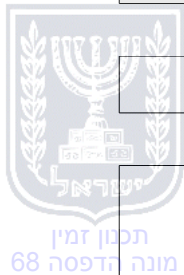


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0623058

הרחבה דרומית - אום אל ג'נאם



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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/02/2023

לאשר את התוכנית

10/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000926387/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים חדשה הממוקמת בגבולו הדרומי של היישוב, במורדותיו הדרומיים של הר תבור. התכנית נצמדת מצפון לאום-אל-ג'נאם, ונמצאת צפונית לכביש 65. התכנית מתווה מגרשי מגורים בגדלים שונים בין 4 ל-16 יחידות דיור במגרש המסתכמים בסך הכל ב-628 יחידות. בתכנית מגרשים המיועדים למבני ציבור שונים (בית ספר תיכון, בית ספר יסודי, גני ילדים ועוד), שטחים ציבוריים פתוחים, בית קברות וחניון לרכב כבד. התכנית נגזרת מתכנית המתאר ליישוב ומתווה תכנון מפורט למתחמים 10, 11 ו-12 בתוכנית המתאר. שני מתחמים הראשונים מיועדים למגורים, ומתחם 12 לחניון רכב כבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבה דרומית - אום אל ג'נאם

ומספר התכנית

251-0623058

מספר התכנית

239.581 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237058
קואורדינאטה Y	730963

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בכניסה הדרומית לשוב מדרום להר תבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שבלי - חלק מתחום הרשות : שבלי אום אל ג'נאם

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שבלי אום אל ג'נאם			

שכונה דרום אום אל ג'נאם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15749	מוסדר	חלק		16
17000	מוסדר	חלק	41-43	1-2, 36-40, 44, 71,
17004	מוסדר	חלק		74, 82-84, 88-90
				12, 24

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 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/35</u>
18/12/2006		926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ ב. הוראות תכנית תמא/37/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/37 ב</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>
15/02/2018		5070	7702	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15565 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/15656</u>
18/05/2005		2682	5397		ללא שינוי	<u>ג/11335</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילה רונאל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - גליון חתכים	14: 42 02/04/2024	אילה רונאל	02/04/2024	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח מים וביוב	13: 09 05/08/2021	ענבל אברהם	05/08/2021			רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	11: 47 15/02/2022	ענבל אברהם	15/02/2022	21		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 34 08/05/2024	ראובן כהן	08/05/2024	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה	15: 47 19/06/2023	ראובן כהן	19/06/2023	33		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר סביבתי	09: 33 15/06/2020	רונית טורק	08/06/2020	12		רקע	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	10: 33 01/06/2020	אורי דור	17/10/2019	21		רקע	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	13: 39 20/06/2022	אילה רונאל	20/06/2022	11		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לבית העלמין של הישוב	16: 47 14/06/2022	אילה רונאל	14/06/2022	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים	17: 02 16/05/2022	אוהד פלש	16/05/2022	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי - גליון תוכניות	11: 23 26/05/2024	אילה רונאל	26/05/2024	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח ביוב	11: 36 29/05/2024	ענבל אברהם	28/05/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח לתשריט, ניהול מי נגר 1/2	11: 37 29/05/2024	ענבל אברהם	28/05/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח לתשריט, ניהול מי נגר 2/2	15: 11 09/05/2022	ענבל אברהם	09/05/2022	1	1: 500	רקע	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי ופיתוח נופי לבית העלמין של הישוב. הנספח מחייב בנושאים המנויים בסעיף 3.2.5 לתמ"א 19 על שינוייה. ניתן לסטות עפ"י החלטת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.	15: 17 07/06/2022	אילה רונאל	22/06/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים	11: 37 29/05/2024	ענבל אברהם	28/05/2024	1	1: 1250	רקע	מים
לא	תשריט מדידה אנליטי, לא לצרכי רישום	10: 06 28/05/2024	מחמוד מחאמיד	27/05/2024	1	1: 1250	רקע	מפת מדידה
לא	נספח נוף	09: 33 30/05/2024	יעל בר מאור	29/05/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים 1/2	13: 02 27/05/2024	אוהד פלש	27/05/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים 2/2	13: 00 27/05/2024	אוהד פלש	27/05/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח דרכים	10: 08 28/05/2024	מישל זירי	28/05/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	10: 10 28/05/2024	מישל זירי	28/05/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 20 24/03/2024	אילה רונאל	24/03/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסת מים	מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	בנימינה- גבעת עדה	האסיף (1)	42	04-8440832		studio@ybm. co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דויד בריל	492430		כפר יונה	(2)		09-8988693	09-8988693	david@b- bril.co.il
גיאולוג	יועץ	אורי דור			בית קשת	(3)		04-9982205		ory@orydor. com
כבישים	מהנדס	מישל זירי	36473	רעם הנדסה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת ומתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק	ל.ר.	ל.ר.	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ראובן כהן	1878	ר. כהן שמאות מקרקעין ונייהול נכסים	ירושלים	חסדא	5	077-4002032	077-4002032	ruvkan@gma il.com
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
יועץ נגישות	יועץ	סולימאן מחמיד		ס.מ פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	אום אל-פחם		052-4344811		office@form a-archs.com
סוקר עצים	סוקר עצים	אוהד פלש	133401	אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(4)				ohadfleshla@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 438.

(2) כתובת: ת.ד. 4297.

(3) כתובת: בית קשת 1524700.

(4) כתובת: 1923800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיוריות	<p>חדר או מערכת חדרים שיכולים להיות חלק מיחידת דיור (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 35 מ"ר</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p>

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 מפורט למתחמים 10, 11 ו-12 עפ"י תכנית המתאר ג/ 15656.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט למתחמים 10, 11 והקמת שכונה בת 628 יח"ד (בצפיפות ממוצעת של כ-8.5 יח"ד לדונם) לרבות: הגדרת מגרשים למגורים, מבני ציבור משולב שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, התווית מערכת הדרכים והשבילים.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
3. קביעת שימושים, קביעת זכויות והוראות בניה, קביעת תנאים בהליך הרישוי.
2. תכנון מפורט לחניון ציבורי שנקבע במתחם 12 בתכנית המתאר.
3. קביעת הוראות פיתוח בייעודים השונים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	240, 189 - 186, 183, 173 - 163, 161 - 137, 135 - 126, 124 - 101
מגורים ב'	234, 233, 227 - 225, 222 - 213, 210 - 206, 204 - 202, 162
מתקנים הנדסיים	10
שטח ציבורי פתוח	40, 37, 35, 33, 29, 27 - 14
נחל/תעלת נחל	34
דרך מאושרת	36
דרך מוצעת	9, 8, 6, 5, 42, 4, 39, 3 - 1
דרך ו/או טיפול נופי	13
חניון	7, 41
רצועת תשתיות	28
בית קברות	12
מגורים ומסחר	232 - 228, 212, 211, 205, 201, 185, 184, 182 - 174, 136, 125
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	38, 32 - 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	36
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	6
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	39
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	38
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	39
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	38
הנחיות מיוחדות	מגורים	134
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	33, 29, 27 - 22, 20 - 14
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	24, 23, 20
להריסה	דרך מוצעת	9, 8, 3, 2
להריסה	מגורים	165, 153, 147, 139, 138, 129, 126
להריסה	מגורים	172 - 169
להריסה	מגורים ב'	220, 204, 202
להריסה	מגורים ומסחר	201, 181 - 177
להריסה	שטח ציבורי פתוח	26, 19 - 16
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	30
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8, 2
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1 - 3, 39, 4, 42, 8, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	101 - 124, 126 - 135, 137 - 161,
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	162 - 202, 204 - 206, 210 - 213 - 222, 225 - 227, 233, 234
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	125, 136, 174 - 182, 184, 185, 201, 205, 211, 212, 228 - 232
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	28
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	14 - 27, 29, 33, 35, 37, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	30 - 32, 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124.51	0.05
שטח ללא תכנון מפורט	239,456.78	99.95
סה"כ	239,581.29	100

מצב מוצע

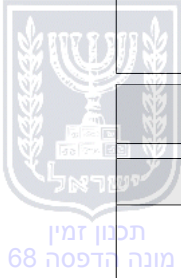
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,376.14	1.41
דרך ו/או טיפול נופי	196.5	0.08
דרך מאושרת	1,100.82	0.46
דרך מוצעת	54,296.4	22.68
חניון	32,681.09	13.65
מגורים	37,216.28	15.55
מגורים ב'	21,352.64	8.92
מגורים ומסחר	14,911.22	6.23
מתקנים הנדסיים	1,297.38	0.54
נחל/תעלת נחל	144.98	0.06
רצועת תשתיות	5,589.51	2.33
שטח ציבורי פתוח	16,087.4	6.72
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	47,238.31	19.73
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,907.3	1.63
סה"כ	239,395.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. יותרו בקומת המרתף או קומת הקרקע: משרד/ מסחר קטן/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים.</p> <p>3. גן ילדים, פעוטון, מעון יום או משפחתון, וכל שימוש ציבורי שכונתי באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.</p> <p>4. דיורית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע.</p> <p>2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין.</p> <p>4. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>5. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה.</p> <p>6. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח בעת מתן היתר בניה. הקירות התומכים שמעל 3 מ' ידורגו במדרגות של 80-100 ס"מ.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. יותרו בקומת המרתף או קומת הקרקע: משרד/ מסחר קטן/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים.</p> <p>3. גן ילדים, פעוטון, מעון יום או משפחתון, וכל שימוש ציבורי שכונתי.</p> <p>4. דיורית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע.</p> <p>2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין.</p> <p>4. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה.</p> <p>5. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה.</p> <p>6. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח בעת הליך הרישוי. הקירות התומכים שמעל 3 מ' ידורגו במדרגות של 80-100 ס"מ.</p>

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. תחנת שאיבה. 2. הצבת מבנים למערכות ביוב, ציוד אלקטרו מכני, לוחות חשמל, גנרטור, בורות שיקוע לאבנים, לוחות פוטו וולטאיים על הגג עפ"י הוראות תמ"א 1 ותשתיות. 3. העברת תשתיות ציבוריות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א 1. תחנת האשיבה תתוכנן בהתאם להנחיות "תחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריות" בגרסתן העדכנית. 2. תחנת השאיבה תתוכנן עם האמצעים הבאים : - יותקן דיזל גנרטור כולל חופה אקוסטית - יתוכנן נפח איגום לחרום עבור 6 שעות ממוצעות - נפח מיכל הסולר יספיק להפעלת הגנרטור ל-72 שעות לפחות</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, נטיעות, פיתוח שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, שירותים ציבוריים, מערכות השקיה, פינות תצפית, מתקני הצללה וכדומה. 2. מתקנים טכניים קטנים, חדרי טרפו. 3. העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות. 2. מרכז איסוף פסולת, פתוח או סגור בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה. מיקומו של המרכז ייקבע בעת התכנון המפורט של השכונה, ויתאפשר בתאי שטח 21, 40, 30, 31.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>פיתוח ונוף א 1. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע תנאים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות 3. תא שטח 35 יפותח כחורשה אקסטנסיבית במטרה לשמש חיץ נופי בין שכונת המגורים לבין חניון רכב כבד. ינטעו עצים כשתינתן עדיפות לעצים ממינים מקומיים חסכניים במים. 4. יש לפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים תוך השארת שטחים לחלחול מי נגר.</p>	
<p>זיקת הנאה ב סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר ברכב ישמש למעבר רכב חקלאי, תחזוקה או חירום בלבד. רוחב המעבר לא יעלה על 4 מ'. לא תתאפשר חניה בתחום זה.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. תעלה להסדרת הנחל. 2. שביל הולכי רגל. 3. גינון ונטיעות.</p>	

4.5	נחל/תעלת נחל
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. במוצאי הניקוז יש להסדיר מתקנים למניעת חתירה במורד.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	1. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן. 2. העברת רצועות תשתית. 3. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר, מתקני מחזור.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	1. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, ריהוט גן. 2. העברת רצועות תשתית. 3. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר, מתקני מחזור.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. מפלסי הפיתוח של הדרכים יקבעו בתכנון המפורט. 2. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאכלוס. 3. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה.
4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים
	1. גינון, נטיעות, תימוך קרקע (קירות תמך ו/או מסלעות) 2. העברת רצועות תשתית.
4.8.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	1. ינטעו עצים ויבוצע פיתוח אשר יתחבר לטופוגרפיה הטבעית הגובלת בתכנית. תינתן עדיפות לעצים ממינים מקומיים חסכניים במים. 2. הקירות התומכים שמעל 3 מ' ידורגו במדרגות עד 150 ס"מ.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	1. חניון רכב כבד. 2. חניה פרטית וציבורית. 3. מוסכים, חנות חלפים, חשמליה, תיקון תקרים. 4. גינון ונטיעות. 5. העברת רצועות תשתית.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף



4.9	חניון
	יש להבטיח חיץ ירוק הכולל נטיעות צפופות בין החניון לסביבתו. רוחב החיץ לא יפחת מ-5 מטרים ממזרח ומערב לחניון, ו- 10 מ' מצד דרום.
ב	תנאים בהליך הרישוי
	1. אישור תכנית בינוי אשר תציג באופן מפורט את הגישות ומסלולי הנסיעה עפ"י סוג הרכב, בינוי, חתכים, חזיתות ופרטי הגידור והשערים, וכל פירוט שידרוש מהנדס הועדה המקומית. 2. הכנת נספח תנועה יהיה תכנון החניון בתא שטח 7, שימצה את השטח בניצול מקסימלי עבור חניית משאיות, לרבות דרכי הגישה ומסלולי הנסיעה עפ"י סוג הרכב, בינוי, חתכים, חזיתות ופרטי הגידור והשערים, וכל פירוט שידרוש מהנדס הועדה המקומית.
4.10	רצועת תשתיות
	שימושים
4.10.1	1. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, לרבות מעבר צנרת ביוב תת קרקעית, מערכת לסניקת הביוב, צנרת ניקוז ומוצאי ניקוז על בסיס תכנית בינוי ופיתוח מאושרת אשר תשולב כתנאי בהליך הרישוי של קו הביוב.
4.10.2	הוראות
4.11	בית קברות
	שימושים
4.11.1	1. מצבות ומבני מצבות. 2. מבנים עבור פולחן דתי לרבות סככות / מבני הספדים ומתקני צל. 3. דרכי גישה, שבילים, מדרגות, רמפות ופיתוח נופי סביבתי לרבות תעלות ניקוז, גדרות, מסלעות וקירות תמך. 4. גינון. 5. משרד, שירותים, מחסנים ומבני עזר הקשורים לתחזוקת המקום. 6. קווי חשמל חדשים בתחום השבילים, האיזורים הסלולים ואיזורי הגינון.
4.11.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. הניקוז יהיה עילי. 2. פיתוח הקבורה יהיה רציף. 3. התקופה המרבית למימוש 351 קברים חדשים בתכנית זו בהתאם לפרוגרמה שהוכנה לתכנית הינה עד שנת 2062. 4. צפיפות הקברים המוצעת היא 367 קברים לדונם. 5. כמות הקברים הרבודה לא תפחת מ-57% מסה"כ הקברים, כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח הנופי. 6. יותרו קוי חשמל חדשים בתחום השבילים, המעברים, אזורי הגינון והאיזורים הסלולים. 7. תנאי בהליך הרישוי לעבודות פיתוח נטיעת עצי צל בשטחי חניה, לאורך שבילים ו/או באיזור סככת ההספדים.
4.12	מגורים ומסחר
	שימושים
4.12.1	

	<p>מגורים ומסחר</p> <p>א. קומת הקרקע: מסחר לסוגיו השונים, פנאי ובילוי. ב. מגורים. ג. במרתף יותרו חניות ושטחי שרות.</p>	<p>4.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>הוראות</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <p>1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. 2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין. 4. תותר בניית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה. 5. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה. 6. תבוצע תכנית פיתוח לכל מתחם עירוני שתובא לאישור מהנדס המועצה המקומית. 7. דרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח בעת מתן היתר בניה. הקירות התומכים שמעל 3 מ' ידורגו במדרגות של 80-100 ס"מ.</p>	<p>4.12.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.13</p>
	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים המיועדים לחינוך, רווחה וקהילה. ב. מבנים לצרכי דת ותרבות, מרפאות מקלטים ומחסים ציבוריים. ג. תחנת משטרה.</p>	<p>4.13.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>החלוקה בין שני השימושים תהיה: 70% עבור מבנים ומוסדות ציבור ו-30% עבור תעסוקה. גמישות בחלוקה זו תהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למבני ציבור לרבות מבני חינוך ומתקני ספורט:</p> <p>1. לכל מגרש המיועד למבני ציבור תוכן תכניות נוף, בינוי ופיתוח מפורטות בעת הוצאת היתר בניה, אשר יתייחסו לשילוב המבנים בטופוגרפיה, בינוי מדורג, תוך שמירה על רצף מבטים ורצף צירי הולכי רגל. 2. הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית. התכנית תפרט כיצד לנצל את מלוא זכויות הבניה לשימושים השונים במגרש עפ"י הנספח הפרוגרמטי לתכנית ותכלול הצגת פתרונות חניה לשימושים השונים בהתאם לתקן התקף. שינויים יתאפשרו באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>4.13.2</p>
	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.14</p>
	<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
	<p>1. מבנים המיועדים לחינוך, רווחה וקהילה. 2. מבנים לצרכי דת ותרבות, מרפאות מקלטים ומחסים ציבוריים. 3. גנים ציבוריים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות</p>	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.14
<p>השקיה, פינות תצפית וכד. 4. חורשה אקסטנסיבית. 5. דונם לשימושי מתקני ספורט, בתא שטח 32 ו-38. 6. מרכז איסוף פסולת, פתוח או סגור בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1. מיקומו של המרכז ייקבע בעת התכנון המפורט של השכונה, ויתאפשר בתאי שטח 30,31,40,21. 7. העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.</p>	
הוראות	4.14.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. החלוקה בין שני השימושים תהיה: 30% עבור שצ"פ ו-70% עבור מבני ציבור. גמישות בחלוקה זו תהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. בתא שטח 32/38, יוקצה שצ"פ יישובי בשטח שלא יפחת מ-4 ד'. שטח זה יוקצה באופן מרוכז, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בידי הוועדה המקומית, לרבות, התחשבות בהקצאת ו/או תכנון שטח זה בתחום מטעי העצים הבוגרים, המיועדים להעתקה בתא שטח 32/38 כחלק משילוב העצים הבוגרים בתכנון.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					
3	3	3	3	3	1	4	3	1210	110	(1) 1100	31952	31952	7	חניון	חניון		
0	0	0	0	4	1	10		2300	300	2000	1297	1297	10	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3	3	3	12	40	2880	480	2400	3905	3905	11	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	3	1	4	5	150	20	(2) 130	3382	3382	12	בית קברות	בית קברות		
3	3	3	3	3	1	3	5	5	5		912	912	21	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3	3	1	3	1	1	1		4190	4190	35	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3	3	1	3	1	1	1		1288	1288	37	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3	3	3	12	35	3097	586	2511	2511	2511	30	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	3	3	12	35	3209	543	2666	2666	2666	31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	0	3	3	12	30	17815	2969	14846	19983	(3) 19983	32	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

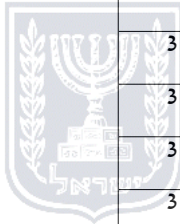


תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
3	3	0	3		3	12	30	17815		2969	14846	22112	(3) 22112	38	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1049	232	144	(4) 673	465	125	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1058	242	144	(6) 927	519	136	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1068	251	144	(7) 673	501	174	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1080	263	144	(8) 673	527	175	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1127	311	144	(9) 672	643	176	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1041	225	144	(10) 672	454	177	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1065	248	144	(11) 673	503	178	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1035	219	144	(10) 672	438	179	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1033	216	144	(7) 673	433	180	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1033	216	144	(7) 673	432	181	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(5) 4	65	1038	221	144	(7) 673	442	182	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(13) 6	65	1649	370	288	(12) 991	740	184	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(15) 3	65	1077	261	144	(14) 672	522	185	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	5	17.5	(17) 9	65	2212	433	288	(16) 1491	866	201	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(19) 8	65	2352	510	288	(18) 1554	1020	205	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	5	17.5	(21) 9	65	1974	422	288	(20) 1264	879	211	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	3	10.5	(23) 6	65	1847	495	288	(22) 1064	991	212	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(25) 8	65	2167	477	288	(24) 1402	956	228	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

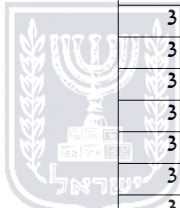


תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
												שרות	עיקרי					
3	3	3	3	1	4	14	(27) 8	65	2031	456	288	(26) 1287		914	229	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(29) 8	65	2058	425	288	(28) 1345		850	230	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(29) 8	65	2089	456	288	(30) 1345		913	231	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(29) 8	65	2094	462	288	(31) 1344		926	232	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1049	233	144	672		466	101	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1072	256	144	672		481	102	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1051	235	144	672		470	103	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(33) 5	50	1047	231	144	750		462	104	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	996	227	144	625		456	105	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1007	239	144	624		478	106	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(5) 4	50	947	240	180	527		481	107	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1167	237	180	750		474	108	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1162	232	180	750		466	109	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1175	245	180	750		491	110	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1161	231	180	750		463	111	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1151	236	180	735		474	112	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1125	215	180	730		432	113	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1130	220	180	730		439	114	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1039	223	144	672		446	115	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(35) 5	50	1092	214	180	698		428	116	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1034	218	144	672		438	117	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1039	223	144	672		447	118	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(36) 5	50	1088	205	144	739		410	119	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(35) 5	50	1084	210	144	730		419	120	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(36) 5	50	1079	205	144	730		410	121	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(35) 5	50	1111	201	180	730		403	122	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	123	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1047	231	144	672		462	124	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	126	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1066	250	144	672		501	127	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	128	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	129	מגורים	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

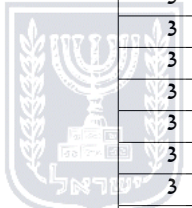


תכנון זמין
מונה הדפסה 68

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	130	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	131	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	132	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	133	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1137	243	144	750		501	134	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1139	245	144	750		452	135	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	137	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	138	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	139	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	140	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	141	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	142	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		481	143	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	144	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	145	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	146	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1020	251	144	625		502	147	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	148	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1063	247	144	672		494	149	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1118	249	144	725		498	150	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1135	241	144	750		489	151	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1021	277	144	600		555	152	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	998	254	144	600		507	156	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1058	274	144	640		549	153	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		482	154	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1038	284	144	610		568	155	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	157	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	994	250	144	600		501	158	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1041	225	144	672		451	159	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1041	225	144	672		451	160	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	161	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(37) 4	50	880	250	105	525		374	162	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	163	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		501	164	מגורים	מגורים
3	3	3	3	1	5	17.5	(38) 5	50	1144	250	144	750		515	165	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

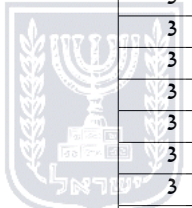


תכנון זמין
מונה הדפסה 68

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט
												שרות	עיקרי					
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1144	250	144	750		526	166	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	167	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(36) 5	50	1127	250	144	733		501	168	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1067	251	144	672		502	169	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	170	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	171	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1066	250	144	672		501	172	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	5	17.5	(34) 5	50	1066	250	144	672		501	173	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(32) 4	50	1194	378	144	672		756	183	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(39) 4	50	1262	254	288	720		558	186	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(40) 6	50	1370	254	216	900		558	187	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	3	10.5	(41) 3	50	774	208	119	447		416	188	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(34) 5	50	1216	293	168	755		586	189	מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4	14	(42) 4	50	1088	327	144	607		436	202	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(43) 4	50	1117	234	288	595		468	203	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	3	10.5	(34) 5	60	1097	230	116	751		498	204	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(44) 15	50	4060	990	540	2530		1982	206	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(45) 8	50	2076	501	288	1287		1003	207	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(46) 8	50	1902	499	288	1115		998	208	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(47) 4	50	1177	327	260	590		436	209	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(48) 4	50	1176	327	260	589		468	210	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(49) 7	50	1983	501	288	1194		1004	213	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(49) 7	50	1956	478	288	1190		956	214	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(50) 8	50	2026	539	288	1199		1079	215	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(51) 7	50	2002	501	288	1213		1337	216	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(52) 6	50	1810	585	288	937		820	217	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(52) 6	50	1693	515	288	890		880	218	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(19) 8	50	2072	568	288	1216		1136	219	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(53) 7	50	1805	374	252	1179		749	220	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(54) 7	50	1693	462	288	943		824	221	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(49) 7	50	1981	498	288	1195		997	222	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(51) 7	50	1962	498	288	1176		941	225	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(53) 7	50	1914	509	288	1117		1017	226	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(55) 8	50	2026	499	288	1239		921	227	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	1	4	14	(56) 8	50	2377	554	288	1535		1108	233	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט						
																עיקרי	שרות	שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3	3	1	4	14	8 (57)	50	2273	475	288	1510		גודל מגרש מוחלט	950	234	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	17.5	5 (58)	50	821	250	100	471		גודל מגרש מוחלט	378	240	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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:

סך הכל יחידות דיור בתכנית 628 יח"ד, אשר יחולקו לפי החלטת הוועדה באופן הבא: שליש יח"ד קטנות (עד 140 מ"ר), שליש בינוניות (עד 160 מ"ר), ושליש גדולות (עד 180 מ"ר). תותר העברה ביניהם עד 10% באישור מהנדס הוועדה המקומית ושלא תחושב סטייה ניכרת. תמחיל יחידות הדיור המוצע בתכנית זו הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הוא: 40% קטנות (עד 140 מ"ר), 30% בינוניות (עד 160 מ"ר) ו-30% גדולות (עד 180 מ"ר). עם זאת, לעת מתן היתרי בניה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, יותרו שינויים והעברה מקבוצה לקבוצה שתחול על בסיס החלוקה המקורית (שליש לכל קבוצה), בהיקף עד 10%, באישור מהנדס הוועדה המקומית ושלא תחושב סטייה ניכרת. במגרשים שגודלם עולה על 500 מ"ר ומסי יחידות הדיור עולה על 4 יח"ד, תותר חלוקתם לשני מגרשים, בלבד שהיתר הבניה שיוצא בכל אחד מהמגרשים יהיה לכל יח"ד המותרות עפ"י הציפיות הקבועה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

שטחי השרות שמתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית. לא תותר העברת ו/או ניצול זכויות אלו למטרת שטחי שרות אחרים שאינם לחניות. ביעוד שטחים פתוחים ומבניים למוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 לתכנית. בתאי שטח ביעוד 'מגורים' ו'מגורים ב' יותרו שימושים נוספים על מגורים. מגבלת השטח של שימושים אלו היא 35 מ"ר וממוקם בקומת המרתף או קומת הקרקע: משרד/ מסחר קטן/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - בתנאי שאלה לא מזהמים או מרעישים. כמו-כן, יותרו שימושים של גן ילדים, פעוטון, מעון יום או משפחתון, וכל שימוש ציבורי שכונתי באישור הרשות המקומית והועדה המקומית בהיקף של עד 200 מ"ר לתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר פיתוח של עד 100 מ"ר עבור חנויות ושירותים אחרים.
- (2) א. תותר הקמת מחסן אחזקה בלבד, שטח מחסן האחזקה עד 50 מ"ר. ב. תותר הקמת סככת הספדים וסככות צל על פי תכנית הפיתוח לבית העלמין. ג. בנוסף לשטחי הבניה הנקובים בטבלה, תותר סככת צל בשטח עד 150 מ"ר.
- (3) 5 דונם מתוך השטח ישמשו למתקני ספורט.
- (4) מתוך 673 מ"ר עיקרי 233 מ"ר מסחר.
- (5) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

- (6) מתוך 927 מ"ר עיקרי 326 מ"ר מסחר.
- (7) מתוך 673 מ"ר עיקרי 251 מ"ר מסחר.
- (8) מתוך 673 מ"ר עיקרי 264 מ"ר מסחר.
- (9) מתוך 672 מ"ר עיקרי 311 מ"ר מסחר.
- (10) מתוך 672 מ"ר עיקרי 251 מ"ר מסחר.
- (11) מתוך 673 מ"ר עיקרי 252 מ"ר מסחר.
- (12) מתוך 991 מ"ר עיקרי 370 מ"ר מסחר.
- (13) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (14) מתוך 672 מ"ר עיקרי 260 מ"ר מסחר.
- (15) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (16) מתוך 1491 מ"ר עיקרי 501 מ"ר מסחר.
- (17) תמהיל: 5 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 2 יח"ד גדולות.
- (18) מתוך 1554 מ"ר עיקרי 510 מ"ר מסחר.
- (19) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 2 יח"ד גדולות.
- (20) מתוך 1264 מ"ר עיקרי 416 מ"ר מסחר.
- (21) תמהיל: 6 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (22) מתוך 1064 מ"ר עיקרי 330 מ"ר מסחר.
- (23) תמהיל: 3 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (24) מתוך 1402 מ"ר עיקרי, 478 מ"ר מסחר.
- (25) תמהיל: 5 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (26) מתוך 1287 מ"ר עיקרי 457 מ"ר מסחר.
- (27) תמהיל: 6 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (28) מתוך 1345 מ"ר עיקרי 460 מ"ר מסחר.
- (29) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 2 יח"ד גדולה.
- (30) מתוך 1345 מ"ר עיקרי 457 מ"ר מסחר.
- (31) מתוך 1344 מ"ר עיקרי 463 מ"ר מסחר.
- (32) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 1 יח"ד בינונית, 2 יח"ד גדולות.
- (33) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 2 יח"ד בינונית, 2 יח"ד גדולות.
- (34) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (35) תמהיל: 3 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (36) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 2 יח"ד בינוניות, 2 יח"ד גדולות.
- (37) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (38) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינונית, 2 יח"ד גדולות.
- (39) תמהיל: 4 יח"ד גדולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

- (40) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 2 יח"ד גדולות.
- (41) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 1 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולה.
- (42) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (43) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (44) תמהיל: 3 יח"ד קטנות, 5 יח"ד בינוניות, 7 יח"ד גדולות.
- (45) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 4 יח"ד גדולות.
- (46) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 2 יח"ד גדולות.
- (47) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולות.
- (48) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולות.
- (49) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 1 יח"ד בינוניות, 5 יח"ד גדולות.
- (50) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 3 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולות.
- (51) תמהיל: 1 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 4 יח"ד גדולות.
- (52) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינוניות, 2 יח"ד גדולות.
- (53) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 3 יח"ד גדולות.
- (54) תמהיל: 4 יח"ד קטנות, 2 יח"ד בינונית, 1 יח"ד גדולות.
- (55) תמהיל: 3 יח"ד קטנות, 4 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.
- (56) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 3 יח"ד בינונית, 4 יח"ד גדולות.
- (57) תמהיל: 1 יח"ד קטנה, 3 יח"ד בינוניות, 4 יח"ד גדולות.
- (58) תמהיל: 2 יח"ד קטנות, 0 יח"ד בינוניות, 1 יח"ד גדולה.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	ב-25% מיח"ד בכל תא שטח למגורים, ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת דיורית. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.
6.2	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבניין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קרוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין.
6.3	חניה
	תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי מדינה כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוכרו לרשות המקומית כדין.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים וביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים והביוב זכות מעבר לקווי הביוב. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב" (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. תנאי בהליך הרישוי הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח, כולל הקמת תחנת שאיבה מס' 4. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים בתאגיד המים והביוב, ובאישור מהנדס התאגיד ומשרד הבריאות. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

10. תנאי לתחילת פיתוח השטח מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע כל העבודות החיוניות במערכות המים והביוב באזור, כלהלן:

א. השלמת ביצוע חיבור נוסף למערכת מי שתיה של "מקורות" (חיבור 6").

ב. תנאי לבניה בשכונה הוא קבלת היתר בניה לבריכת מי השתייה, בנפח של 500 מ"ק לפחות.

ג. חיבור תשתית הביוב אל מט"ש דברת ותחילת עבודות לשדרוג מט"ש "דברת" בהתאם לתכנית הנדסית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להג"ס.

ד. אישור בקשה להיתר בניה לתחנת שאיבה ראשית לביוב. (אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה).

11. תנאי בהליך הרישוי למבנים שיוקמו מכוחה של תכנית זו:

א. העברת לוח זמנים להשלמת עבודות לשדרוג המט"ש האזורי (מט"ש "דברת") ע"י התאגיד

מים וביוב לוועדה מקומית לתכנון ולבניה שיבטיח שביצוע כל העבודות יסתיימו לפני מועד אכלוס המבנים נושאי הבקשה.

ב. אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.

12. תנאים לקבלת תעודות גמר במגרשי המגורים:

א. השלמת עבודות לשדרוג המט"ש האזורי - מט"ש "דברת".

ב. השלמת עבודות להקמת תחנת שאיבה ראשית לביוב וביטול מתקן "אגור ושטוף" הקיים בישוב.

ג. השלמת ביצוע עבודות תשתית עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

13. עומק הטמנת הקו המחבר בין תחנת אגור ושטוף המתוכננת לקו המאסף הראשי לא יפחת מ-1.5 מטר ולא יהווה מגבלה לגידולים ושימושים חקלאיים מעליו. שיקום הקרקע החקלאית יתואם עם משרד החקלאות.

14. חל איסור על סילוק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז ולשטחים פתוחים.

ניקוז:

1. אישור תכנית לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י רשות ניקוז האזורית יהוו תנאי בהליך הרישוי.

2. תנאי בהליך הרישוי במגרשים 32 ו-7 יהיה הסדרת ערוץ קיים- אם במובל ניקוז ואם כתעלה פתוחה.

3. תנאי בהליך הרישוי לפיתוח תשתיות- פרטי החיבור אל הערוצים הקיימים יהיו באישור רשות הניקוז.

ניקוז אתר התארגנות

1. על הקבלן לדאוג לניקוז נאות של שטח ההתארגנות באופן שימנע זרימת מים ישירה ותשטיפים מתחום אתרי עבודה אל השטחים הפתוחים ובהם נחלים, ערוצי נחל ותעלות ניקוז.

2. בכל שלב ביצוע יינקטו כל הפעולות הנחוצות למניעת הצפות ושיטפונות, נזק למדרונות עפר וכיו"ב, העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע העבודות.

6.6

ביוב וניקוז

ניקוז



6.6	ביוב וניקוז
<p>1. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהייה.</p> <p>2. תכנון תא שטח 205 יעשה בשילוב פעולות ויסות והחדרת נגר לצמצום תרומת הנגר משטח התכנית.</p> <p>ביוב ומים</p> <p>1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב האזורי.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.</p> <p>3. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>4. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור מהנדס הוועדה המקומית ותאגיד המים והביוב.</p> <p>5. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב.</p> <p>6. תתאפשר הנחת קווי ביוב בתחומי מגרשים, מחוץ לקוי בנין.</p> <p>7. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.</p> <p>8. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה.</p> <p>9. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.) ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>10. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד- 2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> <p>11. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>12. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.</p>	



6.7	תשתיות
<p>1. גז :</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p> <p>ד. יש לבצע תאום עם חברת נתג"ז בשלב תכנון מפורט בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים כבדים בסמוך למערכת ההולכה.</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי הוא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע</p>	



6.7	תשתיות
	<p>כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תווי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37/ב יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל הרישיון להולכת הגז הטבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2. גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. ייעשה מאמץ במסגרת תכניות הפיתוח בשלב היתרי הבניה, לשמר/לשלב את העצים הבוגרים בתכנון, בשטחי הציבור הפתוחים, מבנה ציבור, והעתקה בתחום התכנית לרבות בתחום קווי הציבור במגרשים.</p> <p>2. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעתקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן בעת הליך הרישוי, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יבוצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מק ובעומק של 1.2 מ לפחות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.7 מ בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>2. רעידות אדמה :</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים.</p>

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה גיבוש תכן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, ע"י מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני, המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>3. שדרוג / הרחבת דרך מס' 4 :</p> <p>א. שדרוג דרך הגישה ליישוב, מס' 4, או הרחבתה, וכתנאי בהליך הרישוי לעבודות אלה, על מהנדס הוועדה המקומית, להתייעץ עם רט"ג בנושא מעבר בעלי חיים ומניעת הפניית תאורת. אונה הדפסה 68 תכנון זמין</p> <p>ב. לעת שדרוג הדרך ו/או הרחבתה, וכתנאי בהליך הרישוי לעבודות אלה, על מהנדס הוועדה המקומית להתייעץ עם נת"י.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי בשטח התכנית יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית זו.</p> <p>5. לכל מגרש המיועד לשצ"פ ולמבני ציבור תוכן תכנית נוף, בינוי ופיתוח מפורטת בעת הוצאת היתר בניה, אשר תתייחס לשילוב המבנה בטופוגרפיה, בינוי מדורג תוך שמירה על רצף מבטים ורצף צירי הולכי רגל.</p> <p>6. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה ועודפי עפר.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תיאסר נגישות למגורים מדרך מס' 4, למעט גישה למגרשי המגורים בתאי שטח 226 ו-228.</p> <p>2. תיאסר גישה ישירה לחניות שבחניון מדרך מס' 4.</p> <p>3. יש לשמור על היתכנות הנדסית למעבר תוואי מסילה כפולה לרכבת (קלה או כבדה) בתחום החיבור הדרומי של התכנית לכביש 65.</p> <p>4. תכנון מפורט של כביש הגישה וההתחברות לכביש 65 יועברו לאישור חברת נתבי ישראל.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לפי תכנית זו, לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/ תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתבי ישראל.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. תנאי בהליך הרישוי במגרשי המגורים המוקצים למדינה (עפ"י טבלת ההקצאה) יהיה מיצוי מלוא מספר יחידות הבנייה וזכויות הבנייה המותרות במגרש, לרבות פתרונות תנועה וחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בנייה במגרש, אשר לא כולל את מלוא יחידות הדיור המותרות בו. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי במגרשי המגורים המוקצים לפרטיים יהיה אישור תכנית בינוי אשר תציג מיצוי מלוא מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה המותרות במגרש, לרבות פתרונות תנועה וחניה הנדרשים למימושן.</p>	
<p align="center">תוכנית שיקום</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות</p>	

6.13

תוכנית שיקום

1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים צמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע, התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה. השיקום יעשה לצורך שימור קרקע ומניעת סחף.
2. שיקום מדרונות שנפגעו ודרכי גישה שנפרצו, הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו, עקב עבודות במסגרת תכנית זאת יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוג צמחייה מקומית האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.
3. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית, בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.
4. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ואל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
5. הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 250:1.

6.14

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

מבנה/חממה המסומן בסימון להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית, לרבות מבנים לא חוקיים שלא מסומנים להריסה במצב מוצע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.