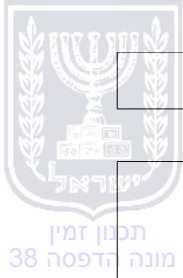


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0329482

מג'אר הרחבה מזרחית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי, מרום הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים המהווה הרחבה לשכונת ראס אלכאביה הממוקמת בחלקו המזרחי של הישוב ובסמוך לתוואי המוביל הארצי. במסגרת התכנון 526 יחידות דיור, הצפיפות הממוצעת בתכנית הינה 8 יח"ד לדונם. בנוסף מתוכננת מערכת דרכים חדשה המתחברת לשכונה השכנה במספר נקודות, מערכת שבילים להולכי רגל ומגרשים עבור שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומסודות ציבור. שטח התכנית חל על קרקע מדינה, התכנון המוצע תואם פרוגרמה מאושרת לצרכי ציבור ומתבסס על שלד דרכים מאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מג'אר הרחבה מזרחית מספר התכנית

251-0329482

1.2 שטח התכנית

156.211 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, מרום הגליל

240735 קואורדינאטה X

754192 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם בחלקו המזרחי של הישוב בסמוך לכביש 807 ומעברו הצפוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח מגאר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15498	מוסדר	חלק		1
15580	מוסדר	חלק		75
15608	מוסדר	חלק		15
15609	מוסדר	חלק		14, 17

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
29/06/2009	4597	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13120 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13120



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 35 30/12/2018	עזר פישלר	30/12/2018			מנחה	סביבה ונוף
לא		08: 53 23/12/2021	יעל בר מאור	22/12/2021		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 34 16/02/2020	אילה רונאל	16/02/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 24 07/12/2021	אילה רונאל	07/12/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 02 18/02/2020	אילה רונאל	18/02/2020	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		08: 56 23/12/2021	כנרת דביר	22/12/2021		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	טבלת עצים בוגרים	10: 10 13/10/2020	אוהד פלש	13/10/2020	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות עצים	12: 13 30/12/2018	אוהד פלש	30/12/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	08: 56 23/12/2021	אוהד פלש	22/12/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מים ביוב - פרשה	10: 35 20/10/2020	ענבל אברהם	18/10/2020	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	ניקוז - פרשה	08: 53 21/10/2020	ענבל אברהם	21/10/2020	27		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		08: 57 23/12/2021	ענבל אברהם	22/12/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		08: 58 23/12/2021	ענבל אברהם	22/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		08: 58 23/12/2021	ענבל אברהם	22/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm.co.il
כבישים	מהנדס	כנרת דביר	36473		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
יועץ	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	(1)	16	072-2520216	072-2520216	
אדריכל נוף	אגרונום	אוהד פלש	54566		רמת השופט	(2)		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: קק"ל 16.

(2) כתובת: רמת השופט.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת מגרשי מגורים, מגרשים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ושטח למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת מספר יח"ד מרבי בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות בגין דרך חדשה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 31, 33, 36 - 46, 51, 52, 100 - 131, 134 - 146, 198, 199
מתקנים הנדסיים	603
מבנים ומוסדות ציבור	211, 705
שטח ציבורי פתוח	200, 600, 601, 607, 702 - 704
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1001, 1002, 1004, 1006
דרך משולבת	1005
שביל	500, 501, 503 - 507, 509 - 511, 572, 701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	141
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	38, 39, 126, 146
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	509, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200, 600, 703, 704
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,748	1.12
מגורים א	2,774	1.78
קרקע חקלאית	151,078	96.79
שטח ציבורי פתוח	497	0.32
סה"כ	156,097	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,685.58	1.08
דרך מוצעת	28,067.55	17.98
דרך משולבת	931.32	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	10,607.15	6.80
מגורים ב'	64,932.71	41.60

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.59	2,480.76	מתקנים הנדסיים
6.75	10,542.37	שביל
17.78	27,760.56	שטח ציבורי פתוח
5.82	9,089.86	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	156,097.85	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. חניה. ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים/ סטודיו עד 35 מ"ר לדיירי המבנה, לכל יחידת דיור.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה. 3. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.
ב	חניה תותר כניסה ויציאה משותפת לכל שני תאי שטח.
ג	עיצוב אדריכלי 1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. 2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים. 3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין לשביעות רצונו של מהנדס הבניין או בא כוחו. 4. גדרות וקירות הפיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה. 5. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה. שטח המצללות לא יחושבו במניין זכויות הבניה. 6. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה. 7. קרוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין תותר הקמת קרוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מטר מעבר לקו בניין.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון ברכות מים, תחנות שאיבה לביוב וכיוצא באלה יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 1.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים

	4.3
מבנים ומוסדות ציבור	
	4.3.2
	הוראות
<p>א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים, מרפאות שכונתיות, תחנות בריאות המשפחה. ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית. ג. חניה.</p>	א
<p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>	ב
	הוראות פיתוח
<p>1. צמחיה ונטיעות בתחום שטח למבני ציבור הסמוך לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים.</p>	
	4.4
שטח ציבורי פתוח	
	4.4.1
שימושים	
<p>א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. ב. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.</p>	
	4.4.2
הוראות	
הוראות פיתוח	
<p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. 2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה. 6. צמחיה ונטיעות בתחום שצ"פים הסמוכים לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים. 7. פיתוח השצ"פים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.</p>	
	4.5
דרך מאושרת	



	4.5
	4.5.1
<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס ד. תחנות חלוקת דואר.</p>	
	4.5.2
	4.6
	4.6.1
<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס. ד. תחנות חלוקת דואר.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט. 2. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט. 3. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלביות הבניה והאכלוס. 4. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. פיתוח הדרכים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ג</p> <p>תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית היא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס המועצה. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים. ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים. ג. תכנון המסעות. ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות. ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה. ו. הסדרי תנועה. ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים. ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות. נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים. ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות. י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.</p>	



4.6	דרך מוצעת
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס ד. תחנות חלוקת דואר.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>א. שבילים מרוצפים להולכי רגל. ב. גינון ג. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר : מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה. 2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום. 3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה. 4. צמחיה ונטיעות בתחום שבילים הסמוכים לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים. 5. פיתוח השבילים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.</p>
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים, מרפאות שכונתיות, תחנות בריאות המשפחה. ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית. ג. חניה. ד. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. ה. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בנייה.</p>



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. 2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה. 6. פיתוח השצ"פ יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3		4	16	50	200			50	150	500	211,705	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	8	(3)	3	2	4	16	50	150	(2) 10	(2) 40	25	75	(1) 4500	197	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	3	10	50	120	5	25	15	75	480	17 - 1, 39 - 36 199	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		6	18	50	158			25	133	630	100 - 115	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	2	4	12	50	120.5	2.5	17.5	12.5	88	695	116 - 122,118 131 - 134 141,138 145 -	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	12	50	120			15	105	800	119 - 121	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	2	5	15	50	128	2	12	20	94	995	139	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		6	14	50	120			18	102	845	146,140	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		4	12	50	120			20	100	505	31 - 18 - 40,33 51,46 198,52	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3		1	5	40	30				30	2483	603	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
												350	600,200 607,601 703,702 704	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ולהיפך, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ב. מספר יח"ד בטבלה זו הוא מספר יח"ד למגרש.
- ג. במגרשים בהם מותר לבנות 6 יח"ד - לפחות יח"ד אחת מתוך יח"ד המותרות באותו המגרש תהיה יח"ד קטנה, שגודלה המירבי אינו עולה על 80 מ"ר.
- ד. במגרשים בהם מותר לבנות 10 יח"ד ויותר - לפחות 2 יח"ד מתוך יח"ד המותרות באותו המגרש יהיו יח"ד קטנות, שגודלן המירבי אינו עולה על 80 מ"ר.
- ה. גודל יח"ד מירבי בכל תחום התכנית יהיה 180 מ"ר.

ה. ביעודים מתקנים הנדסיים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חצי משטח המגרש המשולב ישמש כשטח להקמת מבנה ציבור וחציו לפיתוח שטח ציבורי פתוח.
- (2) הוועדה המקומית מוסמכת לנייד שטחים מתת הקרקע לעל קרקע.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

	6.1	הפקעות ו/או רישום	
		ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין. שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.	
	6.2	חלוקה ו/או רישום	
		א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. ב. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	
	6.3	חשמל	
		א. 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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:	
		מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	מ' 3.0	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	
	מ' 2.0	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	
	מ' 5.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	
	מ' 2.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ)	
	מ' 20.0	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
	מ' 35.0	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	מ' 0.5	כבלי חשמל מתח נמוך	
	מ' 3	כבלי חשמל מתח גבוה	
		כבלי חשמל מתח עליון	
	מ' 1	ארון רשת	
	מ' 3	שנאי על עמוד	
		מרחק מציר הקו:	
		קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו 20.00 מ'	



6.3

חשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תנאי תחילת פתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה התאמת תשתיות לאספקת מי שתיה בישוב לנדרש עפ"י תכנית אב למים שתאושר ע"י רשות המים. הודעה בכתב תימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "פלאג הגליל" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים ותהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

2. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות. במסגרת הבקשה הנ"ל ייבדק הצורך בהגדלת מתקן קדם לטיפול בשפכים והוספת נפח איגום לשעת חירום לשפכים.

3. תנאי לאכלוס בתי השכונה יהיה הסדרת פתרון לתוספת מי הנגר מהשכונה החדשה לתעלת הניקוז המגינה על תעלת המוביל, ואישור חברת מקורות לביצוע מערכת הביוב בהתאם להנחיות הנדרשות להגנה על תעלת המוביל.

4. תנאי לאכלוס בתי השכונה השלמת עבודות תשתית מים כולל התחלת ביצוע של הבריכה המתוכננת באתר המרכזי ברום טופוגרפי +170. לצורך כך, נדרשת הודעה מתאגיד פלאג הגליל על תחילת העבודות לביצוע הבריכה.

5. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית.

הוראות לניקוז ושימור מי נגר בתכנית -

א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

ב. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>ג. בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש.</p> <p>ד. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.</p> <p>7. 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>8. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>9. מערכת המים והביוב יתוכננו ויבוצעו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005.</p> <p>10. נתיב סילוק השפכים ייעשה את הדרך הקצרה ביותר אל מחוץ לתחום בעל הרגישות ההידרולוגית.</p> <p>11. יחול איסור על אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומ"ס וחומרים הדורשים היתר רעלים.</p> <p>12. תיאסר הקמת משטחי פסולת.</p> <p>13. לא תותר השקיה במי קולחין.</p> <p>14. תנאי למתן היתרי בניה הינו תאום וקבלת אישור מקורות.</p>	



6.5 פיתוח תשתית	
<p>1. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



6.6 שמירה על עצים בוגרים	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. 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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בנייה יהיה מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בנייה למגרש אשר אינו כולל את מלוא יחידות הדיור המותרות בו, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה מקומית.

2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט:

(א) מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.

(ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.

(ג) תאורת רחוב.

(ד) כבישים ומדרגות.

(ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.

(ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר.

(ז) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

3. לא יוגשו היתרי בניה למגורים עד להסדרת תעלת ניקוז בתאום עם מקורות.

4. מערכת המים וביוב יתוכננו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005.

5. יש לקבל את התייחסות מקורות להיתר הבניה.

6. על היתר הבניה לקבל את אישור משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ורשות הניקוז.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ועם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו:

(א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

(ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סולריים).

(ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.

3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.

5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו / ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה.

תשתיות	6.8
<p>א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה).</p> <p>תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של המועצה.</p> <p>ד. מים: תכניות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. מקור אספקת המים יהיה מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה מאשר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדומה. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרש פטור ממז"ח, תוגש בקשה למשרד הבריאות.</p> <p>ה. חשמל ותקשורת:</p> <p>1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



קווי תשתית	6.9
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד -</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי 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. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), 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</p>	

<p>6.9 קווי תשתית</p> <p>ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 איכות הסביבה</p> <p>1. במהלך ביצוע עבודות הכשרה ובינוי אסור לפגוע בשטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית וקווי הדיקור. 2. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או בטחון, אין להאיר את השטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית. 3. תאורת הרחוב תוגדר על פי תקן, על מנת להגביל את זוית ההארה ל- 85 מעלות. גופי התאורה יהיו מסוג full-cutoff. 4. אין להפנות תאורת זרקורים לעבר השטח הפתוח הגובל בתכנית. 5. לא תותר השלכת פסדים או פגרים בשטח הפתוח מחוץ לתחום התכנית. 6. לא תותר השלכת גזם, פסולת בנין או פסדים לאורך הדרכים הסמוכות לשטח הפתוח הגובל בתכנית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, 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. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. ה. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. ו. בכל מגרש יותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ז. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים ח. בתאי שטח 100-115 יבוצע קיר ניקיון על גבול המגרש למניעת כניסת נגר מהמעלה. ט. בתא שטח מס' 200 (שטח ציבורי פתוח) יבוצעו טרסות לקליטת כ-2,000 מ"ק נגר עילי.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	<p>6.14</p>

חומרי חפירה ומילוי

6.14

בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הוועדה המקומית	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38