

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/06/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

03/04/2023

תכנית מס' 263-0260489

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

כאבול - שכונת צפון מערבית - ג/22109

תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל, חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנון שכונה למגורים על גבי שלוחה בפאתים הצפון מערביים של כאבול לצורך הרחבת הישוב והרחבת אפשרויות המגורים לתושבים.

שטח התכנון כ- 225 דונם, בהם מתוכננים כ-650 יח"ד. התוכנית כוללת גם מגרשים למבני ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, על פי פרוגרמה שהוכנה ע"י משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית.

התוכנית מפרטת את מערכת הבינוי לשכונה עם מערכות הדרכים והתשתיות האחרות הנדרשות. השכונה המתוכננת תחובר באופן אינטגרלי לישוב הקיים הן באופן פיזי, והן בשימוש במוסדות ציבור, מערכות הדרכים והתשתיות.

התכנית מהווה תכנון מפורט למתחם 2 מתכנית ג/16001.

התכנית במעמד של תוכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה עתידית בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

22109/ג - כאבול - שכונת צפון מערבית		
-------------------------------------	--	--

מספר התכנית	263-0260489	
-------------	-------------	--

--	--	--

שטח התכנית	225.099 דונם	1.2
------------	--------------	-----

--	--	--

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

--	--	--

--	--	--

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 בחלק מתחום התכנית	
------------------	---	--

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 שפלת הגליל, חבל אשר

231850 קואורדינאטה X

737100 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בחלק הצפון מערבי של כאבול

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

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כאבול

שכונה צפון מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18090	מוסדר	חלק		1, 8, 17
19609	מוסדר	חלק	18, 25-27, 31-32	7, 9, 11-15, 17, 19-24, 28-30, 33-34, 57-58, 60, 73-74, 133-134, 136-137
19612	מוסדר	חלק		15, 17-20, 46-50, 53-54, 59-60, 63-65, 80

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 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

## 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
263-0284554	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 263-0284554 ממשיכות לחול.	7702	5072		15/02/2018
ג/ 16001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16001 ממשיכות לחול.	6698	1546		19/11/2013
ג/ 10552	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית ג/ 10552.	5237	3948		07/09/2004
ג/ 9956	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית ג/ 9956.	4765	37840		09/06/1999
ג/ 5071	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית ג/ 5071.	4146	29		23/09/1993
ג/ 12067	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12067 ממשיכות לחול.	5324	3813		26/08/2004



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל עופר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שמואל עופר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/09/2022	שמואל עופר	16: 38 01/09/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	שמואל עופר	15: 31 23/02/2023	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2023	שמואל עופר	12: 27 26/02/2023	נספח בינוי-חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	15	08/06/2017	קרן אורקין	12: 50 08/06/2017	נספח נופי לתחנת סניקה לביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		6	23/02/2023	קרן אורקין	13: 54 23/02/2023	הנחיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/02/2023	קרן אורקין	13: 56 23/02/2023	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/02/2023	קרן אורקין	13: 57 23/02/2023	נספח נוף-חתכים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250		23/02/2023	קרן אורקין	13: 55 23/02/2023	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
ניקוז	מחייב חלקית	1: 1250	1	21/02/2023	עמירם כהנר	16: 05 21/02/2023	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מחייב חלקית		33	08/12/2021	עמירם כהנר	16: 29 08/12/2021	הנחיות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	21/02/2023	ארז בוקובזה	15: 52 21/02/2023	נספח תנועה וחניה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה		1	21/02/2023	ארז בוקובזה	15: 54 21/02/2023	חתכי אורך	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	23/02/2023	סאמר דיב	13: 50 23/02/2023	נספח מים-תשריט	לא
מים	מנחה		5	09/12/2021	סאמר דיב	10: 27 09/12/2021	נספח מיים-הנחיות	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	21/02/2023	שלום כפיר	16: 00 21/02/2023	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		12	04/08/2021	שלום כפיר	17: 21 04/08/2021	נספח ביוב הנחיות	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	5	31/10/2016	תמר מייר גור	13: 32 31/10/2016	מסמך חלופות מיקום ת-שאיבה	לא

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון (1)		משהב"ש	חיפה			04-8630679	04-8643072	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה ע"ש רבין, ת"ד 272..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משהב"ש	חיפה	(1)		04-8630679	04-8643072	hooda@moch.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה ע"ש רבין, ת"ד 272..

**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	שמואל עופר	38153	גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	shmuel@galil-arch.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקוב קליין	31767	גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	yakov@galil-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	משגב דב	(1)		04-9088700	04-9909990	Karen@yaad-arc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ארז בוקבזה	113241	ש.קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	erez@karni-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מיים	יועץ תשתיות	סאמר דיב	102372	יוסף דיב מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים	3	04-8662350	04-8663954	deeb-1@zaha v.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	סלימאן וישאחי	53644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446	04-9919156	sleiman@sw- eng.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עמירם כהנר	10733	יועץ ניקוז	נשר	התעשיה	9	04-8210408	04-8213040	kahaner@zah av.net.il
מהנדס תשתיות (מים, ביוב ותיעול)	יועץ תשתיות	שלום כפיר	29976	בלשה ילון מערכות תשתית	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603609	04-8603601	shalom- k@bj-is.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פח'רי אבו-ריא	1544	סח'נין	(2)			04-6744072	04-6744072	aburaya_appr aiser@hotmail.com
מודד	מודד	עירית פנקס	780	טריג מידע מרחבי בע"מ	חורשים	(3)		073-2692222	073-2692200	trig@trig- geo.com

(1) כתובת: יעד ד.נ. משגב 20155.

(2) כתובת: ת.ד. 2621.

(3) כתובת: ת"ד 131.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

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 בצפון מערב כאבול .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי מגורים , מבני ציבור , מסחר , דרכים , שטחים פתוחים , שבילים, דרכים משולבות , רצועת תשתיות, מתקן הנדסי .
- ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.
- ג. תוכנית כוללת גם הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה עתידיות בסמכות ועדה מקומית .
- ד. קביעת עקרונות לבינוי , נוף ועיצוב אדריכלי.
- ה. התוויה של מערכת הדרכים, התנועה והחנייה בשכונה.
- ו. הקמת תחנת שאיבה לביוב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 256תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1034 - 1007, 42, 41, 6, 5, 3, 1
מגורים א'	332 - 330, 325, 324, 322, 321, 316 - 301, 261 - 233, 231, 229 - 201
מגורים ב'	550 - 548, 546 - 501, 413, 412, 410 - 403
מסחר	26 - 21
מתקנים הנדסיים	30
מבנים ומוסדות ציבור	909 - 901
שטחים פתוחים	630, 626 - 621
קרקע חקלאית	652, 651
שטח ציבורי פתוח	612 - 601
דרך מאושרת	758 - 751
דרך מוצעת	717 - 711, 706 - 700
דרך משולבת	728 - 726, 724 - 721
שביל	739 - 736, 734 - 731
רצועת תשתיות	805 - 801
מגורים ומסחר	84, 81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	753
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	651
גבול מרחב תכנון	רצועת תשתיות	804
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	757, 756, 754, 751
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	717, 713, 702
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	727, 723
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	906 - 903
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	304 - 301, 248, 215 - 213
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	550 - 548, 412, 410, 403
דרך / מסילה לביטול	מסחר	24
דרך / מסילה לביטול	שביל	734
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	606
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	84, 81
מבנה להריסה	דרך מוצעת	704
מבנה להריסה	מגורים א'	322
מבנה להריסה	מגורים ב'	407

#### 3.2 טבלת שטחים

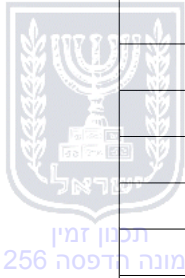
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,741	6.10

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.12	259	דרך משולבת
0.53	1,199	יער נטע אדם
1.11	2,502	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.69	1,560	מגורים א'
0.04	93	מגורים ומסחר
0.36	802	מתקנים הנדסיים
79.51	178,965	קרקע חקלאית
0.01	16	שפ"פ
11.53	25,962	תעשיה
<b>100</b>	<b>225,099</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.03	11,332.37	דרך מאושרת
14.49	32,614.86	דרך מוצעת
1.85	4,166.07	דרך משולבת
4.10	9,225.16	מבנים ומוסדות ציבור
14.25	32,069.7	מגורים
20.42	45,960.6	מגורים א'
19.81	44,589.06	מגורים ב'
1.05	2,360.46	מגורים ומסחר
2.72	6,115.28	מסחר
0.55	1,234.2	מתקנים הנדסיים
2.63	5,920.39	קרקע חקלאית
4.12	9,264.52	רצועת תשתיות
0.89	1,992.14	שביל
6.39	14,374.91	שטח ציבורי פתוח
1.72	3,880	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>225,099.72</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים, מחסן, חניה. 2. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שאין הפרעה סביבתית ותחבורתית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> חניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב	<b>גגות</b> גגות שטוחים ללא רעפים
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים, מחסן, חניה. 2. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שאין הפרעה סביבתית ותחבורתית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. תאי שטח 204-217,220,222-226,228,229,231,233-242,245-261 מגורים במבנים דו משפחתיים (זה בצד זה או זה מעל זה). ב. תאי שטח 201-203, 218,219,221, 227, 243,244, 301-316,321,322,324,325,330-332 מגורים במבנים משותפים.
ב	<b>גגות</b> גגות שטוחים ללא רעפים
<b>4.3</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מחסן, חניה. תאי שטח 1007 - 1034 - ישמשו לחניה פרטית למגורים עבור תאי שטח 507-534 בהתאמה (כמסומן בתשריט).
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. בכל מגרש תותר בניית מבנה מגורים משותף אחד. בתאי שטח 407,408,413 תותר בניית 2 בתים משותפים במגרש. ב. תותר בניית דופלקס בקומה העליונה. ג. תאי שטח 403,405,406,409,410,412,413 מבנה מגורים משותף 4 יח"ד לכל תא שטח. ד. תאי שטח 501-546, 548-550 מבנה מגורים משותף 5 יח"ד לכל תא שטח. ה. תאי שטח 404, 407, 408 מבנה מגורים משותף 6 יח"ד לכל תא שטח.

4.3	מגורים ב'
ב	גגות גגות שטוחים ללא רעפים
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. היזם יכין תוכנית עיצוב ארכיטקטוני לחזית מסחרית שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. 2. יש להתאים את החזית המסחרית לאופי הבינוי הקיים לאורך דרך מס' 1. 3. מפלסי הכניסה למבנים יותאמו למפלסי הדרך.



4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	<b>שימושים</b> 1. תא שטח 81 - מסחר בקומת הקרקע ו 3 קומות מגורים מעליו 2. תא שטח 84 - מסחר בקומת הקרקע של המבנה הפונה לרחוב 1 ו-2, מגורים במבנה בית משותף 3 קומות מעל קומת המסחר. 3. במסחר - מסחר קמעוני. מוצרי מזון, מרכול, צרכי משרד, כלי בית, ביגוד וכדו'. 4. במגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת. 5. כל התכליות למסחר המותרות באזור זה יהיו כפופות לתקנות משרד הבריאות ותקנות משרד להגנת הסביבה למניעת רעש וזיהום ומניעת מפגעי ריח.
4.4.2	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א בתא שטח 84 קולונדה מקורה ברוחב 3 מ' לפחות - לכוון דרך מס' 1 ודרך מס' 2. <b>בינוי ו/או פיתוח</b> ב 1. היזם יכין תוכנית עיצוב ארכיטקטוני לחזית מסחרית שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה. 2. יש להתאים את החזית המסחרית לאופי הבינוי הקיים לאורך דרך מס' 1. 3. מפלסי הכניסה למבנים יותאמו למפלסי הדרך. <b>גגות</b> ג גגות שטוחים ללא כיסוי רעפים.



4.5	מסחר
4.5.1	<b>שימושים</b> תאי שטח 21-26 מסחר קמעונאי. מוצרי מזון, מרכול, צרכי משרד, כלי עבודה, ביגוד, מסעדות, בתי קפה, חנויות מזון, חנויות מוצרי חשמל, מיחשוב, וכדו'.
4.5.2	<b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> א 1. חזית מסחרית בתאי שטח 21-23, 26 קולונדה מקורה ברוחב 3 מ' לפחות, תכנון זהה לכל המגרשים לאורך הרחוב ראשי מס' 1 בגבול המגרש. בתא שטח 25 חזית מסחרית כנ"ל לכיוון דרך 2. בהסכמת שני בעלי מגרש סמוכים (מגרשים 21, 22 ו/או 23, 26) יתאפשר קו אפס בקו בנין צידי בקומת הקרקע בצד אחד בלבד של המגרש לצורך רצף החזית המסחרית. ובכפוף לפתרונות חניה



מסחר	4.5
	<p>ופריקה נאותים לכלל המגרשים. יש להתאים את החזית המסחרית לאופי הבינוי הקיים לאורך דרך מס' 1.</p> <p>3. היזם יכין תוכנית עיצוב ארכיטקטוני לחזית מסחרית שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>4. כל התכליות המותרות באזור זה יהיו כפופות לתקנות משרד הבריאות ותקנות משרד להגנת הסביבה למניעת רעש וזיהום. על העסקים לעמוד גם בתקנות למניעת מפגעי ריח.</p>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>ב</b>
	מפלסי הכניסה למבנה מותאם למפלסי הדרך הקיימת.
<b>גגות</b>	<b>ג</b>
	גגות שטוחים ללא כיסוי רעפים.
<b>חניה</b>	<b>ד</b>
	עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
4.6 מתקנים הנדסיים	
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
	תא שטח 30 - מיועד לתחנת שאיבה לביוב על כל מתקניה הנדרשים: חדר חשמל, גנרטור, מתקן ניטור, גדר היקפית, חנייה, תאורה וכל הדרוש לתפעול התחנה.
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
	<p>1. תותר בניית מבנה, מחסן, מבנה עזר, גדר, תאורה וכל הדרוש למתקן ההנדסי שבתחום התכנית.</p> <p>2. תובטח גישה לרכב תיפעולי.</p> <p>3. התאורה במתחם תתוכנן בדגש על צימצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים.</p> <p>4. לכל פעולת בניה ברדיוס 50 מ' מתחנת שאיבה - נדרש אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>סביבה ונוף</b>	<b>ב</b>
	הנחיות נופיות בהתאם לנספח הנופי לתחנת שאיבה.
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>ג</b>
	תבוצע רצועת גיכון ברוחב 1 מ' מגבול המגרש פנימה.
<b>חניה</b>	<b>ד</b>
	חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>ה</b>
	תנאי להיתר הבניה אישור משרד הבריאות ואישור משרד להגנת הסביבה בהתאם להנחיות לתחנת שאיבה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. לרבות מתקן נטרול ריחות ומתקן להפחתת מטרדי רעש בהתאם לדרישות משרד להגנת הסביבה.
4.7 מבנים ומוסדות ציבור	

<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תאי שטח 901 - 909 מבנים לצרכי ציבור, חינוך, דת, בריאות, תרבות ורווחה כמוגדר בחוק. ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש בתנאי שיהיו לצרכי ציבור. ופעילותם לא תפריע האחד לשני באישור הועדה המקומית. ג. ועדה המקומית רשאית לשנות את השימוש במגרש בתנאי שישראל ביעוד ציבורי לפי המוגדר בחוק.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	תנאי להיתר בניה - אישור תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים, חומרי גמר, רהוט גן, תאורה, מערכת תשתיות, ניקוז, פתרונות חניה ונגישות. אישור ע"י ועדה מקומית.
<b>4.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, פרגולות, ותאורה. ב. שבילים ורחבות לטובת הציבור ג. מתקני משחק לילדים ומתקני ספורט למבוגרים ונוער. ד. מעבר תשתיות ציבוריות. וח. שנאים (טרנספורמציה).
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	עקרונות פיתוח השצ"פ ע"פ הנספח הנופי בתוכנית זו.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	-תותר בניית חדרי שנאים (טרנספורמציה) במרחקים ומגבלות של המשרד לאכה"ס. -בתא שטח 610 תשמר אפשרות מעבר לרכב שרות לכוון נחל כאבול.
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. נטיעות, גינון, ב. מעבר תשתיות ציבוריות. וח. טרנספורמציה ג. בתאי שטח 622, 623 לא תותר הקמת ח. שנאים (טרנספורמציה).
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	-תותר בניית חדרי שנאים (טרנספורמציה) במרחקים ומגבלות של המשרד לאכה"ס. -פיתוח תאי שטח 622, 623 יעשה ביחד עם רצועת הוואדי הסמוכה להם ובתאום עם רשות הניקוז.
<b>4.10</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד רק לעיבוד חקלאי, לא תותר בשטח זה הקמת מבנים כלשהם.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	א.תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה ותחנת הסעה. ב.העברת תשתיות תת קרקעיות כגון:מים,ביוב,טלפון,חשמל,ניקוז וכדו'. ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות, תחנת הסעה ונטיעת עצים תאושר בוועדה המקומית.
ב	<b>סביבה ונוף</b> עקרונות פיתוח הדרכים ע"פ הנספח הנופי בתוכנית זו.



<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א.תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה ב.העברת תשתיות תת קרקעיות כגון:מים,ביוב,טלפון,חשמל,ניקוז וכדו'. ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות ונטיעת עצים תאושר בוועדה המקומית.
ב	<b>סביבה ונוף</b> עקרונות פיתוח הדרכים ע"פ הנספח הנופי בתוכנית זו.
ג	<b>קווי בנין</b> קו בניין מדרום לדרך מס' 7 במקטע מול תאי שטח 260-261 יהיה מס' 3. יחד עם זאת תותר הקמת חדר מדרגות למבנה בתחום קו בניין הפונה לדרך עד מרחק של 1מ' מדרך מס' 7.



<b>4.13</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	א.תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה ב.העברת תשתיות תת קרקעיות כגון:מים,ביוב,טלפון,חשמל,ניקוז וכדו'. ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות ונטיעת עצים תאושר בוועדה המקומית.
ב	<b>סביבה ונוף</b> עקרונות פיתוח הדרכים המשולבות ע"פ הנספח הנופי בתוכנית זו.



<b>4.14</b>	<b>שביל</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א.תנועת הולכי רגל ב.העברת תשתיות תת קרקעיות כגון:מים,ביוב,טלפון,חשמל,ניקוז וכדו'. ג.נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, ותאורה



<b>שביל</b>	<b>4.14</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
<b>סביבה ונוף</b>	א
עקרונות פיתוח השבילים ע"פ הנספח הנופי בתוכנית זו.	
<b>רצועת תשתיות</b>	<b>4.15</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.15.1</b>
א. מיועד להעברת תשתיות תת קרקעיות. ב. דרך שרות לטיפול בתשתיות ולשדות החקלאיים שבצידה. ג. גינון ונטיעות בתיאום עם גופים הרלוונטים לסוג תשתיות העוברות בהם. בתאום עם מהנדס העיר.	
<b>הוראות</b>	<b>4.15.2</b>
<b>תשתיות</b>	א
תנאי בהליך הרשוי אישור תוכנית פיתוח הכוללת את התשתיות בתת הקרקע בוועדה המקומית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



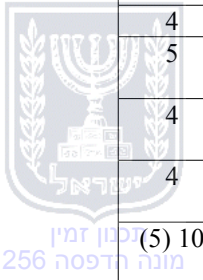
תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
5	3	3	3		4	14	44	50	86		14	72	9900	1	מגורים	מגורים	
5	3	5	3		4	14	24	50	86		14	72	5200	2	מגורים	מגורים	
5	3	3	3		4	14	12	50	86		14	72	2300	3	מגורים	מגורים	
5	3	3	3		4	14	6	50	86		14	72	1180	41	מגורים	מגורים	
5	3	4	3		4	14	14	50	86		14	72	2700	42	מגורים	מגורים	
5	3	3	3		4	14	28	50	86		14	72	5270	5	מגורים	מגורים	
5	3	3	3		4	14	18	50	86		14	72	2960	6	מגורים	מגורים	
4	4	(1) 3	3		2	8		60	83		8	75	780	21	מסחר	מסחר	
4	4	3	(1) 3		2	8		60	72		10	62	730	22	מסחר	מסחר	
4	4	(1) 3	3		2	8		60	72		10	62	730	23	מסחר	מסחר	
5	4	3	3	(2)	2	8		64	138		16	122	1900	24	מסחר	מסחר	
5	3	(3) 0	3		3	10		50	138		13	125	500	25	מסחר	מסחר	
4	4	3	(1) 3		2	8		60	72		10	62	1460	26	מסחר	מסחר	
5	4	3	3	(2)	4	14		55	53		13	40	825	81	מסחר	מגורים ומסחר	
4	4	3	3		4	14	6	55	113		15	98	825	81	מגורים	מגורים ומסחר	
4	3	(4) 5	4	(2)	4	14		60	12		2	10	1530	84	מסחר	מגורים ומסחר	
(5) 10	3	(4) 5	4		4	14	12	60	90		16	74	1530	84	מגורים	מגורים ומסחר	
5	3	3	3		3	10	3	60	78		10	68	720	201	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		3	10	3	46	85		10	75	590	202	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		3	10	3	50	85		10	75	600	203	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	60	78		10	68	470	204	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	60	78		10	68	470	205	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	40	64		8	56	580	206	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	50	70		10	60	530	207	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	50	70		10	60	495	208	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	50	78		10	68	450	209	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		2	7	2	50	78		10	68	460	210	מגורים א'	מגורים א'	



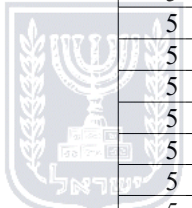
קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	2	7	2	50	78		10	68	480	211	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	76		10	66	470	212	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	76		10	66	460	213	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	76		10	66	425	214	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	76		10	66	440	215	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	76		10	66	450	216	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	66		10	56	550	217	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	52	83		13	70	540	218	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	60	88		14	74	510	219	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	48	78		10	68	470	220	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	50	80		12	68	590	221	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	80		12	68	460	222	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	40	75		10	65	490	223	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	40	75		10	65	490	224	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	80		10	70	390	225	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	51	58		8	50	640	226	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	52	63		8	55	860	227	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	40	72		8	64	500	228	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	74		10	64	400	229	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	40	74		10	64	500	231	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	53	74		10	64	450	233	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	54	74		10	64	510	234	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	78		10	68	450	235	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	68		8	60	545	236	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	68		8	60	520	237	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	68		8	60	515	238	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	68		8	60	540	239	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	68		8	60	570	240	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	55	76		10	66	460	241	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	50	68		8	60	540	242	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	58	70		10	60	700	243	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	3	10	3	58	70		10	60	680	244	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	75		10	65	420	245	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3	2	7	2	60	75		10	65	450	246	מגורים א'	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					שרות
5	3	3	3	2	7	2	60	75			10	65	440	247	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	60	75			10	65	440	248	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	60	75			10	65	420	249	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	460	250	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	440	251	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	440	252	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	69			9	60	500	253	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	440	254	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	440	255	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	77			9	68	485	256	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	440	257	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	78			10	68	450	258	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	50	82			12	70	400	259	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	60	76			10	66	450	260	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7	2	60	76			10	66	450	261	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	70			10	60	700	301	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	630	302	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	620	303	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	610	304	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	610	305	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	670	306	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	670	307	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	620	308	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	620	309	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	630	310	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	74			9	65	670	311	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	73			9	64	670	312	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	55	72			10	62	600	313	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	50	77			12	65	600	314	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	44	74			9	65	740	315	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	4	44	74			9	65	990	316	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	45	77			12	65	700	321	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	3	10	3	36	52			8	44	1050	322	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	3	50	69	5	45	4	15	690	324	מגורים א'	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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
5	3	3	3		3	10	3	51	65			10	55	860	325	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		4	14	3	55	75			10	65	690	330	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		3	10	3	42	80			12	68	640	331	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		3	10	3	55	78			10	68	610	332	מגורים א'	מגורים א'	
5	3	3	3		4	14	4	40	80	6	35	4	35	910	403	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	6	60	101			12	89	850	404	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	4	40	89			13	76	780	405	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	4	40	89			13	76	850	406	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	(6) 6	50	77			10	67	1300	407	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	(6) 6	51	77			10	67	1200	408	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	4	52	74			10	64	900	409	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	3	16	4	40	96	8	34	6	48	695	410	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3		4	14	4	50	80			10	70	790	412	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	3	3		3	10	(6) 4	51	72			10	62	990	413	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	3	3		3	10	5	45	104			14	90	830	501	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	104			14	90	750	502	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	104			14	90	750	503	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	104			14	90	850	504	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	104			14	90	820	505	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	104			14	90	820	506	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	55	120	11	65	9	35	720	507	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	140	10	80	10	40	610	508	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	45	75	6	45	4	20	1150	509	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	55	102	11	60	5	26	860	510	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	55	116	10	70	6	30	710	511	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	140	10	80	10	40	650	512	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	(7) 5	60	140	10	80	10	40	560	- 513 530	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	116	11	65	5	35	695	531	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	130	10	75	10	35	660	532	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	130	10	75	10	35	680	533	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	60	140	10	80	10	40	590	534	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	50	115	10	65	5	35	660	535	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	50	115	10	65	5	35	660	536	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	4	14	5	50	115	10	65	5	35	660	537	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין  
בנה הדפסה 256



תכנון זמין  
בנה הדפסה 256

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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
5	3	3	3	2	4	14	5	50	110	4	36	10	60	780	538	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	4	14	5	50	90	4	30	6	50	1050	539	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	4	14	5	50	99			14	85	870	540	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	4	14	5	50	91			13	78	920	541	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	55	86			12	74	710	542	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	4	14	5	55	86	5	24	7	50	820	543	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	52	90			14	76	710	544	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	55	76			12	64	1050	545	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3	2	4	14	5	55	86	5	24	7	50	900	546	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	60	97			15	82	800	548	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	45	93			15	78	890	549	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	3	3		5	16	5	50	115			15	100	750	550	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	4		1	6		20	20			5	15	1200	30	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3		1	5		10	10				10	(8) 120	- 601 612	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1	5		10	10				10	(8) 110	- 621 630, 626	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
5	2	4	5	(2)	3	12.5		60	120			20	100	1250	901		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	(2)	2	9		65	120			20	100	500	902		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	(9) 4	(9) 4	(2)	3	12.5		60	120			20	100	1200	903		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	(9) 4	(9) 4	(2)	3	12.5		60	120			20	100	1200	904		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	(9) 4	(9) 4	(2)	3	12.5		60	120			20	100	1770	905		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	4	4	(2)	3	12.5	60	120			20	100	1870	906	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	(9) 3	(9) 3		2	9	65	120			20	100	460	907		מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	(9) 3	(9) 3		2	9	65	120			20	100	460	908		מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	3	3		2	9	65	120			20	100	460	909		מבנים ומוסדות ציבור		



**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:**

- א. ניתן להעביר זכויות בניה למגורים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת וההפך ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו ובאישור הועדה המקומית.
- ב. ביעוד מגורים א', מגורים ב' ומגורים ומסחר יותר משרד ביתי המהווה חלק אינטגרלי מהמגורים בשטח של עד 40 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים.
- ג. ביעוד מגורים לסוגיו יותר מחסן ביתי בשטח של עד 10 מ"ר ע"ח זכויות הבניה למגורים (שטח שירות).
- ד. לתאי שטח 507-534 צמודים תאי שטח 1007-1034 בהתאמה לצורך חניה פרטית, אסורה בניה למעט חניה פתוחה.
- ה. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מביניהם. הגובה לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג.
- ו. באישור הועדה המקומית לתו"ב, יתאפשר ניוד זכויות לבניה ביעוד מגורים ב' בין מגרשים בתוך קבוצת מגרשים סמוכים המתוכננת ע"י יום אחד בתנאי שמירה על סה"כ שטחי הבניה וסה"כ יח"ד במתחם. והגשת תכנית בינוי לכל המתחם. ניוד הזכויות יתאפשר עד 100 מ"ר מזכויות המאושרות בכל מגרש ובתנאי הצגת פתרונות לחניה וחיבור לתשתיות (ניוד הזכויות יתאפשר במידה ולא ניתן לנצל את מלא הזכויות בשל אילוצים תכנוניים).
- ז. ביעוד מגורים לסוגיו, תותר מרפסת מקורה בשטח של עד 14 מ' לכל יח"ד בנוסף לזכויות הבניה למגורים.

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

- (1) בהסכמה שני בעלי מגרש מסחרי סמוכים 21,22 ו/או 23,26 ותאפשר קו בניין צידי אפס בגבול המשותף ביניהם..
- (2) תותר קומה תת קרקעית לצורך חניון ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ביעוד מסחר וביעוד מסחר ומגורים על 80% משטח המגרש. יותר קו בניין אפס ובלבד שתשאר תכסית פנויה בשיעור 20% משטח

המגרש עבור חלחול לתת הקרקע. גובה מתחת לכניסה הקובעת 3.5 מ' אשר לא כלולים בגובה המבנה במ'. לא יותר ניווד זכויות עקריית לתת הקרקע..

(3) לכוון שצ"פ 611.

(4) לרחוב מס' 2.

(5) לרחוב מס' 1, קו בניין עילי למגורים..

(6) 2 מבנים.

(7) עמודת מספר יח"ד מציינת כמות יח"ד לתא שטח בודד. 18 מגרשים (מגרש 513 עד מגרש 530) יח"ד = סה"כ 90 יח"ד..

(8) לפי המצוין בתשריט.

(9) בתכנון וביצוע משותף לשני מגרשי ציבור צמודים יתאפשר קו בניין אפס בגבול המשותף..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



**6. הוראות נוספות**

6.1 הפקעות ו/או רישום	6.1
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרכים ולמעבר תשתיות יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p> <p>ב. יופקע השטח המיועד לדרכים ראשיות מס' 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, לרבות תאי שטח 716, 714, 713 ו-700, וזאת על בסיס מדידה הערוכה ברמה הנדרשת לצורכי רישום. וכן, יופקע השטח המיועד לתשתיות, (תאי שטח 801-802, 803, 608, 805, ותא שטח 30, המיועד לתחנת שאיבה).</p>	
6.2 איחוד וחלוקה	6.2
<p>תכנית איחוד וחלוקה תוגש לאישור הוועדה המקומית, במקביל לביצוע סעיף 6.1 ב' ולביצוע הכבישים והתשתיות ותחנת השאיבה לביוב. התוכנית תהיה ערוכה כחוק ובהתאמה לתקן שמאי 15, ותהיה כפופה לגבולות שנקבעו בתכנית זו ותהיה כפופה להנחיות הבאות:</p> <p>א. יעוד הקרקע שיובא בחשבון לצורך אומדני השווי במסגרת איחוד וחלוקה יהיה היעוד שהיה ערב החלטה בדבר הפקדתה של תכנית ג/ 16001.</p> <p>ב. במצב הנכנס, יש להתייחס לדרכים שהופקעו בעבר, ולא שולמו עבורם פיצויי הפקעה, ככל שהיו כאלו. כך שהשטח הנכנס יכלול גם את שטחי הדרכים שהופקעו ללא פיצוי.</p> <p>ג. יקבעו מתחמי משנה לאיחוד וחלוקה לצורך הפרדה בין השטחים המיועדים לתעשייה לבין השטחים המיועדים למגורים ולבין השטחים ביעוד חקלאי במצב הנכנס, בהתאמה לאמור בתקן שמאי 15. ניתן יהיה לקבוע מתחמי משנה נוספים בכפוף להחלטה מנומקת של הוועדה המקומית המלווה בחו"ד שמאית.</p> <p>ד. הפרשות לצורכי ציבור יהיו שוויוניות בהתייחס לכל החלקות הכלולות בתחום איחוד וחלוקה, תוך גמישות מותרת בשיעור של עד 4%.</p> <p>ה. יש להימנע מתשלומי איזון ככל הניתן. לצורך כך ניתן לאזן באמצעות זכויות בניה, ותתאפשר תוספת של עד 20% בשטח הכולל ( עיקרי+ שירות).</p> <p>ו. ניתן לנייד מיקום של שצ"פים, דרכים משולבות ושטחים המיועדים להקמת מבני ציבור. זאת בכפוף לשמירה על השטח הכולל המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית ולמתן גישה אליהם ממערכת הכבישים הראשית. לפחות אחת מהחזיתות של המגרש המיועד להקמת מבנה ציבור תהיה על ציר המרכזי של השכונה.</p> <p>ז. תכנית האיחוד וחלוקה תפעל לריכוז זכויות ולפירוק המושע ככל הניתן, תוך הפעלת מקדמים מתאימים במצב הנכנס והיוצא. לא יבוצע שיתוף כפוי המגדיל את המושע לעומת המצב הנכנס בכל חלקה ויש להימנע ממגרשי איזון, ככל הניתן.</p> <p>ח. יצירת מגרש איזון מותנה בהחלטה מנומקת של הוועדה המקומית ובחו"ד של שמאי.</p>	

6.2 איחוד וחלוקה	6.2
<p>ט. יקבעו ויופעלו מקדמים ביחס למאפיינים השונים של השטחים/המגרשים, באופן מנומק, קוהרנטי ושקוף לציבור.</p> <p>י. תובטח נגישות למגרשים במסגרת תוכנית האיחוד וחלוקה.</p> <p>יא. השטח המאושר למגורים בתוכנית קודמת, ושמועד לצורכי ציבור (כביש ושצ"פ) בתכנית הנדונה, יקבע כמתחם נפרד לתוכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>לחלופין, השטח לא יכלול בתחום איחוד וחלוקה בתמורה לכך יקבע שטח חלופי בגודל זהה שיהיה ביעוד מגורים עם זכויות זהות לשטח המאושר לבניה. גם השטח החלופי לא יכלול בתחום תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>שיעורי ההפרשות לצורכי ציבור משטח החלקה הכלול בתוכנית יהיה זהה לשיעור ההפרשות מחלקות אחרות בתכנית האיחוד וחלוקה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>(א)-ביוב</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לנספח הביוב בתוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי, תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "סובב שפרעם". אישור בכתב מהתאגיד יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>3. תנאי בהליך הרישוי לבנייה חדשה הינו ביצוע בפועל של תחנת השאיבה החדשה המוצעת במסגרת תוכנית זו. לא יותר חיבור לתחנת השאיבה (הקיימת) כפתרון ביניים.</p> <p>תותר הוצאת היתר בניה לתשתיות בתחום התוכנית במקביל לבניית תחנת השאיבה.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>(ב)-ניקוז</p> <p>1. בתכנון המפורט יש לישים את מסקנות נספח הניקוז (פרק 8)</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בהתאם לתוכנית אב לניקוז המאושרת ובכפוף לאישור רשות הניקוז, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ג)-מים</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ד)-אשפה</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לרשות המקומית הסכם לפינוי הפסולת הביתית למטמנת עברון. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שתקבע שיטת איסוף האשפה יובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256




תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

6.4 חשמל	6.4
<p>א. הוראות חברת חשמל.</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	

6.4	חשמל
	<p>2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-3.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך על מבנה - תיל מבודד-0.30 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ו. כבלים אוויריים מבודדים 33 ק"ו (בנטיה מירבית)- 2.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300מ'-20.0 מ' מציר הקו</p> <p>ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450מ'-35.0 מ' מציר הקו</p> <p>י. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת- 10.00 מ' מציר הקו</p> <p>יא. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>יב. ארון רשת-1.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>יג. תחנת טרנספורמציה/מתוג ומניה פנימית- 3.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. שינוי במערכת חשמל שהעסקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>
6.5	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התקופות בעת הוצאת היתר הבנייה. למעט בתאי שטח 507-534 להם החניה היא בהתאמה בתאי שטח 1034-1007 כמופיע בתשריט.</p> <p>ב. תחנות הסעה לאוטובוס יקבעו בתכנון המפורט בתחום הדרכים ויאושרו ע"י רשות תמרון מוסמכת.</p>

<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. תוכנית הבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:100 תכלול הוראות מפורטות בדבר :: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, וכן תכנית פיתוח שטח (בקני"מ 1:100, 1:250) כמפורט בהוראות הנספח הנופי, ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים לאשור ועדה המקומית.</p> <p>ב. 1. מפלסי הכניסה למבנים יהיו +/-1.0 מהמנפיע בנספחי בינוי והנוף.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי מפלסי מבנים המופיעים בנספחים, מעבר ל-1 מ' בתנאי שתוגש ת. בינוי לאיזור השינוי כולל פתרונות ניקוז.</p> <p>3. לא תותר הנמכה במפלסי הבינוי בתאי השטח הגובלים עם ואדי כאבול ובהתאם לניספח הניקוז.</p> <p>ג. כל מבני המגורים יחופו באבן לפחות 40% משטח החזיתות. בעיקר בחזיתות הנצפות מהדרכים הציבוריות, תוך שימת דגש על אזור הכניסה למבנה.</p> <p>ד. פרטי גימור גדר/קיר בגבול מגרש הפונה לרחוב ציבורי - יבוצע ע"פ המפורט בנספח הנופי ו/או פרט אחר שאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ה. חצר פילרים תהיה משולבת בגדר חזית המגרש ובגימור אבן טבעית כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>ו. קירות תומכים יהיו בגימור אבן טבעית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. -תנאי בהליך הרישוי- 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון קיים), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לרבות נטיעת עצים גינון והשקיה - לאישור מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי בהליך הרישוי-קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הנחיות לטיפול בנגר עילי יבוצעו בהתאם להגדרות ולמפורט בנספח הניקוז.  מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.  תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.  בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי בהליך הרישוי - התחייבות בעל היתר לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p><b>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי בהליך הרישוי למבנה ציבורי- הבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה.  ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:  1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר:  - ליווי אגרונום מומחה  - גידור וסימון העץ  - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום  - עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש  3. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן לשימור בנספח, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח.  ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:  1. העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר:  - שיטת העתקה  - עונת העתקה  - תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק  - אמצעים להבטחת קליטת העץ</p>	

	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 256</p>	<p>2. מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ.</p> <p>2. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתיאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר.</p> <p>ה. העתקת עצים - בטרם ביצוע פיתוח החלקות יועתקו עצי הזית או עצים אחרים המתאימים לכך, על חשבון יזמי התוכנית, למקום שיוסכם על בעלי העצים, בתאום עם המועצה המקומית ובתנאי של התאמה למצב התכנוני התקף במקום המוצע.</p> <p>למעט, עצים הנטועים בחלקות התמורה המיועדות לבעלים המקוריים של החלקה והעצים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 256</p>	<p align="center"><b>מבנים קיימים</b></p> <p>על המבנים קיימים בתחום התוכנית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית לאפשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.</p> <p>2. המבנים לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ב. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיימים. בכפוף לעמידה בהוראות התוכנית.</p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
	<p align="center"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של התוכנית זו.</p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 256</p>	<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, והיתר לשימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>2. בניה חדשה תהיה בהתאם לתקן 413 לעניין עמידה בפני רעידת אדמה.</p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
	<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>טיפול בחומרי חפירה ומילוי עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטים ובמגרשים הציבוריים)</p> <p>1. איסור שפיכה - אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות, בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או מדרכות, או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>

חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>2. סילוק פסולת עפר ובניה - טיפול בחומרי חפירה, חציבה ומילוי:</p> <p>(1) לא יאושר היתר: אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת הדפסה 256 מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(2) חובת גריסה: היתר בנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(3) חפירה, חציבה ומילוי: בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר בינתיים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.19
<p>א. בקרקעות בניהול רמ"י המיועדות למגורים, לא יוצאו היתרי בניה אלא אם הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא ינתן היתר בניה אלא אם זה כולל את מלוא יחידות הדיור ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר בניה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. בקרקעות פרטיות - "מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת (בקרקה פרטית), ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית זו, כלומר ניתן להוציא היתר בנייה ותעודת גמר בהתאם.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למבנים יהיה פתיחת צירים של הדרכים הראשיות והתחלת עבודות ברצועת התשתיות העל שכונתית ובתחילת עבודות להקמת תחנת השאיבה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנים יהיה אישור של מפ"י לתצ"ר התואם לתכנית איחוד וחלוקה שתאושר בסמכות הוועדה המקומית. למען הסר ספק, בשלב זה לא נדרש רישום התצ"ר, אלא רק אישורו ככשיר לרישום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.20
<p>תנאים למתן היתר איכלוס למבנים</p> <p>א. גמר ביצוע של הדרכים הראשיות, של העבודות ברצועת התשתיות העל שכונתית, ושל תחנת השאיבה.</p> <p>ב. רישום התצ"ר התואם לתכנית איחוד וחלוקה שתאושר בסמכות הוועדה המקומית.</p>	

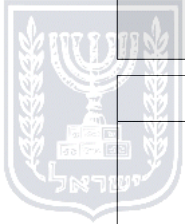
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקעת דרכים ראשיות (לפי סעיף 6.1), תכנון וביצוע הדרכים, התשתיות ותחנת השאיבה לביוב.	
2	אישור תוכנית איחוד וחלוקה בועדה מקומית.	
3	בינוי וביצוע לכלל התוכנית	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 12 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256



תכנון זמין  
מונה הדפסה 256