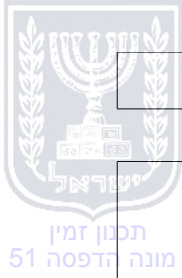


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0361287

צפת-מתחם 8 ג/23371



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
15/05/2019

לאשר את התוכנית
25/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת הנגזרת ממתחם 8 בתכנית המתאר המאושרת של צפת. המתחם בשטח של כ-600 דונם, משלב מגורים חדשים בצפיפות ובגדלים שונים, הסדרת אזורי מגורים מאושרים מתוקף תכניות קודמות, מוסדות חינוך וציבור שכונתיים ואזוריים, שטחים פתוחים ושימור ערוצי נחל קיימים ומרכז מסחרי שכונתי.

התכנית מציעה סה"כ כ-1102 יח"ד בתמהיל מגוון, כאשר מתוכן כ-10% יחידות קטנות. התכנון מתייחס לשמירת ערוצי נחל, טופוגרפיה, מיגבלות צה"ל. התוויית הדרכים מותאמת לרשת המתאר הראשית ולהתחברות עם המרקם הקיים והמאושר. התכנון משלב עקרונות לבנייה בת קיימא ושימור ערכי נוף בשטחים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מספר התכנית	שטח התכנית	סיווג התכנית
23371/ג 8 צפת-מתחם	216-0361287	596.620 דונם	תכנית מתאר מקומית
			האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
			ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
			לפי סעיף בחוק
			היתרים או הרשאות
			סוג איחוד וחלוקה
			האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248317
קואורדינאטה Y	764891

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח העיר, סביב מחנה צבאי קיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13695	מוסדר	חלק	12-17, 29-30, 293-300, 309-311, 318-331, 350-359, 362-363, 371-402, 426-439, 444-466, 470-473, 475, 480-482	10-11, 27-28, 258, 261, 274-275, 292, 301, 307, 312-313, 468-469, 477-479, 491-492
13697	מוסדר	חלק	79-86	87, 107
13698	מוסדר	חלק	35, 37, 209-210, 215-232, 235, 241, 243, 249-251, 269-270, 272, 278-279, 287, 301, 357	211, 271, 288, 322, 367

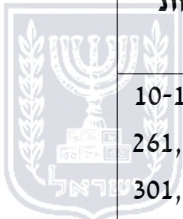
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 6
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
13/05/1954	970	348	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 102 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 102
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12617
16/09/1955	1643	370	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 187 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 187
08/11/2006	458	5593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13872. הוראות תכנית ג/ 13872 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13872

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/2010	1855	6061	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14887. הוראות תכנית ג/ 14887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14887
12/05/1966	1597	1276	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 661 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 661
15/02/2007	1634	5629	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 13740 ממשיכות לחול.	החלפה	גנ/ 13740

הערה לטבלה:

בתחום התכנית קיימות תכניות מופקדות:

מס' תכנית	תאריך פרסום להפקדה ברשומות
צפ/מק/94	26/11/2014
צפ/אח/13	18/03/2010
ג/3675	29/08/1979



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רותי רוהטין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רותי רוהטין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 12 20/11/2018	איגור אפל	20/11/2018	7		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי - חתכים	10: 10 14/05/2020	רותי רוהטין	14/05/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - תשריט. מחייב בחלקו לנושא קווי בניין כאמור בסעיף 5 להוראות התכנית.	16: 14 14/05/2020	רותי רוהטין	14/05/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז - גליון 1	10: 25 13/11/2018	עמיר שלי	12/11/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גליון 2	10: 27 13/11/2018	עמיר שלי	12/11/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי - הנחיות נופיות	10: 29 13/11/2018	קרן אורקין	07/11/2018	4	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט	10: 31 13/11/2018	קרן אורקין	07/11/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה דמוגרפית	10: 32 13/11/2018	רוית ריכטר	08/11/2018	15	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח קומפילציה	10: 35 13/11/2018	רותי רוהטין	31/10/2018	1	1: 1500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח עצים בוגרים - סקר וטבלה	14: 16 12/02/2017	עדי נעלי	03/02/2017	16	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	10: 40 13/11/2018	עדי נעלי	23/10/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עבודות עפר נדרשות- מילוי וחפירה	10: 42 13/11/2018	קרן אורקין	07/11/2018	1	1: 5000	מנחה	תוכנית הסדרת שטח
לא	נספח תנועה גליון 1	14: 41 11/06/2019	עמיר שלי	10/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	14: 42 11/06/2019	עמיר שלי	10/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	11: 15 20/11/2018	איגור אפל	01/11/2018	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	11: 15 20/11/2018	איגור אפל	01/11/2018	1	1: 2000	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מצב מאושר	14: 50 14/12/2016	רותי רוהטין	18/09/2016	1	1: 1500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	(1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : חרמון 2.

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		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	1	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת : חרמון 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד		יעד (1)	04-9088710	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	טל עוזיאל כרמל	114631	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד		יעד (1)	04-9088721	04-9909990	tal@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088707	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(2)	2	04-8580355	04-8580355	sagi@hetz-hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי (3)	א 46	04-8244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי	81398	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(4)		04-9893078	04-9893502	arie@palgey-maim.co.il
מנהלת הפרויקט	מתכנן	סיגי פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088710	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
פרוגרמה	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	(5)	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088704	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il
עורך נספח עצים	אגרונום	עדי נעלי		עדי נעלי	כפר ויתקין	(6)	7		077-4423309	naaliadi@gmail.com
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	איגור אפל	104535	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(4)		04-9893078	04-9893502	igor@palgey-maim.co.il

(1) כתובת: מושב יעד.

(2) כתובת: יוזמה 2.

(3) כתובת: דישראלי 46 א.

(4) כתובת: יוקנעם מושבה.

(1) כתובת : מושב יעד.

(5) כתובת : המגדל 23.

(6) כתובת : העוגן 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 מתחם מגורים בשטח של כ- 600 דונם, משלב מגורים חדשים מסוגים שונים, הסדרת מגורים מתכניות תקפות, מוסדות חינוך וציבור שכונתיים ואזוריים, שטחים פתוחים ושימור ערוצי נחלים קיימים, ומרכז שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. התכנית מציעה מתחמי מגורים מסוגים שונים שבמסגרתם יח"ד רגילות ויח"ד קטנות.

ב. התכנית מציעה שינוי יעוד משטחי מגורים, מבני ציבור, דרכים ושטחים פתוחים, ליעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, מסחר ותעסוקה, ושטחים פתוחים שונים.

ג. תכנון תנועה וחנייה מערכתית ופנים מתחמי, הכולל חיבור לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים סביב.

ד. הסדרת שטחים פתוחים באזורים בעלי ערך נופי סביבתי וטופוגרפיה תלולה.

ה. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ו. הנחיות בינוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ז. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ח. קביעת הוראות לפיתוח.

ט. הסדרת ניקוז.

י. קביעת הנחיות סביבתיות.

יא. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	499 - 401
מגורים ב'	120 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	903 - 900
שטחים פתוחים	822 - 801
שטח ציבורי פתוח	233, 232, 230 - 200
דרך מאושרת	380 - 372, 368 - 349
דרך מוצעת	369, 346 - 300
דרך משולבת	384 - 381
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 700
מסחר ותעסוקה	602 - 600
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מוצעת	308
בלוק ביטול	מגורים א'	429, 427, 424 - 422
בלוק ביטול	מגורים ב'	107
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	207
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	365
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	903 - 901
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	435, 429, 426 - 421, 419, 407, 406, 437, 448, 451, 453, 456, 458, 460, 463, 464, 466 - 468, 470, 476, 481 - 484, 489, 492 - 499
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	118, 117, 115 - 106, 102 - 100
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	602 - 600
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	217, 215, 213 - 210, 208 - 206, 203 - 220, 223, 225, 227, 228, 230, 232, 233
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	818, 816, 810, 809, 805, 804, 802 - 822
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	951
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	367, 359, 357
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	325, 315, 309
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	495, 474, 472 - 470
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	119 - 117, 112, 109
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	220, 207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	801 - 816 - 818,822
להריסה	דרך מוצעת	314
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	900
להריסה	מגורים א'	447,404
להריסה	שטח ציבורי פתוח	223,204
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	367,364,363
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	313,312,308
קו מים 3" ומעלה	דרך משולבת	381
קו מים 3" ומעלה	מגורים א'	429,425 - 423
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	208,207
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	815,801
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	367,363,361
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	308
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	384
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	427,422,421,419
קו מים 4" ומעלה	מגורים ב'	107
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	815,801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

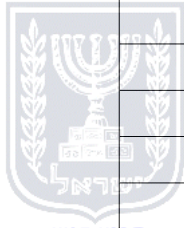
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חנויות לפי ג/102	6,770	1.14
בניינים ציבוריים ג/661	27,400	4.60
דרך מאושרת	116,800	19.61
החלפת דרך קיימת בשביל ירק ג/661	3,780	0.64
מבנים ומוסדות ציבור ג/102	1,940	0.33
מגורים א' ג/187	28,900	4.85
מגורים ב' ג/661	293,510	49.28
מגורים ג/102	49,550	8.32
שביל ג/661	8,450	1.42
שביל ירק לפי ג/102	5,750	0.97
שטח לבניני ציבור לפי ג/102	1,940	0.33
שטח ציבורי פתוח לפי ג/187, ג/661	50,810	8.53
סה"כ	595,600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56,936.38	9.54
דרך מוצעת	57,959.43	9.71
דרך משולבת	5,289.32	0.89
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,449.85	1.58
מבנים ומוסדות ציבור	25,135.68	4.21
מגורים א'	139,414.16	23.37

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.52	86,605.48	מגורים ב'
1.06	6,302.1	מסחר ותעסוקה
8.83	52,689.45	שטח ציבורי פתוח
25.11	149,803.78	שטחים פתוחים
1.18	7,038.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	596,624.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים בבתים משותפים, טוריים, דו משפחתיים וחד משפחתיים.</p> <p>ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון מעלית, חדר אופניים מחסנים, מבואה משותפת וכו'.</p> <p>ג. חניה כנדרש בתקן.</p> <p>ד. שטחי גינון משותפים ו/או בדירות גן.</p> <p>ה. דירות קטנות עפ"י המפורט בטבלה 5.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. חניות:</p> <p>תותר חניה בתחום המגרש. יותר קירוי קל או בנייה מחומרי הבניין. מבנה חניה מקורה שיתוכנן / יבנה מחומרי הבניין יחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה, וישולב בבניין עצמו, ולא כמבנה נפרד.</p> <p>2. מחסנים: בנויים יותרו כחלק מבית המגורים בתוך תחומי קווי הבניין באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. פיתוח המגרשים לא יחרוג מתחום המגרש, לא בעת בניה ולא כפתרון קבע.</p> <p>4. כל בניה חדשה בסמוך לבנייה הקיימת ערב אישורה של התכנית לא תעלה על 2 קומות מעל מפלס הכביש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים בבניינים משותפים.</p> <p>ב. דירות קטנות עפ"י המפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון מבואה, מועדון דיירים, מעלית, חדר אופניים, מחסנים וכו'.</p> <p>ד. חניה כנדרש בתקן.</p> <p>ה. שטחי גינון ופיתוח חוץ משותפים ו/או בדירות גן.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. חניות:</p> <p>תותר חניה בתחום המגרש. יותר קירוי קל או בנייה מחומרי הבניין. יותרו חניות תת קרקעיות. מבנה חניה מקורה שיתוכנן / יבנה מחומרי הבניין יחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה, וישולב בבניין עצמו, ולא כמבנה נפרד.</p> <p>2. מחסנים: בנויים יותרו כחלק מבית המגורים בתוך תחומי קווי הבניין באישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. כל בניה חדשה בסמוך לבנייה הקיימת ערב אישורה של התכנית לא תעלה על 2 קומות מעל מפלס הכביש.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבני חינוך ומוסדות קהילתיים שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל אזוריים ומקומיים, כגון:

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי ומתקני פעילות לקשישים, מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>מתנ"ס ומתקני תנועות נוער. ספריה ומתקניה הנלווים. מרכזי השתלמויות וחוגים. שטחים פתוחים, פיתוח נופי, מתקני משחק, הצללה קלה, וגינון. תשתיות קוויות, ומתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני ביוב ומים. שבילים, דרכים וחניות. אחסנה לשימושים מעלה, ופתרונות מיגון.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל אחד ממגרשי מבנים ומוסדות הציבור, ובה יקבעו הפונקציות הציבוריות במגרש בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. חלוקה ופיזור זכויות הבניה בתוך כל תא שטח יהיו בסמכות הוועדה המקומית, ועל פי דרישות העירייה.</p> <p>2. יסודות המבנים יתוכננו באופן שיאפשרו הוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות שנקוב בטבלה בפרק 5 לשימושים עתידיים שיוגדרו בתכניות עתידיות עפ"י צרכי הזמן.</p> <p>3. גגות: אפשריים גגות משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. תינתן התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצוב המבנים. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p> <p>4. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי באופן שיובטח שרבע משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים כגון תחנת השנאה. מתקנים אלו יחויבו בחיפוי קשיח.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ. ב. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים. ג. תותר העברת קווי תשתית ציבורית תת קרקעיות בלבד. ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ו/או תחנת טרפו בתאי השטח 204, 205, 206, 207, 208, 210, 214, 217, 218, 223, 226, 227. ה. הצללה קלה. ו. מתקני אשפה עירוניים בתיאום עם משרד מהנדס העיר.</p>	
הוראות	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. בתכנון השצ"פ יש להכין תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו.</p> <p>3. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:100 או 1:250. התכנית תכלול גבהים סופיים, מע' דרכים ושבילים חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון,</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>פירוט גינון, נטיעות והשקיה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה, הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>4. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.</p>	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב.</p> <p>ב. מדרכות חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. הצללה קלה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. הביצוע עפ"י נספח התנועה וההוראות הנופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>3. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה.</p>	
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת.</p>	
דרך משולבת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>ביעוד קרקע זה יושם דגש על תכנון של מיתון תנועה כדרך משולבת עם גינון מרובה.</p> <p>כל ההוראות המוצגות ביעוד דרך מוצעת כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. משרדים ושטחי עבודה.</p> <p>ב. שירותים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.</p>	



מסחר ותעסוקה	4.8
<p>ד. שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד, הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, וכד'.</p> <p>ה. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.</p> <p>ו. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי.</p> <p>ז. הצללה קלה</p> <p>ח. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>ט. מתקנים הנדסיים.</p> <p>י. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.8.2
אדריכלות	א
<p>1. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. מיקום מתקנים הנדסיים וחנוונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בקומת הקרקע תותר אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. האכסדרה תהיה מחומרי הבניין ותחופה בחומר קשיח בתיאום עם הוועדה המקומית.</p>	
שטחים פתוחים	4.9
שימושים	4.9.1
<p>שטחים עם פיתוח אקסטנסיבי ושמירה מרבית על הנוף והטבע הקיימים. יותרו:</p> <p>א. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.</p> <p>ב. שתילה ונטיעה.</p> <p>ג. תשתיות קוויות הכרחיות, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ד. הוראות מיוחדות: בתאי שטח 801-808 + 818 בלבד יותרו: דרכי גישה תפעוליות לרכב, שיקום נופי לכבישים שמעל.</p>	
הוראות	4.9.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. בגבולות בין מגרשי המגורים לבין שטחים ציבוריים/פתוחים יהיו קירות תומכים בחיפוי אבן לקט. לאישור משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית.</p> <p>2. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>3. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.10
שימושים	4.10.1
<p>הכל לפי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	
הוראות	4.10.2
הוראות בינוי	א
<p>הכל לפי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
<p>מבני חינוך ומוסדות קהילתיים שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל אזוריים ומקומיים, כגון: מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי ומתקני פעילות לקשישים, מעון למגורי אנשים בעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>מתנ"ס ומתקני תנועות נוער. ספריה ומתקניה הנלווים. מרכזי השתלמויות וחוגים. שטחים פתוחים, פיתוח נופי, מתקני משחק, הצללה קלה, וגינון. תשתיות קוויות, ומתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני ביוב ומים. שבילים, דרכים וחניות. אחסנה לשימושים מעלה, ופתרונות מיגון.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית. 2. בתכנון השצ"פ יש להכין תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו. 3. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקני"מ 1:100 או 1:250. התכנית תכלול גבהים סופיים, מעי דרכים ושבילים חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעות והשקיה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה, הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 4. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.</p>	

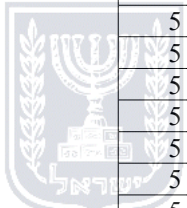


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'		401	1918	55	12	12	79	8	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		402	1928	55	12	12	79	8	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		403	1932	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		404	2010	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		405	2023	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		406	2004	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		407	2004	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		408	2185	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		409	2051	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		410	2262	55	12	12	79	9	9	2	2	3	3	3	
מגורים א'		411	2126	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		412	2061	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		413	2046	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		414	2051	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		415	2183	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		416	2098	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		417	1996	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		418	2049	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		419	2395	55	12	12	79	9	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		420	1069	55	12	12	79	4	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		421	1083	55	12	12	79	4	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		422	1188	55	12	12	79	5	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		423	1088	55	12	12	79	4	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		424	1034	55	12	12	79	4	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		425	1105	55	12	12	79	5	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		426	1144	55	12	12	79	5	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		427	1109	55	12	12	79	5	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		428	1036	55	12	12	79	4	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		429	1405	55	12	12	79	6	11	3	3	3	3	3	
מגורים א'		430	1253	55	12	12	79	5	11	3	3	3	3	3	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 51

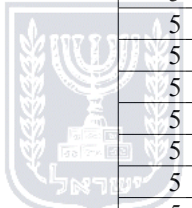


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות		
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1209	431		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1192	432		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1011	433		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	991	434		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1324	435		מגורים א'
3	3	3 (3)	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1521	436		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1202	437		מגורים א'
3	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1407	438		מגורים א'
3	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1217	439		מגורים א'
3	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1185	440		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	941	441		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	976	442		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	998	443		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1002	444		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1002	445		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	942	446		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	969	447		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1383	448		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1283	449		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1412	450		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1397	451		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1362	452		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1489	453		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	8	55	79	12	12	55	1844	454		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1455	455		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1525	456		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1358	457		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1379	458		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1483	459		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1364	460		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1364	461		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1599	462		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1471	463		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1120	464		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

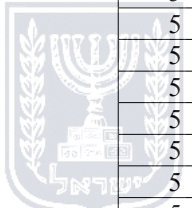


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות		
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1212	465		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1313	466		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1266	467		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	10 (1)	55	79	12	12	55	2528	468		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	9 (1)	55	79	12	12	55	2248	469		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1728	470		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1611	471		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1642	472		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1597	473		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1597	474		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1808	475		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	7	55	79	12	12	55	1706	476		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1158	477		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1001	478		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	999	479		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	998	480		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1069	481		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1008	482		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1053	483		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1046	484		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	6	55	79	12	12	55	1403	485		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	5	55	79	12	12	55	1202	486		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1038	487		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1008	488		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	983	489		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1001	490		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1002	491		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1091	492		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1015	493		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1055	494		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1095	495		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	952	496		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	860	497		מגורים א'
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	843	498		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

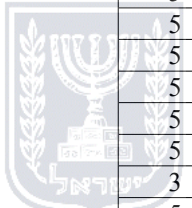


תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												שרות						עיקרי
5	3	3	3	2	3	11	4	55	79	12	12	55	1072	499		מגורים א'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3671	100		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3605	101		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	20 (4)	65	122	16	16	90	3226	102		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	16 (4)	65	122	16	16	90	2710	103		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3589	104		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3724	105		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	20 (4)	65	122	16	16	90	2886	106		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	54 (4)	65	122	16	16	90	8870	107		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	30 (4)	65	122	16	16	90	4910	108		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4 (5)	15	38 (4)	65	122	16	16	90	6007	109		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	24 (4)	65	122	16	16	90	4131	110		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	32 (4)	65	122	16	16	90	5331	111		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	18 (4)	65	122	16	16	90	2960	112		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3612	113		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	34 (4)	65	122	16	16	90	5913	114		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	24 (4)	65	122	16	16	90	4047	115		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	19 (4)	65	122	16	16	90	3209	116		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	30 (4)	65	122	16	16	90	5243	117		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	22 (4)	65	122	16	16	90	3857	118		מגורים ב'		
5	3	3	3	5	4	15	18 (4)	65	122	16	16	90	2931	119		מגורים ב'		
3	3	3 (3)	3	5	4	15	13 (4)	65	122	16	16	90	2176	120		מגורים ב'		
5	5	5	5	2	5	25		60	175		25	150	(6)	903 - 900		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	2	3	15 (8)		35	56	8	8	40	(7)	951	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
(12) 5	5	(11) 5	(11) 5	2	(10) 2	(8) 11		65	98	40	8	50	(9)	602 - 600	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									176	60	16	100	(9)	602 - 600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
											מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4						(13)				שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	1	1												



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בייעודי המגורים - תותר העברת שטחי מרפסות זיזיות (גזוזטראות) בתוך המבנה ובהתאם לחוק. כמו כן תותר תוספת למרפסות אלו של עד 7 מ"ר לכל יח"ד ממניין השטחים העיקריים המותרים בטבלה.
- ב. תותר העברת שטחים אל מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית.
- ג. שטח סה"כ ליח"ד קטנות (עיקרי+שירות) = 80 מ"ר בדיוק.
- ד. מחסנים יותרו כחלק מבית המגורים בשטח של עד 10 מ"ר מתוך שטחי השירות המותרים בטבלה זו.
- ה. במגורים א' ומגורים ב' גובה המבנה כולל יציאת חדרי מדרגות ומערכות.
- ו. במגורים א' תותר חלוקה ובתנאי שגודל מגרש לא יפחת מ- 400 מ"ר.
- ז. במגורים ב' תותר חלוקה ובתנאי שגודל מגרש לא יפחת מ- 1,000 מ"ר.

הוראות בטחון:

- א. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראל.
- ב. גובה המבנים המאושר בתכנית זו לעי"ל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. כל סטיה מהגבהים המפורטים בעמדה זו לעי"ל תחשב סטיה ניכרת.
- ג. מגרשים: 477,472,471,470,454,455,476,475 - הגבלת גובה הבניה המקסימאלי יהיה 896 מ' מעל פני הים (נמדד מפני קרקע טבעית). מתוך מגרשים אלה המבנה הגבוה ביותר הבנוי בתחומם יסומן בסימון לילה: בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 (או לבקשת משרד הבטחון) בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 (או לבקשת משרד הבטחון) בפינות מנוגדות לפי תקן ישראל למכשולי טיסה. יש ליצור תאום עם משרד הבטחון לגבי תפעול ותחזוקה של המערכות.
- ד. מגרשים: 903,224,227,120,119,118,117,808,807,805,819,817,812,811,810,499,492,487,482 - הגבלת גובה הבניה המקסימאלי יהיה 915.6 מ' מעל פני הים (נמדד מפני קרקע טבעית).
- ה. הקלות עתידיות לנושא הגובה יתואמו עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית צפון. התייחסות מפורטת של משרד הבטחון תועבר בשלבי התכנון המפורט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במגרשי מגורים א': 401-419 + 469,468 מינימום 2 יח"ד קטנות בכל מגרש מתוך סה"כ יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

- (2) במגרשי מגורים א' 410-401 מותרות 2 קומות בלבד מעל מפלס הכביש (מפלס הכביש יהיה מפלסו מול הנקודה הנמוכה ביותר מול המגרש) חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית..
- (3) במגרשים 120 + 436 קו בניין מערבי יהיה מחייב כמופיע בנספח הבינוי..
- (4) במגרשי מגורים ב': 100-102, 104, 105, 110, 112-113, 115-116, 118-120 : מינימום 2 יח"ד קטנות בכל מגרש מתוך סה"כ יחידות הדיור. במגרשים 117, 114, 111, 108, 106 ו 103 : מינימום 4 יח"ד קטנות מתוך סה"כ יחידות הדיור. במגרש 109 : מינימום 6 יח"ד קטנות מתוך סה"כ יחידות הדיור. במגרש 107 : מינימום 12 יח"ד קטנות מתוך סה"כ יחידות הדיור.
- (5) במגרשים 100-109 גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות מעל הכביש כמפורט להלן : גובה מגרשי מגורים 100-102 ו 106-109 לא יותר מ-2 קומות מעל כביש מס' 21 ומגרשים 103-105 לא יותר מ- 2 קומות מעל כביש מס' 13.
- (6) תותר חלוקה לגודל מגרש מזערי של 500 מ"ר.
- (7) תותר חלוקה לגודל מגרש מזערי של 500 מ"ר. במידה ונעשית חלוקה של השטח לצורך הפרדה בין שימושי צי"פ ומבני ציבור, כל זכויות הבניה יהיו לטובת שטח מבני הציבור, מלבד לצורך הקמת תחנת טרפו..
- (8) מס' הקומות לא כולל קומת עמודים מפולשת + קומת גג (יציאת חדרי מדרגות ומערכות).
- (9) תותר חלוקה לגודל מגרש מזערי של 1000 מ"ר.
- (10) בתא שטח 602 יותרו 4 קומות ועד גובה של 25 מ'.
- (11) יותר קו בניין 0 בין תאי שטח 600-601 באישור ועדה מקומית ולפי תכנית בינוי.
- (12) תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקו בניין לטובת אכסדרה מקורה.
- (13) הערך מתיחס למ"ר, הערה : יותרו 400 מ"ר סה"כ לתחנות טרפו בכל תאי השטח יחד. לא תותר יותר מתחנת טרפו אחת לתא שטח. בסמכות הועדה המקומית ובתיאום עם חברת החשמל. בתאי השטח הבאים בלבד : 205, 208, 210, 218, 223, 226, 230.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

1. תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי יוגשו למגרשי המגורים, הציבור / תעסוקה, והשצ"פים, בקני"מ 1:500 לפחות, להחלטת הוועדה המקומית.

א. תכנית פיתוח שצ"פ תכלול: גבהים סופיים בהתייחס לקרקע הקיימת, והפיתוח החדש; יסומן גובה כניסות; קשר למערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז, שימור והחדרה של נגר עילי; גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מצללות, מתקני משחק, ריהוט גן; תכנון תאורה; מיקום מתקנים הנדסיים. יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ב. תכנית פיתוח למגרשי המגורים / ציבור תכלול כל הני"ל ופתרונות חיבורי תשתית, סימון קווי בנין, מפלסי מבנים וכניסות למגרשים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, מיקום מתקני אשפה, תשתיות ופתרון חניה. תכנית הפיתוח תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.

ג. לתכניות הפיתוח יצורפו תכניות גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש צמחיה מקומית, חסכונית במים ובתחזוקה.

ד. במדרונות שיפגעו במשך תהליך הפיתוח, ועל גבי מדרונות מילוי חדשים, תחודש ותישל הצמחייה הטבעית. התכנון והביצוע יהיה בליווי אגרונום/ אקולוג.

ה. בתאי השטח למבני ציבור + במגרשים המסחריים תוצג תכנית לחלוקת השטח בקני"מ 1:500, במידה ונדרשת, למתחמי בניה לפי פונקציות כולל דרכי גישה, פתרונות תנועה ותשתיות ומתקנים הנדסיים. תכנית הפיתוח המפורטת תוגש רק לחלק הרלוונטי המבוקש לבנייה באותה העת.

2. תנאי למתן היתר בניה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3. תנאי למתן היתר בניה - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

4. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

6.2**עיצוב אדריכלי**




1. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.

2. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות, יותקן בקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.

3. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

4. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>5. לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.</p> <p>6. גגות המבנים: תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה, יח' מיזוג אוויר, וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.</p> <p>7. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.</p> <p>8. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשיעור רצון הוועדה.</p> <p>9. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.</p> <p>10. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות ימוקמו בתחום קווי הבניין וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.</p> <p>11. חיפוי קשיח: המבנים יחופו בחיפוי קשיח מלא, מלבד מרפסות או אלמנטים בולטים מהבניין, בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>12. לא תותר בניית מסלעות בכל תחום התכנית.</p> <p>13. מיקום ממ"דים יהיה בתיאום עם משרד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי העירונית.</p>
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מפלסי 0.00 של המבנים בתכנית ייקבעו כחלק מתכנית הבינוי לאזור הרלוונטי. הכל בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p>
6.4	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית:</p> <p>מגורים א' - 2 חניות ליח"ד גדולות, 1-2 חניות ליח"ד קטנות.</p> <p>מגורים ב' - 1-2 חניות ליח"ד גדולות, 0.5-1.5 חניות ליח"ד קטנות.</p> <p>או על פי התקן התקף.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4 חניות, ברצועת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>3. בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין.</p> <p>4. לכל מגרש תותר כניסה אחת לחניה משותפת. כניסה / יציאה נוספת באישור הוועדה המקומית בלבד ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>תותר כניסה משותפת למספר מגרשים באישור מהנדס העיר, הוועדה המקומית, ובעלי הקרקע.</p>
6.5	תנועה
	<p>א. תכנית פיתוח לדרכים וחניות תכלול כל הנ"ל וסימון מערכות תת קרקעיות, וכן תלווה ע"י חתך טיפוסי.</p> <p>ב. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק מתכנון הכבישים.</p> <p>ג. ככל שתתוכנן תכנית בגוש 13697 / חלקה 108 שגובלת בתכנית זו, ניתן יהיה בתכנית בסמכות מקומית לבצע שינויים ו/או הוספות בהתווית הדרכים מחברות (דרכים 8,17) לתכנית הנ"ל</p>

6.5	תנועה	
	להבטחת המשכיות, ובתנאי שפעולה תכנונית זו תחול ביעודים של דרך ושטחים פתוחים הצמודים לה בלבד.	
6.6	איכות הסביבה	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>1. שפכים :</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>2. פסולת בנין : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.</p> <p>3. תכנית עבודה לשילוט : מתן היתר בניה למבנים בהם יש מסחר ו/או משרדים מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>4. תעסוקה ומסחר : השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p> <p>5. איכות אויר וריחות :</p> <p>א. מערכות האוורור של הבניינים (מגורים ב') יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון במידה ויש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות. ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.</p> <p>ב. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>ג. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>6. פסולת : חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה באישור הרשות המקומית.</p> <p>7. מחזור : כלל המבנים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, ומבחינת איסוף ופינוי ומרכזי פסולת שכונתיים. תכניות הבינוי לכל מתחם (כמפורט בסעיף תנאים למתן היתרי בניה) יציגו מיקום של מרכזי מחזור שכונתיים שיתוכננו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושרו ע"י אגף איכות סביבה ברשות.</p> <p>8. חומרי מילוי : יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	

תשתיות	6.7
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>3. אישור רשות המים האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
סביבה ונוף	6.8
<p>1. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי" מפרופילים או רשתות מתכת.</p> <p>2. הנחיות לפיתוח שצ"פים:</p> <p>ב. חמרי גמר: קירות בחיפוי אבן, חיפויים קשיחים אחרים שווי ערך.</p> <p>ג. מתקן הנדסי המשולב בתכנון השצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהינה מינימליות ויבוצע שיקום מלא של אותם אזורים לצורך הטמעתן ומזעור נראותן בשצ"פ.</p> <p>ד. הצללה - כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בעת הגעת העץ לבגרות באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ה. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>3. כחלק מאישור תכנית הבינוי שתיערך למתחמי השכונה טרם מתן היתרים, תקבע הוועדה המקומית שלבי ביצוע שיבטיחו את פיתוחם של השצ"פים בד בבד עם מימוש הבניה למגורים באזורים אלו.</p> <p>4. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:</p> <p>א. כל הכבישים יתוכננו בתכנון דומה אשר יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.</p> <p>ב. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).</p> <p>ג. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>א. קירות ייבנו עם בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי העירוניות.</p> <p>ב. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומית.</p> <p>ג. במידה ויידרשו קיר תומך או מסלעה לצורך גישור גובה בגבול המגרש, הם יבוצעו כפעולת בניה ראשונה במקום בכדי למנוע שפוכת קרקע אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>6. הנחיות לפיתוח וגינון מגרשי מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. ארונות תשתית/פילרים ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.</p> <p>ב. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

סביבה ונוף	6.8
<p>7. הנחיות לנטיעות עצים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ג. עצים ינטעו ברחובות בהתאם למוצג בנספח הנופי.</p> <p>8. שימור אדמת חישוף: בשלב פיתוח המגרש יאוותר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, במידה וראויה, לשימוש חוזר באתר.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בשטח התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום באמצעים שונים כולל בורות חלחול.</p> <p>1. במגרשי המגורים ומבני הציבור לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע, באמצעים שונים- כולל בורות חלחול.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בגל האזורים יבטיח בין השאר קליטה שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בשצפיים - לפחות 50% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי, פיתוח או ריצוף רציף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניות) יעשה לתוך תא השטח.</p> <p>7. במסגרת התכנון המפורט ייבחנו מוצאי הניקוז מהתכנית המתחברים למערכות ניקוז עירוניות קיימות, תערך בדיקה של יכולת המערכת הקיימת לקבל את הספיקות הנוספות ובמידת הצורך תשודרג המערכת הקיימת בהתאם.</p> <p>8. מוצאי הניקוז לעבר נחל ראש פינה יתוכננו במסגרת התכנון המפורט, אלמנטי השקטה של הנגר העילי כגון דיפון המוצאים במסלעות או בגביונים או בכל אמצעי אחר. פרט המוצא יתואם ויאושר ע"י רשות הניקוז במסגרת התכנון המפורט.</p>	



חשמל	6.10
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל</p> <p>קווי</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>2. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או</p>	

6.10

חשמל

הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה :

- 3. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' ; -
- 4. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' ; -
- 5. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ' ; -
- 6. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' ; -
מציר הקו ;
- 7. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' ; -
מציר הקו.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 8. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 - א. 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו ;
 - ב. 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו ;
 - ג. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- 9. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

10. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

11. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
קווי חשמל

- 1. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.
- 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
- 3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

תחנות טרנספורמציה

- 1. בשטח התוכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- 2. תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.
- 3. תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים.
- 4. תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.
- 5. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים ?
חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.

6. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

7. על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

תאורת רחובות

- 1. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
 - 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 - 3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- תקשורת
- 1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים.
 - 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.



<p>6.10 חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p>6.11 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' ייקבע בתאום עם קק"ל. 4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 5. תנאי למתן היתר בניה כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ובתיאום עם פקיד היערות האזורי לצורך שמירה / העתקה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ הגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק. 	<p>6.12</p>
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודות העפר הנדרשות כולל שטחי ההתארגנות, הערמת חומרי חפירה ומילוי יטופלו בתוך תחומי הקו הכחול של התכנית. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. או 3. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק . <p>עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.16</p>

<p>6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.16</p>
<p>ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לטעת עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי מים יהיה בתיאום עם חברת "מקורות".</p>	
<p>6.17 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. מבני תעסוקה, מסחר ומבני ציבור יציגו את אופן הטיפול בשפכייהם לרמה של שפכים סניטריים לפני ההזרמה למערכת האיסוף באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. מתן היתרי הבניה יהיה מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. כל זאת לפי שלבים שיהיו בתיאום עם הוועדה המקומית. התכניות יקבעו את שלבי הביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" והנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. תשתיות הניקוז של השטח שבתחום התכנית תבוצענה בהתאם לתכניות המפורטות שאושרו כתנאי להוצאת היתרי בניה (סעיף 6.1). תשתיות הניקוז תבוצענה במסגרת עבודות הפיתוח והכנת התשתיות של התכנית.</p>	
<p>6.18 ניקוז</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.19 עתיקות</p>	<p>6.19</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח</p>	

6.19 עתיקות
שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.20 חלוקה ו/ או רישום
תנאי למתן התיירי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלק רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.21 בטחון ובטיחות
<p>א. נדרש להקים קיר לאורך כל תוואי המחנה הצבאי הגובל במתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הקיר יהיה לפחות 2.20 מ'. 2. הקיר יוקם במרחק של 15 מ' מגדר המחנה. 3. תכנון הקיר המפורט יוצג לנציג משרד הבטחון ויסוכם איתו טרם קידום התכנון המפורט לשכונה. מפרט וחתך הקיר יאושרו על ידי נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית צפון. 4. הקיר יבנה בין נ"צ 248611,765137 ו - 248049,764927, וגם בין נ"צ 465407,248117 ו - 765534,248337. <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה מכח תכנית זו הינו אישור נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית צפון.</p> <p>ג. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעה למשרד הבטחון ולוודא כי הגיעה.</p>

6.22 הריסות ופינויים
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. 2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה/גדר המסומן להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.