקהילה המקומית מבני מרפאה ומתקני עזר לשרותים הנ"ל מבני תעסוקה תעסוקה מקומית זעירה כגון : בתי מלאכה למלאכות זעירות, סטודיו לאומנות, סדנאות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושרותים אישיים שרותים מסחריים כגון ממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, בתי קפה וקיוסקים. דרכים פנימיות ושטחי חניה לשרות מתקני התעסוקה השונים מחסנים ומבני עזר לשימושים הנ"ל (מבני טרנספורמציה, אשפה ותשתית). לא תותר אחסנה שאינה לצרכי שימוש פנימי ושוטף של העסקים במקום. שטחי גינן ומשחק</p>



	4.14
<p style="text-align: center;">מסחר ותעסוקה</p> <p>שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים מתקנים טכניים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף ותור הנחת תשתיות ציבוריות קוויות תת-קרקעיות, כולל עבודות פיתוח ותחזוקה. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים בעלי פוטנציאל הפרעה לסביבה ו/או המייצרים שפכים מסוכנים העלולים לזהם את מי התהום ו/או המאחסנים חומרים מסוכנים.</p>	
	4.14.2
<p style="text-align: center;">סביבה ונוף</p> <p>1. לא יותר אכלוס המבנים בשימושים הגורמים או עלולים לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. בהליך הרישוי יש להקפיד כי מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת השפכים 3. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות המשרד להגנת הסביבה. 4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים מתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערכת איסוף אזורית שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. 5. לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותר ע"פ חוק 6. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש ע"פ התכניות המאושרות. 7. התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי. 8. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף. 9. בתכנון המפורט ייעשה נסיון לצמצם את שטחי גינון הדורשים השקיה מרובה במטרה לחסוך בתחזוקה ובמים, הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק גזם. תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה וסוג הקרקע, וכן לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף. ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשטחים רק במקומות בהם מתוכנן שימוש לישיבה על הדשא בחללים קטנים ומוגדרים. שטחי הגינון והפיתוח יתוכננו באופן שיאפשר חלחול מקסימלי של נגר עילי אל מי התהום. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. יבוצע שיקום מלא של איזורים שבהם נעשו עבודות עפר, לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית.</p>	4.14.2.2
<p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>הליך הרישוי יכולול תכנון מפורט של מערך חניות ע"פ תקן חניה שיהיה תקף במועד הגשת ההיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה.</p>	4.14.2.1
	4.14.3
<p style="text-align: center;">הוראות תכנוניות</p> <p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>המבנים יתוכננו כך שיווצרו רחבות ציבוריות למפגש ולהתכנסות בחזית המבנים, לאורך כביש מס' 1. על העמדת המבנים הסמוכים למעגל התנועה ועל החזיתות של מבנים אלו להתייחס</p>	4.14.3.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מסחר ותעסוקה	4.14
<p>ולפנות אל מעגל התנועה המרכזי.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שבה יסומנו הבניינים, השילוט, הדרכים והשבילים, המרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית וכד'. יקבעו מפלסי המבנים, מיקום חניות וקירות תומכים. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להגשת ההיתר. הליך הרישוי יכלול התייחסות לעיצוב חזות ולגימור המבנים, יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה. הליך הרישוי יכלול הכנת תכנית לפיתוח המגרש. התכנית תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, פריקה וטעינה, מערכות ומתקני תשתיות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת ביתית, אנרגיה ותקשורת, גינון, קירות תומכים, מסלעות וגדרות.</p> <p>יותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ומלבד שיוקמו בהתאם לתכנית הבינוי. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>שילוט- לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה, ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגימור המותרים הם : אבן מקומית מסותת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה בגוונים המשתלבים באזור (גווני פסטל בז' עד חום אדמה).</p> <p>יותר גגות שטוחים בלבד . התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית ויחייב הסתרת מתקנים טכניים. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים 1.8 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p>	4.14.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	35	12 (1)	148	300	101 - 140	מגורים א'
4	4	4	4	2	8	4	45	90	440	875	201 - 218	מגורים
5	5	5	5	4	17.5		50	20%	180%	20000	4001	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	4	17.5		50	20%	180%	2000	4002	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	4	17.5		50	(3) 20	(3) 180	5900	4004, 4003	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	14		35	(4) 5	(4) 95	2600	1502	מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	2	10		15	2%	13%	14000	6901	ספורט ונופש
4	4	4	4	1	5		25	50	200	2200	6732	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		(6) 8		50		50%	3600	2801	מתקנים הנדסיים
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	9000	יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בסמכות הועדה המקומית המרת שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. תותר חריגה מקומית מגובה הבנין הקבוע בטבלה עד 1.2 מ' במרחק של לפחות 1.5 מ' ממעטפת המבנה עבור מסתור דוד וקולט שמש או הסתרת מערכות טכניות אחרות ובתנאי שאין סטייה בגובה בהיקף חזיתות הבית.

ג. ביעודים מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, קרקע חקלאית, חניה ומתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף שטחי חניה ושירות ע"פ המפורט בסעיף 4.2.2 בתכנית זו..

(2) ע"פ נספח קווי בנין אשר הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 15% משטח הבינוי.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושים מסחריים בהיקף של עד 50% משטח הבינוי.

(5) ע"פ נספח קווי בנין אשר הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(6) גובה מאגרי המים - עד 8 מ', המתקנים הנלווים - גובה של עד 4 מ'.

(7) זכויות והוראות הבניה יהיו ע"פ תכנית מאושרת 205-0543397.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1 דרכים וחניות**

1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה.
2. תנאי מוקדם בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.
3. החניה תהיה בתחום המגרש למעט במגרשים בהם יש הצמדת מקומות חניה ע"פ תכנית זו. עבור מבנים ומוסדות ציבור ניתן להציג פתרונות חניה גם בתחום הדרך הציבורית, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות. במבנים ובמוסדות ציבור תוכל הוועדה המקומית לשקול הקלה בדרישות החניה בהתאם למפורט בסעיף 4.4.2 בתכנית זו.
4. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הגבולות בין הדרכים והחניות לבין המשטחים הסופגים יאפשרו את מעבר המים.

6.1.2 הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.1.3 שמירה על עצים בוגרים

ברחבי התכנית מצויים יותר מ-900 עצים בוגרים. יש לעשות כל מאמץ לשלבם בתכניות הפיתוח והגינון, תוך צמצום הפגיעה בהם ובבתי הגידול שלהם. על תכניות הפיתוח בתחום שטחי הגינון של הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים הפתוחים, המגרשים ולמוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה וספורט ונופש לכלול כמה שיותר עצים בוגרים קיימים. יש לבחון ולהעדיף העתקת עצים בוגרים בתחומי התכנית אל שטחי הגינון של תאי שטח אלו.

גם במגרשי המגורים ביעוד מגורים ומגורים א' יעשה מאמץ לשימור העצים הבוגרים. במידה ולא ניתן לשלב אותם בפיתוח המגרש, יש לנסות ולהעתיק אותם אל השבילים, הדרכים ואל השטחים הציבוריים הפתוחים ואל המגרשים ולמוסדות ציבור.

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח כאמור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח או בשטח השצ"פ.
- ד. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו עי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ה. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- ו. בעת הליך הרישוי לבניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה

6.1

לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ז. בעת הליך הרישוי לבניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. במסגרת ההליך תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ח. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ט. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מק ובעומק של 1.2 מ.

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

יא. תכונות עצים שיש להעדיף בעת נטיעת עצים חדשים:

1. נותני צל סוככנים
2. חסכנים במים
3. מאוקלמים

יב. 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 עפי פקודת היערות.

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

יג. יתאפשר שינוי סיווג העצים בכפוף לאישור פקיד היערות.

סביבה ונוף

6.1.4

בעת תכנון וביצוע התכנית בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים בתוך התכנית ומחוצה לה יש להקפיד על העקרונות וההנחיות הבאים:

1. במסגרת הליך הרישוי יוצג תיחום ברור בין מגרשים לבין השטחים הפתוחים כגון שביל ציבורי, גדר וכד'.
2. יש לפעול לשמירה ככל הניתן על הנוף ועל בתי הגידול.
3. יש לצמצם את הפגיעה בתוואי השטח ובצמחיה הקיימת, ע"י הגבלת העבודות לתחומי הקו הכחול של התכנית. שטחי עבודה יגודרו למניעת חריגה מהם.
4. אתרי ההתארגנות של הקבלנים יהיו בשטחים מופרים.
5. שתילה ונטיעה של צומח חדש יתבססו על מינים מקומיים
6. התאורה במגרשים לא תגרום לזיהום אור. התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמויים, ותהיה עם סיכוך מלא (Full Cutoff) כדי למתן את הפגיעה בנוף הלילי ובחיות הבר.
7. יש לשלב מעברים לבעלי חיים בתכנון הדרכים
8. יש להקים מעקות בטיחות מסוג המשתלב בנוף.
9. יש להציב פחי אשפה ומתקני מחזור המתוכננים כך שלא יפתחו ע"י בעלי חיים, ובמידת הצורך יש לגדר אותם.

פיתוח סביבתי

6.1.5

1. קירות תומכים יחופו באבן לקט מקומית כולל ראש הקיר. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי למגרשים ניתן יהיה למקם את הקיר בשטח הציבורי.
2. גובה מירבי של קיר 3 מ' (לא כולל מעקה בטיחות קל). בשטחים ציבוריים פתוחים, גובה מירבי של קיר התמך לא יעלה על 2 מ'. במידת הצורך בהפרש גדול יותר, יפוצל הקיר לשתי

6.1

- מדרגות ויכלול ערוגת גינון ברוחב של 0.75 מ' לפחות בין שני הקירות.
- 3. פרט חזית הקירות שבגבולות המגרש יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה
- 4. מסלעה בגבול המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.
- 5. מעקות בטיחות - יהיו בגובה הנדרש ע"פ חוק ולא יהיו אטומים. יותר להקים גדרות שבכה לתמיכת צמחיה בלבד
- 6. חובה על היזמים ו/או על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.



פיתוח תשתית

6.1.6

- 1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל (למעט קו חשמל מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם, מטעמים מיוחדים שירשמו, מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, ניתן יהיה לאשר התקנתו כקו עילי.
- 3. במגרש בו קיימת כבר תשתית ציבורית, תנאי בהליך הרישוי יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- 4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - קווי תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 - מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :
 - 1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 2. בתחום דרכים.
 - 3. בתחום מגרש המיועד למסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, חניה, ולקרקע חקלאית תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 - ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 - ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 - ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.
 - ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.



	6.1
	6.1.7
<p style="text-align: center;">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. שפך ועודפי קרקע- תכנון המבנים בתחום התכנית יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים עד כמה שניתן. לא יותר לשפוך שפך או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש עם הועדה המקומית. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה ע"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי הוא התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>5. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
	6.2
	6.2.1
<p style="text-align: center;">הוראות תכנוניות</p> <p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>תנאי בהליך הרישוי למבני הציבור, לאורך דרך הגישה לקורנית, הוא אישור תכנית בינוי שתציג תכנון כל מבני הציבור. התכנון ישים דגש על תכנון הדרך כמרחב ציבורי איכותי, יצירת דופן בנויה והפנייתה לדרך הגישה, שילוב בין המבנים לשטחי הפיתוח העוטפים אותם, תוך ניצול השטח ליצירת רחבות ושטחי התכנסות, יצירת קישוריות באמצעות מערך שבילים המחבר רגלית את שכונת המגורים המוצעת, אזור מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית וסביבתה. כמו כן, יושם דגש על שמירת העצים הבורגים ושילובם ככל הניתן בתכנון.</p>	
	6.2.2
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>א.תנאי בהליך הרישוי יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. אישור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p style="text-align: center;">מצייר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.2

הוראות תכנוניות

3.00 מ'	תיל חשוף	קו חשמל מתח נמוך
2.00 מ'	תיל מבודד	קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה
2.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :
35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :
0.50 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך
3.00 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
1.00 מ'		ארון רשת
3.00 מ'		שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.




לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



	הוראות תכנוניות	6.2
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).	
	תשתיות	6.2.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>מים :</p> <p>תנאי בהליך הרישוי על פי תכנית זו יהיה העתקת קו מקורות הקיים במקום בתיאום עם חב"מקורות.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. תנאי בהליך הרישוי יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה :</p> <p>א. חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. אישור היתר בניה לשדרוג תחנת שאיבה אזורית לביוב משותפת למועצה אזורית משגב ולכאבול.</p> <p>ג. אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. תנאי לאכלוס הבתים בשכונה :</p> <p>השלמת עבודות השדרוג של תחנת השאיבה לביוב. אסמכתא למילוי תנאי זה יהיה אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>3. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>5. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ואת מקורות המים.</p> <p>6. הנחת קווי ביוב בתחום שמורת הטבע הר שכניה תיעשה באישור רטי"ג ובפיקוחה.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
	ניהול מי נגר	6.2.4
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>ב. 30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום..</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	

<p>הוראות תכנוניות</p>	<p>6.2</p>
<p>ה.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. ו. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>הוראות אחרות</p>	<p>6.3</p>
<p>עתיקות</p>	<p>6.3.1</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 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, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.3.2</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב.מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.3.3</p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, ו/או מבנה שחורג לתחום הדרכים ולשטחי הציבור ע"פ המצב המוצע הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25