

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

13/06/2023

תכנית מס' 258-0619650

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פסוטה צפון - תוספת מגורים לשוב

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית בפסוטה הינה תוספת מגורים בישוב.

מיקום התכנית נקבע בשל העובדה כי במקום זה זמינות אדמות מדינה אשר כמעט ואינן זמינות בשאר הישוב.

בתכנית מוצעות 64 יח"ד בתמהיל מגרשים בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד/דונם, אשר עונה לצפיפות כפי שנקבעה בתמ"מ/9/2 לישוב פריפריאלי ועומדת על 2.5 יח"ד/דונם בישוב מדגם 2. במתחם זה נקבעו שני שלבי פיתוח.

בתכנית מוצעים מבנים ומוסדות ציבור לשימוש היישוב ושטחים ציבוריים פתוחים.

ההרחבה כלולה בחלקה ביעוד "שטח ישוב כפרי" בתמ"מ/9/2. השטח שאינו ביעוד זה מהווה פחות מ 0.5% מתחום הישוב לפי תמ"מ/2/ על שינוייה.

התכנית חופפת בחלקה את תכנית המתאר לפסוטה, ג/20910 ומתואמת עם תוכנית מס' 258-0604561 (מתחם C בתכנית המתאר).

התכנית כלולה במרקם שמור משולב בתמ"מ/א/1/35.

התכנית מקיימת ממשק הן עם הישוב הקיים והן עם השטחים הפתוחים הגובלים.

בתחום התכנית בעלות פרטית ובעלות מדינה. בהתאם לכך חולקה התכנית למתחם איחוד וחלוקה אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פסוטה צפון - תוספת מגורים לישוב

ומספר התכנית

258-0619650

מספר התכנית

25.081 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	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	228825
קואורדינאטה Y	773124

### 1.5.2 תיאור מקום

תא שטח בצפון תחום מועצה מקומית פסוטה.

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

פסוטה - חלק מתחום הרשות: פסוטה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פסוטה			

שכונה ל.ר.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19646	מוסדר	חלק		2, 21, 24-25, 91

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 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
20910 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20910 ממשיכות לחול.	7842	8843		18/06/2018
תממ/ 9 /2	כפיפות	יעודי קרקע: ישוב כפרי, חקלאי/נוף כפרי פתוח. הנחיות סביבתיות: שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח מוגן מפיתוח. בכפיפות לסעיף 6.3.1 א' בדבר הרחבת שטח ישוב כפרי.	5696	3711		30/07/2007
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 1 /35	כפיפות	מרקם: שמור משולב. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים.	7299	8438		07/07/2016
258-0604561	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 258-0604561. הוראות תכנית 258-0604561 תחולנה על תכנית זו.	0			



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר לתכנית בערבית	15: 36 08/06/2021	אילן פליקס איזון	08/06/2021	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא		11: 24 22/12/2022	אילן פליקס איזון	20/12/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 25 22/12/2022	אילן פליקס איזון	20/12/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תשריט שלביות ביצוע	11: 28 22/12/2022	אילן פליקס איזון	19/12/2022	1	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
לא	גבול מתחם לאיחוד ולחלוקה	11: 25 22/12/2022	אילן פליקס איזון	19/12/2022	1	1: 1250	רקע	חלוקה ורישום
לא	נספח חפירה ומילוי	17: 30 08/01/2023	אילן פליקס איזון	13/12/2022	1	1: 500	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא		10: 31 05/04/2022	דוד בריל	08/03/2022	22		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 20 28/05/2023	ראובן כהן	21/05/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט נספח נופי סביבתי	17: 32 08/01/2023	מירב רוזן	05/01/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי. הוכן בשיתוף חברת אמפיביו	17: 33 08/01/2023	מירב רוזן	05/01/2023	37		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	17: 31 08/01/2023	מירב רוזן	05/01/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	17: 34 08/01/2023	מירב רוזן	05/01/2023	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים	17: 26 08/01/2023	גיל שגיא	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	17: 27 08/01/2023	גיל שגיא	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	12: 17 08/01/2023	גיל שגיא	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	11: 29 13/03/2022	גיל שגיא	01/03/2022	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניקוז וניהול מי נגר - פרשה טכנית	11: 30 13/03/2022	גיל שגיא	01/03/2022	23		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	17: 27 08/01/2023	סער פנקס	22/12/2022	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	נספח תנועה	17: 28 08/01/2023	רותי בן זינו	25/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח פרוגרמה	12: 14 08/01/2023	גיא רוני	01/03/2022	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תצ"ר - תוכנית לצרכי רישום - גיליון מס' 1	15: 06 10/05/2023	משה פלוס	10/05/2023	3	1: 1250	מחייב	הפקעות ורישום
לא	תצ"ר - תוכנית לצרכי רישום - גיליון מס' 2	15: 06 10/05/2023	משה פלוס	10/05/2023	1	1: 1250	מחייב	הפקעות ורישום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

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 77

## 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 (1)		רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי צפון	נוף הגליל			073-2548211		a- tzafon@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה, רחוב חרמון פינת רחוב כרמל..

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6363500		ta- office@amy metom.co.il
שמאי	שמאי	דוד בריל	492430		כפר יונה	(2)		052-3228100		david@d- brill.co.il
שמאי	שמאי	ראובן כהן	1878	ראובן כהן - שמאות מקרקעין ונייהול נכסים	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	077-4002032		ruvkan@gma il.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(3)		03-5353077		office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת (הישוב 4)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצים חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	דרך בר (יהודה 5)		04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני (6)	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il
יועץ פרוגרמתי	יועץ	גיא רונן			שכניה	(7)				guyronen9@ gmail.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(8)		09-7639119		main@handa si.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 55א.

(2) כתובת: כפר יונה.

(3) כתובת: בית זיוה, סמינר אפעל..

(4) כתובת: רחוב הכשרת הישוב 10, א.ת.ח ראשלי"צ.

(5) כתובת: דרך בר-יהודה 48 (בניין אליר- קומה 3).

(6) כתובת: חטיבת עציוני 33, רמת רבין.

(7) כתובת: בית 78.

(8) כתובת: קיבוץ איל.



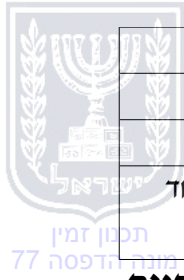
תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

## 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
מגרש יורד	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם נמוכים ממפלס כביש הגישה אליו.
מגרש עולה	מגרש אשר מפלסי הפיתוח שלו הינם גבוהים ממפלס כביש הגישה אליו.
תקרה קונזולית	תקרה זיזית, אשר אינה נתמכת בעמודים או בקירות ונתמכת רק בצידה האחד למבנה.

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

הרחבת המגורים בישוב פסוטה בחלקו הצפוני של הישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת יחידות דיור בצפון הישוב.
2. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בנייה בתחום התכנית.
3. שינויים בפרישת ייעודי הקרקע ביחס למצב קיים: משטח ללא יעוד בתכנית מפורטת לייעודי הקרקע המוצגים בתשריט.
4. התווית מערכת דרכים חדשה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי לרבות פיתוח השטח.
6. קביעת הוראות בדבר ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי הפתוח.
7. קביעת ייעוד קרקע למבני ציבור לשימוש השכונה.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שאינה בהסכמה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	111 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטחים פתוחים	606 - 603
שטח ציבורי פתוח	602, 601
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	703, 702
רצועת תשתיות	802, 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	111 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	606 - 603

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,513	6.03
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	23,568	93.97
<b>סה"כ</b>	<b>25,081</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,540.59	6.15
דרך מוצעת	2,777.53	11.09
מבנים ומוסדות ציבור	1,621.02	6.47
מגורים ב'	10,847.11	43.33
רצועת תשתיות	1,236.97	4.94
שטח ציבורי פתוח	1,904.68	7.61
שטחים פתוחים	5,107.47	20.40
<b>סה"כ</b>	<b>25,035.37</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי המבנה, לכל יח"ד לפי הגודל המופיע בטבלה 5.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. ב"מגרש יורד" שמפלט הפיתוח שלו נמוך ממפלט הדרך ב-2.5 מטר ומעלה, תותר הקמת שטח שרות מתחת לרצפת חניה - לשימושים מותרים עפ"י תכנית זו, בקו בניין קדמי וצדדי אפס.</p> <p>2. במקרה בו תוקם חניה מקורה, גובה החניה יהיה 2.5 מ' מקסימום וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ו/או פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, לכלל תאי השטח בתכנית, או לחלק מהם, עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית, שתכלול:</p> <p>מפלסי בינוי ופיתוח, מיקומי כניסות למגרשים, חניות כולל חניות אורחים, כניסות תשתיות למגרשים, מיקום ארונות סעף ומגופים, מערכת ביוב, פתרונות ניקוז, פתרונות תימוך ומפלסי קירות תומכים, הסדרת פינוי אשפה ומיחזור ועוד.</p> <p>כל פתרונות התימוך למגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.</p> <p>3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר.</p> <p>2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות. שטח הפרגולה לא יחשב כשטח מקורה ולא ייכלל באחוזי הבניה.</p> <p>3. חלונות ממ"דים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגרים לתוך כיס בלבד. מאושרים על ידי פיקוד העורף.</p> <p>4. מתקנים טכניים: א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'. ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>5. חומרי גמר ובנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ולא יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח וכד'.</p> <p>6. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>7. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים ועל קירות הפיתוח של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.</p> <p>8. חצרות שרות: הבקשה להיתר תכלול את חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>9. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>
ה	<p><b>תנועה</b></p> <p>הנגישות למגרשים תהיה משותפת לכל זוג מגרשים, ככל הניתן, כמפורט בנספח התנועה ובנספח הבינוי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצרכי בריאות, רווחה, חינוך ותרבות, לרבות מתקנים נלווים.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מתקני ספורט לסוגיהם.</p> <p>ד. משרדים ומבני מנהלה לצרכי המקום.</p> <p>ה. מסחר.</p> <p>ו. שימושים משניים לשימושים העיקריים הנ"ל, בהם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שטחי התכנסות, שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</li> <li>- מבנה לשומר, מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון.</li> <li>- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</li> <li>- חניות ושבילים.</li> <li>- מתקני אשפה ומיחזור.</li> </ul>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ו/או פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, לכלל תאי השטח בתכנית, או לחלק מהם, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, שתכלול: מפלסי בינוי ופיתוח, מיקומי כניסות למגרשים, חניות כולל חניות אורחים, כניסות תשתיות למגרשים, מיקום ארונות סעף ומגופים, מערכת ביוב, פתרונות ניקוז, פתרונות תימוך ומפלסי קירות תומכים, הסדרת פינוי אשפה ומיחזור ועוד. בפיתוח ישולבו גישות אל תא שטח מס' 401 מתאי שטח מס' 601 ו 603 הסמוכים אליו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חלונות ממ"מים: יותרו חלונות נגד רסיסים נגררים לתוך כיס בלבד. מאושרים על ידי פיקוד העורף.</p> <p>2. מתקנים טכניים: א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'. ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>3. חומרי גמר ובנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ולא יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח וכד'.</p> <p>4. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>5. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים ועל קירות הפיתוח של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.</p> <p>6. חצרות שרות: הבקשה להיתר תכלול את חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>הוספת זכויות למסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב בקומת הקרקע.</p>	<p>ג</p>
<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>פיתוח אקסטנסיבי בלבד והקמת מתקני ריכוך והשהיית מי נגר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כל פגיעה בתא שטח זה תשוקם עד השבת המצב לקדמותו.</p> <p>2. עבודות להסדרת מתקני השהיית מי נגר ייעשו תוך התחשבות בעצים הקיימים ובמחשופי סלע טבעיים ושמירה עליהם.</p> <p>3. כל העבודות ייעשו תוך שימוש בחומרים מקומיים ולא יבוצעו בתא שטח זה תוואי ניקוז בחיפוי זמין מונה הדפסה 77</p> <p>קשיח כדוגמת ריפ רפ.</p>	<p>א</p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>שימושים עיקריים:</p> <p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>ב. נטיעות, שטחי גינון, מתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה ומצללות.</p> <p>ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ד. מבני שירות כגון מחסנים ושרותים ציבוריים.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. קיוסק, בית קפה.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה, מתקנים וקווי תשתית.</p> <p>ג. מתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>ד. מרכזים לחלוקת דואר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. התכנית תכלול את כל רכיבי הפיתוח ואת מפלסיהם, וכן את מערך דרכי הגישה והשבילים להולכי רגל ולאופניים, מיקום מתקני ספורט ומשחקים ואמצעי הצללה, ריהוט חוץ, תאורה, אמצעי ואופן ההנגשה, שטחי גינון ונטיעות אמצעי ואופן הניקוז. התכנית תפרט את מפלסי</p>	<p>א</p>

4.4	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>הפיתוח ואמצעי התימוך כולל מעקות בטיחות וגידור היקפי ואופן שילוב תשתיות ומתקנים הנדסיים לסוגיהם ופתרונות לפינוי אשפה ולמיחזור. הפיתוח ייעשה תוך התחשבות בעצים המיועדים לשימור ותוך שילוב מיני צמחים מקומיים לפי המפורט בנספח הנופי סביבתי.</p> <p>2. בפיתוח ישולבו גישות הולכי רגל אל תא שטח מס' 401 משטח השצ"פ הסמוך אליו - תא שטח מס' 601. החיבור בין תא שטח 401 ותא שטח 603 יהיה מונגש לפי ת"י 1918.</p> <p>3. פיתוח שטחי שצ"פ ייעשה תוך שימור הצמחיה והתכסית הסלעית הקיימת ככל הניתן ותוך שמירה על קשר נצפות וקשר פיזי עם שטחי החורש הטבעי בהיקף תחום התכנית.</p> <p>4. ממצאים ארכיאולוגיים בשטחי השצ"פ יישמרו וישולבו בתכנון השצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.</p>
ב	<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>הקמת מתקן הנדסי המהווה מטרד (רעש, ריח, קרינה וכו') תעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקים ממגורים.</p>
ג	<p align="center"><b>קווי בנין</b></p> <p>בית קפה ימוקם במרחק של לפחות 15 מ' מגבול המגרש עם מגרש ביעוד מגורים וזאת על מנת להבטיח שלא יהיו מטרדי רעש.</p>
4.5	<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>
4.5.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצדי המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ה. מצללות, פינות ישיבה. ו. תחנות לתחבורה ציבורית. ז. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>
4.5.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p align="center"><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.</p>
4.6	<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>
4.6.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצדי המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ה. מצללות, פינות ישיבה. ו. תחנות לתחבורה ציבורית.</p>

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ז. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכניות סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטחי מדרכות שרוחב 2 מ' ומעלה ישולבו עצי צל לפחות בצדו האחד של הרוחב. בנתיב החנייה המקביל למיסעה ישולב מפרץ נטיעה לעץ ברצפים של ארבע חניות ויותר.</p>
<b>ב</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.
<b>4.7</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>ב. נטיעות ושיקום נופי באמצעות פיזור אדמת חישוף מקומית ושתילת מיני צמחים מקומיים.</p> <p>ג. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכניות פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. כל התשתיות הקוויות יהיו תשתיות תת קרקעיות, עודפי עבודות עפר כתוצאה מחפירת תעלות תשתיות יפוננו מהאתר, הנחת תשתיות תלווה בשיקום נופי של תוואי התשתית.</p> <p>3. לא יבוצעו שוחות מפל כחלק ממערכת הביוב בתחום תא שטח 801.</p> <p>4. לא יבוצע חיפוי אספלט לדרכי שירות לאורך קווי תשתית.</p>





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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	4	4	3	2	(6) 8.5	6	(5) 6	50	(2) 1473	(4)	(4)	(3) 723	(2) 750	(1) 1000	- 101 102	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	1	(9) 5	(8) 14.5	6	6	50	(2) 1473	(4)	(4)	(3) 723	(2) 750	(1) 1000	103	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	3	(10) 2	(6) 8.5	6	(5) 6	50	(2) 1473	(4)	(4)	(3) 723	(2) 750	(1) 1000	- 104 107	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	1	(9) 5	(8) 14.5	6	(5) 6	50	(2) 1473	(4)	(4)	(3) 723	(2) 750	(1) 1000	- 108 109	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	1	(9) 5	(8) 14.5	6.2	5	50	) 1281 (11	(4)	(4)	) 602.5 (12	) 678.4 (11	(1) 800	110	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	1	(9) 5	(8) 14.5	6.2	5	50	) 1339.5 (11	(4)	(4)	) 602.5 (12	(11) 737	(1) 800	111	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	5	(16) 2	(16) 4	(8) 18			50	420%	(15) 160	(4)	60%	(14) 200	(1) 500	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	1	(8) 4.5								(18) 10	(1) 100	- 601 602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
(2) 72	(7) 420	5	102 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 72	(7) 420	5	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 72	(7) 420	5	107 - 104	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 72	(7) 420	5	109 - 108	מגורים ב'	מגורים ב'
(11) 60	(13) 350	5	110	מגורים ב'	מגורים ב'
(11) 60	(13) 350	5	111	מגורים ב'	מגורים ב'
	(17) 160	5	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		(19) 3	602 - 601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- פרגולות (ומצללות ויריעות ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים) לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בניה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבניה.
- קומת עמודים ו/או תקרה קונזולית הנובעים משיפועי קרקע תלולים לא תימנה במניין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
- גובה המבנה הנתון בטבלה כולל מערכות טכניות. המפלס ממנו יימדד המבנה יהיה מפלס הבינוי שייקבע בתכנית הבינוי/הפיתוח בסמכות ועדה מקומית.
- במגרשי המגורים יותרו עד 30 מ"ר לעיסוק פרטי ע"ח זכויות הבניה המפורטות בטבלה לכל יחיד.
- ביעודים שפורטו בסעיף 4 (חשמל) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים רצועת תשתיות, שטח ציבורי פתוח ודרכים, 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 6.13 ס"ק 4.
- במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.
- השטח העיקרי למרפסות מתייחס למרפסות זיזיות.
- לחניה מקורה תותר בניה עד קו המגרש, בתנאי שהושארו אחוזה לחול מים כנדרש בחוק ובתנאי לניקוז גג החניה כלפי מגרש המבקש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא ניתן להקטין את גודל המגרש המינימלי הקבוע בתכנית זו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- סך הכל עבור 6 יחיד בכל תא שטח.
- בשטחי השירות נכללים 420 מ"ר עבור חניה מקורה, 75 מ"ר לממ"דים, 36 מ"ר למחסנים, 120 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות. סך הכל עבור 6 יחיד בכל תא שטח. תותר חלוקה שונה של שטחי השירות כל עוד הובטחו גדלים מינימליים ולא הייתה חריגה משטחי השירות המותרים.

(4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וללא חריגה מסך זכויות בניה מותרות.

(5) לכל תא שטח.

(6) הגובה המצוין הינו מעל הכניסה הקובעת בהנחה שזו נקבעת לפי מפלס הרחוב. גובה מבנה מירבי (5 קומות) יהיה 17.5 מ' לפי פירוט מספר הקומות המופיע בטבלה זו.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך נתון במ"ר עבור חניה ל- 6 יח"ד. בחניה מקורה בלבד.

(8) רום מירבי של המבנה ימדד מפני מפלס פיתוח הקרקע אשר ייקבע בתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

(9) בקומת הקרקע ניתן למקם חניות מקורות.

(10) במגרשים מס' 105-107 יותרו 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שסך כל הקומות במבנה לא יעלה על 5.

(11) סך הכל עבור 5 יח"ד בתא השטח.

(12) בשטחי השירות נכללים 350 מ"ר עבור חניה מקורה, 62.5 מ"ר לממ"דים, 30 מ"ר למחסנים, 100 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות. סך הכל עבור 5 יח"ד בכל תא שטח. תותר חלוקה שונה של שטחי

השירות כל עוד הובטחו גדלים מינימליים ולא הייתה חריגה משטחי השירות המותרים.

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך נתון במ"ר עבור חניה ל- 5 יח"ד. בחניה מקורה בלבד.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך זכויות בניה אלו, יותר עד 20% לשימושים סחירים.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך זה 2500 מ"ר מיועד לחניה תת קרקעית.

(16) לצורך כך הכניסה הקובעת תהיה מהדרך בקצה התחתון של המגרש.

(17) מתוך זכויות בניה אלו 2500 מ"ר מיועד לחניון תת קרקעי.

(18) הערך נתון ב%.

(19) קו קדמי 0 יותר לחדרי טרנספורמציה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים בשכונה יהיה אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביווב הראשית של פסוטה.
2. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור תכנית 258-0604561 (שכונה מערבית פסוטה) או אישור תכנית אחרת אשר מסדירה את החיבור בין הישוב הקיים לבין הבינוי המוצע בתכנית זו.
3. תנאי למתן היתר בניה, להיתר תשתיות ציבוריות או לביצוע שלהן יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
4. תנאי להיתרי בניה והיתרי תשתיות תהיה תכנית שיקום נופי הכוללת את פירוט האמצעים לשיקום ואופן יישומם.
5. תנאי לקבלת היתרי תשתיות ציבוריות יהיה תכניות נטיעות והשקיה כוללת בקני"מ 1:250 הכוללות רשימת צמחים, ופירוט ראשי מערכת, מיחשוב מערכת ההשקיה וחיבורה למקורות מים. עבודות סלילה וריצוף ילוו בהנחת שרוולים למערכת ההשקיה שיאפשרו את הקמתה. תכנית הנטיעות תיערך בהתאמה ל"מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי" בהוצאת מינהל התכנון ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר (נובמבר 2020).
6. במגרשי מגורים, הגשת בקשה להיתר בנייה תותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.
7. במגרשים בבעלות מדינה (שבה יש בנייה רוויה לשיווק) לא יוצא היתר אלא אם זה כולל לפחות 2 יחידות דיור צמודות אשר מאפשרות בנייה של יתרת יחידות הדיור על המגרש. לא תותר בנייה של שתי יחידות בלבד, אשר אינן כוללות קיר משותף. שטחה של כל יחידת דיור לא יעלה על החלק היחסי של מספר יחידות הדיור המותרות במגרש (דהיינו במגרש בו מותרות שש יחידות דיור, לא תותר בנייה של יחידת דיור בהיקף העולה על שישית מכלל הזכויות המותרות במגרש, וכד'). הגשת הבקשה תותנה בהגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית, הכוללת את כל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות, והוועדה תהיה רשאית לדרוש שינויים בהיתר, ככל שזו תסבור כי הבנייה המוצעת אינה מאפשרת את הקמתן של כל היחידות המותרות במגרש.

**6.2**

**תנאי להקמה**

תנאי לפיתוח השכונה יהיה סלילת כביש הגישה על ידי מועצה מקומית פסוטה.

	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
	<p>1. תנאי לאכלוס השכונה, השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי תקני (מט"ש "נהריה").</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהיה יישום תכנית השיקום והשבת כל השטחים אשר נפגעו במהלך עבודות ההקמה, כולל שטחים בשולי מגרשי המגורים, לקדמותם בהתאם למפורט בנספח הנופי סביבת. תכנית זו תיערך על ידי אדריכל נוף.</p>	
	<p align="center"><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ו/או פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, לכלל תאי השטח בתכנית, או לחלק מהם, עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית, שתכלול: מפלסי בינוי ופיתוח, מיקומי כניסות למגרשים, חניות כולל חניות אורחים, כניסות תשתיות למגרשים, מיקום ארונות סעף ומגופים, מערכת ביוב, פתרונות ניקוז, פתרונות תימוך ומפלסי קירות תומכים, הסדרת פינוי אשפה ומיחזור ועוד. תכנית הבינוי תציג חזיתות ארכיטקטוניות עקרוניות לאורך דרכים, בהתייחס לגובהם המוצע של המבנים ביחס לדרכים וביחס בין המבנים עצמם. עוד תציג התכנית חתכים טיפוסיים עקרוניים לרבות חתך ניצב לרחוב ביחס למבנה גובל. בנוסף יציגו החתכים מפלסי בינוי עקרוניים לדרוג מגרשים לצמצום הסתרה נופית ושמירה על נצפות מירבית לנוף מהמבנים. החתכים יכללו את פתרונות התימוך בגבול המגרש תוך דגש על ביצוע התימוך בתחום המגרש.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>בתחום האיחוד וחלוקה בלבד, הרישום יעשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תו"ב.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
	<p align="center"><b>קווי בנין</b></p> <p>1. במקרה של סתירה בין קווי בנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים ברוזטות בתחום דרכים שבתשריט, יקבעו אלה המופיעים בתשריט.</p> <p>2. במגרשים הגובלים בדרך משני צדיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדיים.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016).</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. חדרי טרנספורמציה יוצבו מעל ציר הדרך אליו הם פונים על מנת שיהיו שקועים במדרון או משולבים בתימוך.</p> <p>2. גמר הקירות התומכים בשטחי הציבור ובדרכים יהיה אחיד בכל חלקי התכנית.</p> <p>3. פתרונות הפרשי גבהים: ככלל, יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות. ואשר מדמה מדרון טבעי וניתן לשיקום ולהשבת המראה הטבעי של השטח, זאת תוך שימוש במסלע הקיים בשטח כיום, תינתן העדפה לתימוך במסלעות או בשיפועי קרקע על פני קירות תומכים.</p> <p>א. תכנון חומרי הגמר ופרטי הפיתוח והבינוי יעשה תוך שמירה על רוח המקום והשתלבות בסביבה, אופי חומרי גווני הגמר ייקבע תוך שאיפה להשתלבות ולהקטנת נצפות הבינוי</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>

6.8	הוראות פיתוח
	<p>והפיתוח. השימוש בחומרי הגמר ייעשה תוך שאיפה להיות גורם המאחד את כל חלקי המתחם.</p> <p>ב. תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:</p> <p>- תימוך באמצעות מסלעה גננית: ייעשה בהפרשי גובה שבין 0.5 מ' ל-2.0 מ' ובאופן שאינו מצריך שימוש במעקה בטיחות. בתימוך באמצעות מסלעה גננית ישולבו במסלעה כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ.</p> <p>- קיר טראסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט או אבן בסיתות גס: גובה קיר בבנייה מסוג זה יהיה 0.5 מ' לכל היותר.</p> <p>- מסלעה אנכית: הפרש גבהים גובה מ 2.0 אפשר שייתמך באמצעות מסלעה אנכית מסלע גירני. המסלעה תיבנה בחתך קונסטרוקטיבי תקין ותוך הקפדה אל מניעת היווצרות חללים במסלעה.</p> <p>- קיר בגמר אבן לקט: הפרש גבהים גדול מ-2 מ' אפשר שייתמך על ידי קיר כובד בחיפוי אבן לקט גירנית כולל ראש קיר בגמר אבן. גובה ראש הקיר לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הפיתוח העליון. גובה קיר יהיה 3 מ' לכל היותר.</p> <p>- אם יש צורך בפתרון תימוך שגובהו מעל 3 מ', יהיה זה בקיר מדורג במדרגה שרוחבה 60 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ג. תימוך בגבול מגרשי מגורים:</p> <p>- בגבול מגרש מגורים אל שצ"פ או שטח פתוח או אל רצועת התשתיות בתא שטח 801 התימוך ייעשה ככל הניתן תוך שמירה על קשר בין המגרש והשצ"פ ואפשרות מעבר הולכי רגל בין מגרש המגורים והשצ"פ. בכל מקרה, התימוך יבוצע בשטח המגרש.</p> <p>- חזית המגרש לכיוון הרחוב: לא יבוצע תימוך לחזית הרחוב בשילוב של קיר ומסלעה.</p> <p>- נישות למערכות תשתית ישולבו בתימוך המגרש או בקיר גדר בחזית המגרש, בכל מקרה יהיו הנישות בתחום המגרש.</p> <p>ד. תימוך ופיתוח בשטח מגרש מגורים:</p> <p>- תימוך בין מגרש ובין מפלסי מגרש פנימיים ייעשה ככל הניתן באמצעות מסלעות גנניות, ובאופן אשר יימנע הצבת מעקות בטיחות.</p> <p>- ניתן שלא לפתח ולתמוך את חלק המגרש הגובל בשטחים פתוחים ולשמר את השטח הסמוך לשטח הפתוח במצבו הטבעי.</p> <p>- בכל מקרה בו יבוצע קיר בין מפלסי המגרש, יהיה גמר חזית הקיר מותאם חזותית לגמר הקירות בהיקף המגרשים או לקירות הבית.</p> <p>4. צמחיה פולשת:</p> <p>פרטי ומקבצי צמחים ממינים פולשים, בהתאם להגדרתם על ידי רשות הטבע והגנים, יפונה מהשטח בהתאם למפרטים הקיימים אותם הגדירה רשות הטבע והגנים. פסולת הצמחים תפונה לאתר פסולת מורשה. לא תותר שריפת פסולת צמחיה פולשת.</p>
6.9	תוכנית שיקום
	<p>1. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע, ויעשה בליווי אדריכל נוף ובהתאם להמלצות הנספח הנופי סביבתי.</p> <p>2. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ובשתילה של צמחיה מקומית לצורך שיקום עבודות הפיתוח השונות והטמעתן בנוף המקומי.</p> <p>3. השיקום הנופי יעשה תוך שימוש במשאבים טבעיים מקומיים: א. שימוש משני בקרקע</p>



תוכנית שיקום	6.9
<p>מקומית שחושפה: עם תחילת עבודות פיתוח יבוצע חישוב שכבת האדמה העליונה, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים. אדמה זו תישמר בתחומי האתר כאדמה גנתית ולחיפוי ולשיקום שטחים שנפגעו כתוצאה מעבודות הפיתוח. באתרים נקודתיים או קווים תישמר האדמה בסמיכות למקום החישוב ותוחזר עם סיום העבודות כחלק משיקום השטח. ב. שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים: עם תחילת העבודות יבוצע איסוף חומר אבני וסלעי משטח האתר, למעט בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשטחים פתוחים, לשימוש חוזר באתר בהתאם לאיכות החומר כאבן לחיפוי קירות תומכים, לבניית מסלעות וכיו"ב.</p> <p>4. השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת מפלסי הקרקע בין השטח המפותח והסביבה הטבעית ולשמירה, ככל הניתן, על אפשרות המעבר מהשטח הבנוי אל השטחים הפתוחים שבהיקפו.</p> <p>5. הגישה במהלך העבודה תהיה בדרכים שלא עוברות דרך הישוב. עם תום השימוש ישוקמו דרכים אלו ויעברו טשטוש.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>1. אשפה, מיחזור ועודפי חפירה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה ומיחזור הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם למפורט בתכנית הבינוי. יש להעדיף פתרונות ריכוזיים המשמשים מספר מגרשים.</p> <p>ב. הפסולת של השכונה המוצעת תפונה לאתר לפינוי פסולת מורשה ע"י המועצה או מי מטעמה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה והמיחזור אשר יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. לא יינתן תעודת גמר אם הקבלן או היזם לא עמד בכל הוראות התכנית בנוגע לשיקום ולפינוי פסולת בניין ועודפי עבודות עפר.</p> <p>2. מרכז לאיסוף פסולת יבשה:</p> <p>כחלק מתכנית הבינוי במגרשים ביעודי קרקע "שטח ציבור ופתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע מרכז שכונתי לאיסוף פסולת יבשה. בשטח זה תותר קליטת פסולת יבשה שאינה מכילה חומרים אורגניים רקבוביים ואינה מכילה חומרים מסוכנים, ובכלל זה פסולת בניין, פסולת אינרטי ופסולת גושית.</p> <p>א. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימות השנה לרבות לכלי רכב פרטיים. המרכז ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ובחזיתו יהיו מפרצים לחניה ולפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>ב. דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת ציוד מכני לפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>ג. מסביב לשטח יבנה גדר בטון מזוין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' למניעת גלישת הפסולת לשטחים גובלים ולמניעת גלישת נגר עילי לתוך השטח או מחוצה לו.</p> <p>ד. רצפת המשטח תבנה מבטון או מאספלט או כל חומר אטום למניעת חלחול/זיהום.</p> <p>ה. התקנת שלט בכניסה לשטח הכולל הוראות והנחיות מפורטות לגבי סוג הפסולת.</p> <p>ו. באחריות המועצה המקומית פינוי וסילוק כל הפסולת היבשה שתיווצר בשטח זה באופן שוטף וזאת לאתר המוסדר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בנוסף באחריות המועצה המקומית למנוע הוצרות מטרדים או מפגעים סביבתיים כגון ריחות, רעשים, זיהום וכיו"ב. כתוצאה מהפעילות במקום.</p> <p>3. הנחיות למהלך עבודות הפיתוח והבניה:</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>א. לפני תחילת העבודה יוגדרו איזורי התארגנות בתחומי התכנית ללא חריגה לשטחים פתוחים. באיזורים אלו יתקיים אחסון ועירום חומרים באופן אשר ימנע סיכון, מטרדים סביבתיים ופגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת. איזורי ההתארגנות יהיו בתיאום ובאישור הרשות המקומית ובעלי הקרקע.</p> <p>ב. ככל הניתן, יהיו דרכי הגישה לאתר על תוואי דרכים חקלאיות קיימות או מאושרות / מוצעות בתכנית זו.</p> <p>ג. תנועת כלי רכב כבדים תותר רק על דרכי הגישה.</p> <p>ד. שפיכת עפר ומצעים לצורך עבודות מילוי תיעשה בצורה מבוקרת ורק לאחר הסדרת חסם למניעת גלישה של שפוכת עפר אל מעבר לתחום אתר העבודה. במידה ונדרשים מסלעה או קיר תומך, יש לבצעם במקביל לעבודות המילוי באופן בו ישמשו כחסם למניעת גלישה.</p> <p>ה. כל פגיעה בשטח שמעבר לאתר העבודה ולגבול המגרש תשוקם עד להשבת המצב לקדמותו.</p> <p>ו. הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי: תכניות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 1,000 מ"ק ילוו בתכניות עבודות עפר ובאומדן על היקפי עבודות החפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה יפורטו במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>- מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בעודפי חפירה באתר או בשטח הישוב. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על תכניות הפיתוח, תכניות עבודות עפר (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית על ידי יועץ קרקע מוסמך.</p> <p>- הצגת פתרונות: בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על שטחים פתוחים בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.</p> <p>ז. מומלץ כי ייקבע בתיאום עם הרשות המקומית אתר לאחסנת ביניים ולגריסה, של חומר חפירה, אשר ישמש בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח שטחי הציבור בתחום התכנית. אתר כזה יוגדר בשטח שאינו בעל ערכיות סביבתית או נופית גבוהה בתחום התכנית או בסמיכות אליה ועם תום העבודות יפונה ושטחו ישוקם.</p> <p>ח. בעת עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית יגודר תחום ביצוע העבודות טרם תחילת העבודה ועד לגמר העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>4. תאורה:</p> <p>תכנון התאורה בשטחים הציבוריים וברחובות ייעשה באופן אשר ימנע תאורה לעבר שטחים פתוחים בתחום המתחם ובהיקפו. תאורה היקפית ותאורת צירי התנועה במתחם תותקן כך שהאור יוטל אל פנים הישוב. בחלקי המתחם שאינם מיועדים לשימוש אינטנסיבי תהיה התאורה מינימאלית או לא תותקן תאורה כלל. על מנת לצמצם זיהום אור יעשה שימוש בגופי תאורה בטכנולוגיית cut-off או טכנולוגיה</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. כללי: "נספח עצים בוגרים" מהווה חלק מנחה ממסמכי תכנית זו, למעט חלקים מתשריט הנספח, המסומנים כמחייבים.</p>	



2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

בעת עבודות בסמוך לשטחי חורש טבעי שהוגדרו לשימור בנספח העצים הבוגרים. תבוצע גדר "איסכורית" סגורה בין אזור העבודה והעצים למניעת דרדרת וכניסת כלי עבודה לשטח החורש

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. היתר בניה הכרוך בהעתקת עצים, יכלול את התנאים הבאים : עצי חורש ים תיכוני המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר לפברואר ; עצי דקל ועצי נוי יועתקו בין החודשים מרץ ליוני, למקומות הקבועים מראש. ביצוע ההעתקות יעשה בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום, ובליוי מוכח לשלוש שנים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה עמידה בדרישות הרשות המקומית ו/או פקיד היערות לעניין נטיעת עץ חלופי באתר אחר.

5. הנחיות לעניין נטיעת עצים חדשים :

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

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל, סוככנים, חסכניים במים, מאוקלמים.</p> <p>ה. תכונות עצים שיש להמנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק קטלני), עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>ה. בשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>- כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>- כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>- במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
עתיקות	6.12
<p>1. 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>2. 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.</p> <p>3. 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
תשתיות	6.13
<p>1. כללי: א. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>ב. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	

תשתיות	6.13
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביצוע התכנית יערך בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הרחבת המגורים המוצעת, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>ד. אכלוס המגורים מותנה בביצוע מערכות התשתית אליהן יתחבר המבנה : דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p> <p>ה. קווי תשתית חדשים למים, ביוב, חשמל ותקשורת יבוצעו בכל תחום התכנית בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. מים : אספקת המים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ותאגיד המים והביוב</p> <p>3. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בנייה : חיבור המגרש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה הוא שדרוג תחנת השאיבה המערבית ו/או פתרון אחר מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>תנאי להיתר התכנית הוא שדרוג תחנת השאיבה הראשית והנחת קו הסניקה האזורי , בהתאם לתכנון שאושר ברשות המים.</p> <p>ג. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ד. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, תכנון זמין מונה הדפסה 77</p> <p>4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שצ"פ, שטח לרצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבני ציבור, 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 מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
ניקוז	6.14
א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר.	

ניקוז	6.14
<p>ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. לא יותרו יציאות חופשיות לשטח וכל החיבורים יהיו לערוצי ניקוז קיימים.</p> <p>ד. תינתן העדפה לניקוז עלי. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן רכיבים בנויים במערכת ניקוז כדוגמת מעבירי מים, יבוצעו בהתאם להנחיות הנוגעות לקירות תומכים בנספח הנופי סביבתי.</p> <p>ה. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ז. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז ציבוריות בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ח. ניקוז אזורי ציבוריים: לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים. ניקוז מגרשים מבונים: מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ט. תנאי לקבלת היתר בניה: הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יא. יש להבטיח שלפחות 15% משטח המגרש יתוכנן כשטח המיועד למזעור כמויות הנגר השהייתו וריסונו. החצר תתוכן כך שיובטח בלט מספיק בין המשטחים המרוצפים ובין הגינה. כל מי הנגר במגרש, כולל מים ממרזבים וממשטחים מרוצפים יופנו לעבר השטחים המיועדים לקליטתם. בנוסף, שטחי הגינון יתוכננו עם מוצאי גלישה לפי כיווני הניקוז הכלליים כפי שסומנו בתוכנית. מים עודפים (מעל הכמות המתוכננת לקליטה בחצר) יופנו לעבר הרחוב.</p> <p>יב. בפיתוח הנופי ישולבו אמצעים להשהיית ולהחדרת נגר עלי כדוגמת אגנים סגורים, בורות חלחול ולימנים. תכנון הצמחיה ייעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר. כל אלה יבוצעו רק במידה ואין בהם פגיעה בערכי טבע ומורשת.</p>	



חשמל	6.15
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף 2 ב' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>	

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת: 1 מ'

שנאי על עמוד: 3 מ'

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

ב. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

ה. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

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

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

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

4. טלפון ותקשורת:

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התוכנית.



<b>6.16</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.17</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, עפ"י הנחיות פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, תאורה היקפית, ביתני שמירה ועוד באישור הוועדה המקומית, בנוסף להוראות ולזכויות הבנייה המפורטים בתכנית זו.

<b>6.18</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי ולמבנה מגורים עם 6 יח"ד מגורים ויותר, תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

<b>6.19</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.20</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ואשר אינם בתחום האיחוד והחלוקה במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי בבמקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

<b>6.21</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

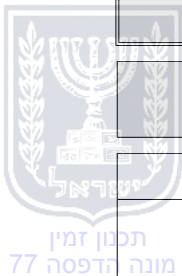
## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - הקמת 30 יח"ד במגרשים מס' 104-108.	סלילת כביש הגישה לשכונה על ידי מועצה מקומית פסוטה.
2	שלב ב' - הקמת 34 יח"ד במגרשים מס' 101-103, 109-111.	אכלוס של 80% מהמגרשים בשלב 1.

### **7.2 מימוש התכנית**

--





תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



תכנון זמין  
מונה הדפסה 77



## شرح للخارطة رقم 258-0619650: فسوطة الشمال – إضافة إسكان للبلدة

الهدف من الخارطة في فسوطة هو إضافة مبانٍ سكنية للبلدة.

تم تحديد مكان الخارطة بسبب حقيقة توفر أراضي الدولة في هذا المكان، والتي تكاد تكون غير متوفرة في بقية مناطق البلدة.



ضمن الخارطة، مقترحة 64 وحدة سكنية بتشكيلة قسائم بمعدل كثافة يبلغ 5.92 وحدة إسكان/دونم، والتي تستوفي الكثافة التي تم تحديدها ضمن الخارطة الهيكلية اللوائية 9/2/ لبلدة ضاحية، وتبلغ 2.5 وحدة إسكان/دونم في بلدة من النموذج 2. في هذا المجمع، تم تحديد مرحلتي تطوير.

تقترح الخارطة بنايات ومؤسسات عمومية لاستخدام الحي ومساحات عمومية مفتوحة.

التوسعة مشمولة ضمن قسيمة للاستخدام كـ "مساحة بلدة ريفية" في الخارطة الهيكلية اللوائية 9/2. تشكل المساحة التي ليست لهذا الاستخدام أقل من 0.5% من نطاق البلدة بموجب الخارطة الهيكلية اللوائية 2/ مع التغييرات.



الخارطة مطابقة جزئياً للخارطة الهيكلية لفسوطة، ج/20910 ومُنسقة مع الخارطة رقم 258-0604561 (المجمع C في الخارطة الهيكلية).

الخارطة مشمولة ضمن نسيج محفوظ مدمج ضمن الخارطة الهيكلية القطرية 1/35.

تحقق الخارطة التماس مع البلدة وكذلك مع المساحات المفتوحة المحاذية لها.

ضمن حدود الخارطة، هنالك أراضٍ بملكية خاصة وأخرى بملكية الدولة. بناءً على ذلك، تم تقسيم الخارطة لمنطقة توحيد وتقسيم واحدة.

