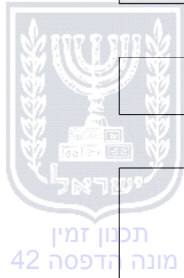


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 299-0446278

שכונה מערבית לחיילים משוחררים בית ג'אן



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי, גלילית מחוז צפון  
סוג תכנית 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

הישוב בית ג'אן מוגדר בהוראות תמ"א 35 כישוב מיוחד גדול עם צפי אוכלוסיה של 20,000 תושבים. משב"ש יוזם תוכנית להרחבה של כ-270 יח"ד על אדמות מדינה ועוד כ-40 יח"ד על קרקע פרטית (במימוש ריאלי. כמות מס' יח"ד הסופית תיקבע בתא שטח מס' 233 בהתאם לתכנית החלוקה והבינוי שתוגש). היקף התכנית הינו כ-164 ד' (כאשר רוב שטחה מהווה שטח גלילי). צפיפות המגורים הינה כ-6 יח"ד לדונם נטו, אשר תואמה יחד עם הצפיפות שנקבעה ע"י תכנית המתאר. כמו כן התכנית מתואמת יחד עם תכנית המתאר ג/20099 המאושרת המסדירה בין היתר את נושא הגריעה מהשמורה החלה על שטח התכנית הנ"ל (מתחם ה-6).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שכונה מערבית לחיילים משוחררים בית ג'אן

**מספר התכנית** 299-0446278

**1.2 שטח התכנית** 165.450 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** ל"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

**נושא התכנית**



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי, גלילית מחוז צפון

234279 קואורדינאטה X

763315 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה המתוכננת ממוקמת בשלוחה המערבית של היישוב, בסמיכות לשכונה לחיילים משוחררים קיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית ג'ן - חלק מתחום הרשות: בית ג'ן  
שטח גלילי- מחוז צפון - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב               | ישוב    |
|-------|----------|--------------------|---------|
|       |          | שכ חיילים משוחררים | בית ג'ן |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן      |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------------|
| 19501    | מוסדר   | חלק           |                     | 19-20, 26, 46, 51, 54  |
| 21072    | מוסדר   | חלק           |                     | 33, 35, 37, 40, 51, 61 |

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

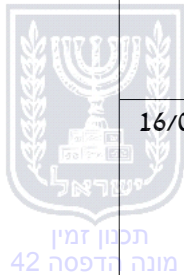
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 4    |
| 07/07/2016 | 8438                    | 7299               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.              | כפיפות  | תמא/ 35 / 1       |
| 29/10/1981 | 118                     | 2759               |   | כפיפות  | תמא/ 8            |
| 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        |
| 08/11/2017 | 1104                    | 7615               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20099 ממשיכות לחול.                  | כפיפות  | ג/ 20099          |
| 10/01/1963 | 607                     | 989                | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.                    | שינוי   | ג/ 400            |
| 21/09/1995 | 4881                    | 4335               |   | כפיפות  | ג/ 5446           |
| 27/07/1997 | 4693                    | 4548               |   | כפיפות  | ג/ 685            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך                             |
|---------------------|--|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------------------------|
| כן                  |  |                   | גדי פוליטי    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית                         |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                                     |                   | גדי פוליטי    |             | 1                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע                        |
| לא                  | ביוב ומים - פרשה טכנית                             | 10: 51 01/03/2018 | אירינה פרימק  | 01/01/2018  | 5                   | 1: 1     | מנחה  | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | נספח ביוב ומים - תנוחה                             | 10: 51 01/03/2018 | אירינה פרימק  | 15/01/2018  | 1                   | 1: 1000  | מנחה  | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא                  | נספח בינוי מגרש טיפוסי                             | 12: 36 06/02/2018 | גדי פוליטי    | 28/11/2017  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                                 |
| לא                  | נספח בינוי - חתכים - גיליון 2 מתוך 2               | 10: 45 01/03/2018 | דוד אלחנתי    | 27/02/2018  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי                                 |
| לא                  | נספח בינוי - תשריט - גיליון 1 מתוך 2               | 10: 41 01/03/2018 | דוד אלחנתי    | 27/02/2018  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי                                 |
| לא                  | כבישים - חתכים לאורך, גיליון 2 מתוך 2              | 09: 57 06/03/2018 | מחמוד אבו זרד | 06/02/2018  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | דרכים                                 |
| לא                  | כבישים - תנוחה, גיליון 1 מתוך 2                    | 09: 57 06/03/2018 | מחמוד אבו זרד | 06/02/2018  | 1                   | 1: 1000  | מנחה  | דרכים                                 |
| לא                  | נספח מילוי וחפירה                                  | 10: 38 01/03/2018 | דוד אלחנתי    | 27/02/2018  | 1                   | 1: 1     | מנחה  | חומרי חפירה ומילוי                    |
| לא                  | נספח ניהול מי נגר                                  | 15: 44 27/12/2018 | רן מולכו      | 27/12/2018  | 1                   | 1: 1000  | מנחה  | ניהול מי נגר                          |
| לא                  | נספח ניקוז - חוברת                                 | 15: 41 27/12/2018 | רן מולכו      | 27/12/2018  | 39                  | 1: 1     | מנחה  | ניקוז                                 |
| לא                  | נספח נופי- חוברת                                   | 12: 20 06/02/2018 | דוד אלחנתי    | 11/12/2017  | 34                  | 1: 1     | מנחה  | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח עצים בוגרים - תשריט                           | 12: 25 15/11/2018 | דוד אלחנתי    | 27/12/2017  | 1                   | 1: 1000  | מחייב | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח סביבתי- חוברת                                 | 12: 33 06/02/2018 | עזר פישלר     | 01/01/2018  | 44                  | 1: 1     | מנחה  | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח נופי - ניתוח וחתכים טיפוסיים, גיליון 2 מתוך 2 | 10: 56 01/03/2018 | דוד אלחנתי    | 27/02/2018  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | סביבה ונוף                            |
| לא                  | נספח נופי - תשריט, גיליון 1 מתוך 2                 | 10: 53 01/03/2018 | דוד אלחנתי    | 27/02/2018  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | סביבה ונוף                            |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                      | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|---------------------|
| לא                  | נספח עצים בוגרים- חוברת          | 12: 21 15/11/2018 | דוד אלחנתי   | 01/10/2018  | 10                  | 1: 1     | מנחה  | סביבה ונוף          |
| לא                  | נספח פרוגרמתי לצרכי ציבור- חוברת | 12: 35 06/02/2018 | גדי פוליטי   | 01/01/2018  | 4                   | 1: 1     | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא                  | נספח תנועה                       | 11: 02 01/03/2018 | יגאל פצירסקי | 10/01/2018  | 1                   | 1: 1250  | מנחה  | תנועה               |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                  | 12: 50 16/01/2019 | גדי פוליטי   | 04/02/2018  | 1                   | 1: 1250  | רקע   | מצב מאושר           |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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 42

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|-------------|---------|-------------------|-----|------------|-----|-------|
|                | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משרד השיכון | ירושלים | קלרמון גנו<br>(1) | 3   | 02-5847211 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 18110.

**1.8.2 יזם**

| סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|---------------------|---------------------|---------------|-------------|---------|-------------------|-----|------------|-----|-------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משרד השיכון | ירושלים | קלרמון גנו<br>(1) | 3   | 02-5847211 |     |       |

(1) כתובת: ת.ד. 18110.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|-----------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון | נצרת<br>עילית | (1)  |     | 04-6558221 | 04-6560521 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית ישנם גם בעלי קרקע פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 5800.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב              | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|------|-------------------|-----|-------------|-------------|---------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | גדי פוליטי | 38798         |          | חיפה | כל ישראל<br>חברים | 43  | 077-7660679 | 077-3351898 | gadi.politi@g<br>mail.com |





| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|---------------|---------------|---|------------|-----------|-----|-------------|------------|-------------------------------|
| אינג'          | יועץ תחבורה | מחמוד אבו זרד | 9803          | היסוד להנדסה<br>ופיתוח בע"מ                           | חיפה       | לבונטין   | 32  | 04-8510391  | 04-8523877 | abuzarad@ne<br>tviison.net.il |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | דוד אלחנתי    | 81003         | דוד אלחנתי<br>אדריכלות נוף<br>בע"מ                    | רמות מנשה  | (1)       |     | 04-9895705  | 04-9895707 | daljanati@g<br>mail.com       |
| הידרולוג       | יועץ        | רן מולכו      | 23477965      | ליגמ<br>פרוייקטים<br>סביבתיים<br>בע"מ                 | הרדוף      | (2)       |     | 04-9059397  |            | office@lygm.<br>co.il         |
|                | יועץ סביבתי | עזר פישלר     | 41234         | עזר פישלר -<br>ייעוץ, תכנון<br>ונייהול משאבי<br>סביבה | נווה זיו   | (3)       |     | 072-2520216 |            | ezer@fischler<br>.co.il       |
| אינג'          | יועץ תחבורה | יגאל פצ'רסקי  | 57390         | טליסמן<br>הנדסה בע"מ                                  | נצרת עילית | (4)       |     | 077-3451008 | 04-6451006 | igal.st.eng@g<br>mail.com     |
| אינג'          | יועץ תשתיות | אירינה פרימק  | 62458         |   | צפת        | אלעזר דוד | 215 | 04-6923336  | 04-6827848 | primak@zaha<br>v.net.il       |
| מודד           | מודד        | רמזי קעואר    | 883           |   | חיפה       | אל מותנבי | 22  | 04-8524038  | 04-8520166 |                               |

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ד.ג. המוביל.

(3) כתובת: ת.ד. 231.

(4) כתובת: ת.ד. 17647.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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 חיילים משוחררים בהיקף של כ-300 יח"ד מערבית לשוב בית ג'אן הקיים. מדובר בתכנון מפורט למתחם ה-6 בתכנית המיתאר ג/20099, תכנון מפורט של שכונת מגורים לחיילים משוחררים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

- 1) תכנון מתחם ה-6 בתכנית המיתאר של היישוב בית ג'אן ג/20099, לרבות הסדרת ייעודי הקרקע השונים.
- 2) קביעת הוראות פיתוח סביבתי ונופי לרבות הממשק עם שמורת הטבע.
- 3) קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה באזורים שונים.
- 4) קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח   |
|---------------------|-----------|
| מגורים ב'           | 233 - 100 |
| מתקנים הנדסיים      | 800       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 301, 300  |
| שטחים פתוחים        | 902 - 900 |
| שטח ציבורי פתוח     | 511 - 500 |
| דרך מאושרת          | 700       |
| דרך מוצעת           | 415 - 400 |
| שביל                | 620 - 600 |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים     |
|------------------------|-----------------|--------------------|
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | מתקנים הנדסיים  | 800                |
| בלוק תחנת השנאה        | שטח ציבורי פתוח | 507, 503           |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | דרך מוצעת       | 411, 406, 401      |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | מגורים ב'       | 233                |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | שביל            | 608                |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | שטח ציבורי פתוח | 511, 508           |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת       | 414, 413, 411, 400 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ב'       | 233                |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שביל            | 619                |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 508                |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |            |        |
|------------|------------|--------|
| יעוד       | מ"ר        | אחוזים |
| דרך מאושרת | 3,305.12   | 2      |
| שמורת טבע  | 162,145.29 | 98     |
| סה"כ       | 165,450.41 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 3,305.12  | 2            |
| דרך מוצעת           | 30,965.3  | 18.72        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5,989.73  | 3.62         |
| מגורים ב'           | 57,852.77 | 34.97        |
| מתקנים הנדסיים      | 670.38    | 0.41         |
| שביל                | 14,142.87 | 8.55         |
| שטח ציבורי פתוח     | 24,409.91 | 14.75        |
| שטחים פתוחים        | 28,114.34 | 16.99        |

| מצב מוצע     |            |      |
|--------------|------------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב  | יעוד |
| 100          | 165,450.41 | סה"כ |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד לבנייני מגורים דו-משפחתיים אחד מעל השני בבית משותף.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|              | 1. על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית.<br>2. יש לשמר עצים רבים ככל שניתן בשטח המתחם.<br>3. לפחות 15% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש. |
| <b>ב</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|              | עבור תא שטח מס' 233: תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית איחוד וחלוקה כדין.   |
| <b>ג</b>     | <b>איחוד וחלוקה</b>  |
|              | עבור תא שטח מס' 233: שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת יקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו, הואיל והמדובר במהלך תכנוני אחד.   |
| <b>4.2</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד למשאבת ביוב / סניקה ופונקציות נלוות.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מבני ציבור ישמשו למתן שירותים קהילתיים כגון חינוך, תרבות, רווחה, דת, רפואה, בטחון והצלה, ובהתאם לפרוגרמה של תכנית המתאר ג/20099.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>שטחים פתוחים</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | שטחי חייץ ירוקים בדופן הפיתוח בגבול השמורה.<br>יותרו הקמת קווי תשתיות, גינון, ספסלים ושבילים ללא פגיעה בעצים הקיימים.  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.5</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. גינון, גנים ציבוריים, פארקים, מתקני ספורט לרווחת תושבי השכונה, שבילים, רחבות, מצללות וריהוט גנני.<br>ב. תחנת השנאה בתאי שטח מס' 503 ו-507.<br>ג. זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח מס' 508 ו-511 על מנת לאפשר גישה לתא שטח מס' 233                               |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.5</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
|              | (קרקע פרטית) אשר יתוכנן בעתיד.<br>כמו כן, פירוט נוסף בסעיף 6 להוראות אלו ובנספחים הנופיים/סביבתיים.   |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>מתקני צל- תותר הצללה של עד 20% מהשטח על ידי מתקן קל ופריק כדון: שמשיות, מרקזות ופרגולות.   |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | תשמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים וכו'. לפיתוח גנני, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולריהוט רחוב.  |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>א. איסור כל בינוי קבוע למעט המפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.<br>ב. הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה, תמרורים, מעקות ומחסומים. |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | תשמש לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים וכו'. לפיתוח גנני, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולריהוט רחוב.  |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>א. איסור כל בינוי קבוע למעט המפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.<br>ב. הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה, תמרורים, מעקות ומחסומים. |
| <b>4.8</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישמש לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים וכו'. לפיתוח גנני, מדרגות, למעבר תשתיות תת קרקעיות ולריהוט רחוב.   |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 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 | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)   |                |                    |       | 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   |       | גודל מגרש מזערי |
|               |            |            |           |                    |                                    |                   |           |                   |                   |                | שרות               | עיקרי |                 |         |  |                     | שרות                | עיקרי |                 |
| 5             | 5          | 5          |           | 4                  | 16                                 |                   |           | 50                | 160%              |                |                    | 20%   | 140%            | 4800    | 300  | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |       |                 |
| 3             | 3          | 3          |           | 3                  | 11                                 |                   |           | 50                | 150%              |                |                    | 30%   | 120%            | 1100    | 301  | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |       |                 |
| 3             | 3          | 3          | 3         | 1                  | 5 (3)                              | 6                 | 2         | 40                | 112%              | (2)            | (1)                | 20%   | 92%             | 320     | 100 - 128, 132 - 133, 224 - 232            | מגורים ב'           | מגורים ב'           |       |                 |
| 3             | 3          | 3          | 2         | 2                  | 8 (3)                              | 6                 | 2         | 40                | 112%              | (2)            | (2)                | 20%   | 92%             | 320     | 129 - 131, 157 - 172, 189 - 192, 221 - 223 | מגורים ב'           | מגורים ב'           |       |                 |
| 3             | 3          | 3          |           | 4                  | 14.5                               | 6                 | 2         | 40                | 112%              |                |                    | 20%   | 92%             | 320     | 134 - 156, 173 - 179, 183 - 188, 193 - 217 | מגורים ב'           | מגורים ב'           |       |                 |
| 3             | 3          | 3          | 1         | 3                  | 11 (3)                             | 6                 | 2         | 40                | 112%              | (2)            | (2)                | 20%   | 92%             | 320     | 180 - 182, 218 - 220                       | מגורים ב'           | מגורים ב'           |       |                 |
| 3             | 3          | 3          | (6)       | (5)                | 14.5                               | 6                 | (4)       | 40                | 112%              | (2)            | (2)                | 20%   | 92%             | 440     | 233  | מגורים ב'           | מגורים ב'           |       |                 |
| 5             | 5          | 5          |           | 2                  | 8                                  |                   |           |                   | 76%               |                | 38%                |       | 38%             | 650     | 800  | מתקנים הנדסיים      | מתקנים הנדסיים      |       |                 |
| 5             | 5          | 5          |           |                    | 4                                  |                   | 0         |                   | 50                |                |                    | 50    |                 |         | 507, 503                                   | מתקנים הנדסיים      | שטח ציבורי פתוח     |       |                 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

| (מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח                                     | שימוש               | יעוד                |
|-------|------------------|---|---------------------|---------------------|
|       | קדמי             |   |                     |                     |
|       | 5                | 300   | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
|       | 3                | 301   | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
|       | 5                | 232 - 224, 133, 132, 128 - 100              | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
|       | 5                | 221 - 192, 189, 172 - 157, 131 - 129<br>223 | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
|       | 5                | 193 - 188, 183 - 173, 156 - 134<br>217      | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
|       | 5                | 220 - 218, 182 - 180                        | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
|       | 5                | 233   | מגורים ב'           | מגורים ב'           |
|       | 5                | 800   | מתקנים הנדסיים      | מתקנים הנדסיים      |
|       | 5                | 507, 503                                    | מתקנים הנדסיים      | 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

הערה ברמת הטבלה:

תאי השטח של אזור מגורים ב' מתחלקים לחמישה סוגים:

- מגורים דו-משפחתיים על קרקע מדינה במגרשים יורדים, בגובה קומה אחת מעל מפלס הרחוב (תאי שטח מס' 100-128, 132, 133, 224-232)
- מגורים דו-משפחתיים על קרקע מדינה במגרשים יורדים, בגובה 2 קומות מעל מפלס הרחוב (תאי שטח מס' 129-131, 157-172, 189-192, 221-223)
- מגורים דו-משפחתיים על קרקע מדינה במגרשים יורדים, בגובה 3 קומות מעל מפלס הרחוב (תאי שטח מס' 180-182, 218-220)
- מגורים דו-משפחתיים על קרקע מדינה במגרשים עולים (תאי שטח מס' 134-156, 173-179, 183-188, 217-193)
- תא שטח 233- מגורים על קרקע פרטית עולים ויורדים - חלוקה למגרשים תיקבע בתכנית חלוקה חדשה כדין.

הועדה המקומית רשאית עפ"י שיקול דעתה לשנות את מפלסי יחידות הדיור בהתאם לאילוצי פיתוח המגרשים.

מפלס ה-0.00 יקבע בהתאם למפלס המדרכה אשר תימדד בנקודה הגבוהה של חזית המגרש.

יש להביא בחשבון תוספת גובה לצרכי ניקוז מגרש בשלב התכנון לביצוע.

בכל מקרה יתקיימו התנאים הבאים:

- מספר הקומות המקסימלי של מבנה המגורים לא יעלה על 4 קומות.
- מספר הקומות המינימלי מעל למפלס ה-0.00 לא יפחת מ-1 קומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



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

- (1) יותר ניוד זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בתכניות הבניה ובהתאם לנספח הבינוי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- (2) יותר ניוד זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בתכניות הבניה ובהתאם לנספח הבינוי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- (3) כולל מעקה גג ומסתור למתקנים טכניים.
- (4) כ-40 יח"ד.
- (5) מעל מפלס הרחוב יותרו מקסימום 4 קומות.
- סה"כ מספר הקומות במבנה לא יעלה על 4 קומות.
- (6) מתחת למפלס הרחוב יותרו מקסימום 2 קומות.
- סה"כ מספר הקומות במבנה לא יעלה על 4 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. פיתוח השכונה יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי והנספח הנופי-סביבתי המצורפים לתכנית. יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי מדורג, מלווה טופוגרפיה ככל הניתן, המשמר בצורה כללית את קווי הגובה של ההר. יש להעדיף גווני בינוי אחידים או בסקלה מצומצמת ולשאוף לשפה ארכיטקטונית אחידה הנובעת משפה וחומרים מקומיים.
2. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד.
3. ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים ומתקן לפחי אשפה ימוקמו בחזית המגרש בתוך מבנה "פילר" משולב סגור ו/או בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. כל המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.
4. בכל מקרה ימוקם הפילר בתחומי המגרשים למגורים ולא כאלמנט עצמאי על המדרכות. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב.
- א. דרכים וכבישים - פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מיזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע.
- ב. עבודות עפר חפירה ומילוי - לפני תחילת עבודות עפר בדופן השמורה תוגש תכנית עבודה לאישור מהנדס העיר, בתיאום עם רט"ג, התכנית תפרט שלבי ביצוע, טיפול בעודפי עפר ואמצעים למניעת פגיעה בערכים רגישים, צמחיה ומחשופי סלע.
- אתרי התארגנות לא יוקמו בטווח 50 מטר מגבולות השטחים הפתוחים, כמו כן בעת ביצוע העבודות יוקפד על מניעת היווצרות ענני אבק.
- ג. טרם ביצוע יבוצע מיפוי של מיני צמחים פולשים אשר יעקרו ויפונו מהאתר על ידי הקבלן בהתאם להנחיות אגרונום/אדריכל נוף. פיזור קרקע מחדש יעשה בליווי אגרונום.

**6.2****סביבה ונוף**

1. שמירה על שטחי חיץ ירוקים בדופן הפיתוח בגבול השמורה-
  - א. בשטחים הגובלים בשטח פתוח ערכי היתרי הבניה יכללו פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים פתוחים סמוכים, כגון - סימון בקוי הדיקור ובנית גדר וקירות בחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח.
  - ב. במגרשים הפונים לשטח השמורה ינקטו האמצעים למניעת שפיכת עפר בלתי מבוקרת.
2. העתקת צמחים ונטיעות-
  - א. טרם ביצוע עבודות הפיתוח -סקר גיאופיטים וצמחים נדירים והעתקתם יעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום. ככל הניתן יועתקו הגיאופיטים לשצ"פים ושטחים פתוחים בתחום התכנית, לאיזורים שיסומנו על ידי אדריכל הנוף בתכנית הנטיעות לביצוע. הגיאופיטים יאספו על ידי הקבלן העתקה ידנית יאוחסנו וישתלו מחדש באחריותו ובתיאום עם רט"ג. לצורך האיסוף וההעתקה של הפקעות והזרעים יש לקבל היתר כחוק מרט"ג.
  - ב. תכנית הנטיעות שתוכן לביצוע - יכלל שימוש במינים מקומיים ובגינות אקולוגי המתבסס על צמחים מותאמים לתנאי הקרקע והאקלים תוך הימנעות משתילת מינים המוגדרים פולשים.
  - ג. שיקום נופי- תוכן תכנית שיקום נופי לדופן הבינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה התכנית תפרט את פעולות ואופן השיקום הנופי, טופוגרפי, מחשופי סלע רגישים, תצורות חציבה ומילוי, שיקום צומח ונטיעות ובתי גידול.

| סביבה ונוף   | 6.2 |
|--|-----|
| <p>3. שיקום נופי -</p> <p>עבודות השיקום הנופי שיבוצעו כחלק מתכנית המתאר החדשה יתייחסו באופן פרטני לשיקום של הרצועה המערבית של הישוב הפונה לשטחי השמורה.</p> <p>לדופן הבינוי בתאי השטח שפורטו לעיל, תוכן תכנית שיקום שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. התכנית תפרט את פעולות וכלי השיקום המתאימים למגבלות השטח מבחינה נופית ואקולוגית ותכלול את הנושאים הבאים: שיקום נופי, שיקום טופוגרפי, שיקום קרקע, מחשופי סלע רגישים, תצורות חציבה ומילוי, שיקום צומח ונטיעות, מניעת התבססות צמחיה פולשנית ושיקום בתי גידול.</p> <p>שיקום השטח יעשה באמצעות עבודות עפר לטשטוש הפרשי המפלסים, תוך צמצום רוחב דרך השירות הקיימת ופיזור של אדמת חישוף מעבודות הפיתוח של השכונה בשולי הדרך. בנוסף תדורג הקרקע בהתאם לטופוגרפיה הקיימת, וינטעו עצים ושיחים בהתאם להנחיות הפרטניות שישנתנו על ידי אדריכל הנוף המלווה של הביצוע וצמחיית החורש הקיימת.</p> <p>עבודות השיקום יעשו מתוך דגש על המבט מכיוון בית ג'אן לעבר השכונה ובמטרה להטמיע את השינויים בשטח בתכסית הטבעית המקומית.</p> <p>4.</p> <p>א. יש לתכנן ולבצע פתרונות ביזור ושיכוך אנרגיה בנקודות ההתחברות למערכת הניקוז הטבעית בגבול השמורה ושטחים פתוחים סובב שכונה, תנאי למתן היתר לשטחי הדופן יהיה הצגת פתרונות להשהייה ומיתון זרימה, הגברת חילחול, איסוף/איגום עודפי מים והקטנת הספיקות המגיעות מהתחום הבנוי לשטחים הפתוחים.</p> <p>ב. פסולת/אשפה - בשלב ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות ללא מיגון המונע נבירת בע"ח - מכסה שנסגר אוטומטית, יש להרחיק מתקני אשפה מגבול דופן הבינוי המתקנים ימוקמו ביעודי קרקע אינטנסיביים ומיקומם יהיה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>יוקם מערך איסוף אשפה ופסולת - חסין נבירה כך שלא ניתן לפתיחה על ידי בע"ח.</p> |     |
| עתיקות   | 6.3 |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י 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>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>  |     |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.4</b> | <b>דרכים וחניות</b>  |
|            | החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.5</b> | <b>איכות הסביבה</b>  |
|            | <p>עודפי חפירה יטופלו באחד האופנים הבאים:</p> <p>(א) חומרי גלם ראויים באיכות טובה-</p> <p>1. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי החפירה כחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, ככל שיידרש.</p> <p>2. ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת.</p> <p>3. גריסה באתר ושיווק החומר לגורמים אחרים.</p> <p>4. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול מחזורי הטמנה של פסולת יבשה.</p> <p>(ב) חומרי גלם שאינם ראויים ובאיכות לא טובה-</p> <p>1. שיקום סביבתי-נופי בתחום הפרויקט, ככל שיידרש.</p> <p>2. שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרויקט, לדוגמה: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.</p> <p>3. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול מחזורי הטמנה של פסולת יבשה.</p> <p>4. שינוע לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול מחזורי הטמנה של פסולת מזוהמת.</p> <p>(ג) לא יועברו חומרי גלם אל מחוץ לגבולות התכנית ללא יעד ברור לעודפים.</p> <p>(ד) כל חומרי הגלם יאוחסנו, טרם פינויים ליעד המאושר, באתר מוסדר שיאושר על ידי מהנדס המועצה בתיאום עם רט"ג. שטח האחסון ינוקה לעת סיום העבודות, ישוקם ויוחזר לקדמותו.</p> <p>(ה) הפעלת מגרסה ניידת תהיה באישור היחידה הסביבתית.</p> |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>הפקעות ו/או רישום</b>  |
|            | ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין. |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.7</b> | <b>חלוקה ו/או רישום</b>  |
|            | <p>- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>- רישום יהא בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.8</b> | <b>חשמל</b>  |
|            | <p>מתקני תקשורת-</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל-</p> |



| חשמל  | 6.8 |
|---|-----|
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- לא יאושרו הקמת רשתות חשמל עיליות ו/או הקמת שנאי הספק על עמודי חשמל.</p> <p>2- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חח"י.</p> <p>3- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>4- על אף האמור בסעיף ב-2 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> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה והמפורטים בתקנות חח"י בנדון ושבתוקף ביום מתן היתר.</p> <p>על-אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חח"י לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חח"י.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חח"י.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור חח"י.</p> <p>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 לחח"י הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על-אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח גבוה וקווי מתח עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על-אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |     |

| ביוב, ניקוז, מים, תברואה   | 6.9 |
|--|-----|
| <p>הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים-</p> <p>1. כללי:</p> <p>1.1 תכנון, תפעול ותחזוקת תחנת השאיבה תהיה באופן שיפחית במידת האפשר את הנוזק לסביבה בעת גלישת חרום מהתחנה. בעת עבודה סדירה לא יהיה נזק סביבתי כתוצאה מהפעלת תחנת השאיבה.</p> <p>1.2 תחנת שאיבה תיבנה בהתאם לתכנית אב לביוב מאושרת תוך שילובה בתשתיות קיימות.</p> <p>1.3 תחנת שאיבה חדשה תיבנה בחומרי גימור ברמה גבוהה ובהתאם לתקן בנייה עדכני והיא תותאם לסביבה בה היא ממוקמת מבחינת מיקום וחזות.</p> |     |

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 1.4 מרחק תחנת שאיבה חדשה מנחל לא יקטן מ-50 מטר מגדת הנחל או משפת האגם, ובכל מקרה לא תימצא בתחום פשט הצפה בהסתברות של 1 ל-50 שנה.
- 1.5 מרחק תחנת שאיבה חדשה ממבנה מגורים לא יקטן מ-50 מטר.
- 1.6 חריגה מהנחיות אלה תיעשה אך ורק באישור ועדת משנה לביוב.

2. מבנה התחנה :

- 2.1 תחנה במבנה סגור- כל מתקני התחנה ייבנו וימוקמו בתוך המבנה כולל מגוב מכאני ומכלי גבבה (אפשרי גם מבנה תת קרקעי). יש לאוורר באופן מאולץ את החללים בהם יש מגע עם השפכים, ולנקוט באמצעים כנגד הצטברות גזים.
- 2.2 גידור- יש לגדר את מבנה התחנה באופן שימנע כניסה לאתר התחנה, למעט ממפעילי התחנה (דרך השער). דרך הגישה לתחנה תהיה סלולה ופנויה, ועל התחנה להיות נקייה בכל עת. על שער הכניסה לתחנה יוצב שלט המפרט את מספרי הטלפון של האחראים הפעלתה ואחזקתה. התחנה תשתלב בסביבה הטבעית ככל הניתן.
- 2.3 תאי שאיבה- יתוכננו כך שבעת הצורך ניתן לטפל באחד או יותר ממרכיבי התחנה מבלי להפסיק את פעולתה ושהחתה תמשיך לתפקד ללא מפגעים סביבתיים. בתחנה שספיקתה היומית עולה על 800 מ"ק, הבור הרטוב יחולק לשני תאים שאפשר להפקידם או לחצוץ ביניהם, כך שתתאפשר תחזוקה באחד מהתאים תוך המשך פעילות התחנה ומניעת גלישות לסביבה.
- 2.4 בתחנה שספיקתה היומית מעל 100 מ"ק, הבור הרטוב יהיה יצוק מבטון מזוין ועמיד בפני חלחול וקורוזיה.

3. ציוד התחנה :

- 3.1 תחנת השאיבה תכלול משאבה זרזבית אחת לפחות, אשר ספיקתה לא תקטן מספיקת המשאבה בעלת הספיקה הגדולה ביותר בחתנה. במקומות בעלי רגישות מיוחדת תידרש משאבת גיבוי נוספת.
- 3.2 גיבוי חשמלי : לכל תחנה יהיה גיבוי למקרה של כשל באספקת החשמל מהרשת האזורית.
  - 3.2.1 תחנה שספיקתה היומית מעל 250 מ"ק, תצויד בגנרטור חירום קבוע, אשר ייכנס אוטומטית לפעולה מיידית בזמן תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל הדלק לגנרטור יאוכסן במאצרה בעלת אמצעי קיבול העשוי משטח שמוצב בתוכו מיכל ומוקף בדפנות מתאימות למניעת דליפת דלק שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.
  - 3.2.2 בתחנה שספיקתה היומית עד 100 מ"ק תכלול גנרטור חירום קבוע או אפשרות לחיבור של גנרטור נייד, ובאחריות בעל התחנה להחזיק גנרטור זמין, כך שבעת תקלה, לא יגרם זיהום מהתחנה. מיכל הדלק לגנרטור יאוכסן כאמור בסעיף לעיל.
- 3.3 בכניסה לתחנה, יש להתקין אמצעי הגנה על תפקוד המשאבות. תחנת שאיבה שבה ספיקה יומית מעל 500 מ"ק, חייבת להיות מצוידת במגוב מכני. על התחנה לכלול מעקף למגוב המכני שיכלול אמצעי סינון, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה או תיקון במגוב המכני.
- 3.4 תחנת השאיבה תצויד במערכת כפולה לבקרה ופיקוד על המפלס בבור הרטוב.
- 3.5 יש לנקוט בכל האמצעים כך שהתחנה לא תהווה מפגע ריח.

- המשך הנחיות בסעיף 6.10 להוראות הנוספות

| <p><b>6.10</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   |  |
|---|--|
| <p>המשך הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים :</p> <p>4. הפעלת התחנה :</p> <p>4.1. על המפעיל לדאוג לתחזוקה תקינה של כל מרכיבי המערכות בתחנה, כך שלא יוצרו מטרדים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, דגירת יתושים, רעש, גלישות לסביבה.</p> <p>4.2. בתחנה יוחזק ספר הוראות לתפעול ולתחזוקה (לרבות הוראות לתחזוקה מונעת), על פיו יונחו מפעילי התחנה.</p> <p>4.3. בתחנה יוחזק יומן תחזוקה הכולל בין היתר רישום מפורט של פעולות תחזוקה שנעשו בתחנת השאיבה, תקלות, תיקונים ושיפוצים. היומן ייבדק ויאושר אחת לשנה על ידי הדרג הממונה על מפעיל התחנה.</p> <p>4.4. בתחנה יוחזק ספר הוראות לבטיחות וגהות בשגרה ובעת תקלה. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים ביותר לתחנת השאיבה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור חירום), על מפלס הרעש המותר בהתאם לכל דין.</p> <p>4.5. על המפעיל לנקוט בכל האמצעים כך שהתחנה לא תהווה מפגע ריח.</p> <p>4.6. פינוי מיכלי הגבבה יעשה בתדירות הנדרשת כך שלא יוצרו מטרדים סביבתיים.</p> <p>4.7. גנרטור חירום - אחת לחודש יש לבצע הפעלה ללא עומס של הגנרטור למשך חצי שעה לפחות. אחת לחצי שנה יש להפעיל את הגנרטור בעומס מלא ל-6 שעות לפחות. יש להחליף את הדלק במיכל המזין את הגנרטור אחת לשנה לפחות. על הגנרטור להיות מצויד באמצעים לשימור המצבר.</p> <p>4.8. תחנת השאיבה תחובר אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה אשר מסוגל לטפל בכל עת בכל כשל בתחנה.</p> <p>4.9. אחת לשנה יכין האחראי על תפעול התחנה דו"ח מצב על כל תחנת שאיבה שנמצאת בתחום אחריותו, כולל המלצות לשיפור תפעול התחנה ושדרוגה, כמפורט להלן :</p> <p>(1) תאור מצב פיסי של כל המרכיבים בתחנות ;</p> <p>(2) תקלות ;</p> <p>(3) פעולות תחזוקה שוטפת ותחזוקה מונעת.</p> <p>הדו"ח השנתי האחרון יוחזק בתחנה. דו"חות ויומנים של שבע השנים האחרונות יוחזקו במשרדי הרשות המקומית, באגף המתאים.</p> <p>בכל מקרה של תקלה, על המפעיל לטפל בתקלה באופן מיידי כך שיימנעו מפגעים.</p> <p>4.10. בכל מקרה של תקלה הגורמת לגלישת שפכים :</p> <p>4.10.1. המפעיל ינקוט לאלתר בכל האמצעים הדרושים להפסקה מיידי של ההגלשה ומניעת הישנותה.</p> <p>4.10.2. המפעיל ידווח בכתב ובעל פה מיידי עם תחילת הגלישה, על התקלה ועל האמצעים הננקטים להפסקתה לגורמים הרלוונטיים.</p> <p>4.11. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה : על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת ברשויות המוסמכות ולהנחת דעתן.</p> |  |
| <p><b>6.11</b></p> <p><b>ביוב</b></p>   |  |
| <p>- תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה אישור תכניות מפורטות/ היתר בניה לתשתיות מים וביוב שישרתו את השכונה בהתאם למפורט בנספח הביוב (כולל תחנות/תחנות השאיבה לביוב).</p> <p>- אכלוס הבתים בשכונה המתוכננת בתכנית זו ו/או הפעלת תחנות שאיבה לביוב שיוקמו מכוחה</p>  |  |

| 6.11   | ביוב |
|--|------|
| <p>יתאפשר רק לאחר קבלת חוות דעת חיובית מאת משרד הבריאות בנוגע ליכולתה של מערכת הביוב בישוב לקלוט את השפכים שיתווספו עקב מימוש התכנית הנ"ל.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>הוראות לעניין פינוי פסולת אשפה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פסולת מעורבת תפונה על פי ההנחיות של מחלקת התברואה ברשות המקומית ובתיאום מול היחידה הסביבתית.</li> <li>2. יוסדרו אמצעי הפרדת פסולת כחוק, לרבות יישום החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011 ו"חוק לטיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב 2012"</li> <li>3. פינוי פסולת פסדים, ככל שקיימים, תוסדר על ידי הרשות המקומית באמצעות התקשרות עם גורם מורשה.</li> <li>4. יעד לפינוי פסולת מעורבת יהיה בהתאם להתקשרות של הרשות המקומית מול אתר מורשה כאמור בתמ"א 16. האתרים המאושרים לפינוי פסולת מעורבת במרחב התכנית הם תאנים/אבליים/עברון, וכל זאת בכפוף להמשך אישור להטמנה בהם על ידי המשרד להגנת הסביבה במועד אכלוס מגרשי התכנית.</li> <li>5. אין להתיר השלכת פסדים או פגרים בשטח הפתוח מחוץ למתחם המגורים.</li> <li>6. מיכלי אצירה לפסולת בשלבי הכשרת האתר יורחקו מגבול השמורה לעבר שטחים אינטנסיביים.</li> <li>7. מיכלי אצירה יהיו מוגנים מפני נבירת בע"ח או חדירה אליהם. אין לאשר שימוש במכולות פתוחות, למעט עבור פסולת בניה.</li> <li>8. חל איסור להשליך פסולת ביתית או מעורבת למכולות פסולת בניה.</li> <li>9. מכולות לפסולת בניה יהיו מכוסות ביריעות מוגנות מפני גשם בעונת החורף.</li> </ol> <p>כללי-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>10. לא תאושר בשטח התכנית הקמת תחנת מעבר לפסולת.</li> <li>11. הצגת פתרון פינוי פסולת למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמה, על פי נספח אשפה, יהווה תנאי לקבלת היתר פיתוח.</li> <li>12. פסולת בניה במסגרת עבודות בניה תפונה כפסולת יבשה בלבד.</li> <li>13. יש להגיש מאזן פסולת בניה צפוי לועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה ותעודות שקילה חתומות באתר ההטמנה כתנאי לקבלת תעודת גמר.</li> <li>14. נושא פינוי הפסולת יוסדר במסגרת תנאי רישיון העסק.</li> </ol> |      |



| 6.12   | הוראות פיתוח |
|--|--------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על מנת לצמצם התויה של מסלולי הליכה חדשים ופגיעה בפני השטח יתבסס הפיתוח על שבילים קיימים. התכנית תתואם עם רט"ג אשר תנחה תכנית ניהול ממשק יער וחיץ אש בשטחי החיץ הסמוכים לתכנית.</li> <li>2. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כפי פנים השטח, כוון בזוית ובאופן המונע זליגה</li> </ol> |              |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.12 הוראות פיתוח</b></p> <p>לכיוון השמורה.</p> <p>3. עמודי תאורה בדופן השכונה - יש להשתמש בנורות מסוג CFL או בנורות המוגדרות בטמפי של פחות מ-3,000 קלוין. גופי התאורה יותקנו בשיפוע 0 מעלות ביחס לאופק למניעת זליגת אור לשמים. במתקני ספורט יש להתקין טיימרים לקציבת משך התאורה.</p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. כל שטח התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>2. 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. השהיית מי נגר בתחום מגרשי מגורים תהיה על פי ההמלצות המפורטות בנספח הטיפול במי נגר.</p> <p>3. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השבת מי נגר לנחל פקיעין תהיה ממותנת ככל האפשר לצורך מיתון ספיקות השיא ושימור הקרקע בחתך האפיק. אמצעים למיתון ספיקות השיא היוצאות מהשכונה ישולבו במוצאי האגנים אשר פונים לנחל פקיעין.</p> <p>4. 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.</p>                             | <p><b>6.13</b></p> |
| <p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> | <p><b>6.14</b></p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

4. נטיעת עצים חדשים :

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
 ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 550 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. 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.

ד. בתחומי השצ"פים יסומנו העצים לשימור.

7. רחבות \*עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 50% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חניה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.



| שמיירה על עצים בוגרים  | 6.14 |
|--|------|
| <p>9. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :<br/>                     במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-15% 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> <p>10. תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p> |      |



| סידורים לאנשים עם מוגבלויות   | 6.15 |
|---|------|
| <p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות על פי תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |      |

| פסולת בניין   | 6.16 |
|---|------|
| <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 המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבעת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימור חזור באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתרי המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון - יועברו עודפים חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפים 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> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר.</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו על פי 3 המקרים הבאים-</p> <p>א) גריסה ושימוש חוזר בפרויקטים סמוכים : באישור מקדמי של רמ"י והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב) העברה לאתרי טיפולוגריסה כגון : (1) "צפע"-עבלין. (2) "אבן וסיד"-טורען.</p> <p>ג) העברה כאדמת כיסוי לאתרי הטמנה כגון : (1) "נאסר מיחזור"- עבלין. (2) "גריין נט"- ירכא.</p> |      |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.16 פסולת בניין</b></p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>יעדי הפינוי יהיו כפופים להמשך אישור הטמנה בהם על ידי המשרד להגנת הסביבה במועד תחילת עבודות הפיתוח והבניה.</p>  |                    |
| <p><b>6.17 פיקוד העורף</b></p>  | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>  |                    |
| <p><b>6.18 פיתוח סביבתי</b></p>   | <p><b>6.18</b></p> |
| <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרשות / הוועדה המקומית.<br/>         ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>  |                    |
| <p><b>6.19 קולטי שמש על הגג</b></p>   | <p><b>6.19</b></p> |
| <p>א. במבנים בעלי גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/>         ב. במבנים בעלי גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br/>         ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות.</p>   |                    |
| <p><b>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>  | <p><b>6.20</b></p> |
| <p>לצה"ל אין התנגדות לאישור התכנית שבנדון בהתאם להתניות שלהלן:<br/>         א. מגבלת גובה בתוכנית המתאר שבנדון הינו 40 מטר מעפ"ש בשל היבטי בטיחות טיסה.<br/>         ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.<br/>         ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.<br/>         ד. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.<br/>         ה. נדרש לשלוח כל היתר להקמת מכשול דק/ תרנים להתייחסות משרד הביטחון.</p>  |                    |
| <p><b>6.21 שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.21</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   |                    |
| <p><b>6.22 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.22</b></p> |
| <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום חלקה הינו הצגת תכנית בינוי הכוללת אפשרות כל זכויות הבניה באותה חלקה.<br/>         על אף האמור לעיל, בסמכות מהנדס הוועדה לפתור מחובת הכנת תכנית בינוי של שטחים קטנים, או במידה ומוצע מלוא מימוש הזכויות בחלקה במסגרת הבקשה להיתר בניה.<br/>         2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, בה יקבעו מפלסי הקרקע הסופיים בשטחים המיועדים לבנייה ולשטחים הפתוחים, תוך יצירת דירוגים המאפשרים צמצום חפירה ומילוי, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.<br/>         3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חלוקה חדשה אשר תבטיח נגישות קרקעית לכל מגרש ברגל וברכב, והקצאות לצרכי ציבור מכל הבעלים הכלולים בחלוקה.</p> |                    |

| תנאים למתן היתרי בניה  | 6.22 |
|--|------|
| <p>4. תכנית בינוי תהיה מנחה ותכלול את המידע הבא: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיימת). הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובית.</p> <p>5. חלוקת המשנה תאפשר התווית גבולות חדשים גם אם הבניינים הקיימים אינם שומרים מרווחים הקבועים בתכנית זו ו/או שטח המגרשים שמוצעים קטן מהמותר.</p> <p>6. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של מגרש בניה הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>7. קיום תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>8. בד בבד עם ביצוע התכנית יבוצעו מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> |      |

| תשתיות  | 6.23 |
|---|------|
| <p>פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע. הנחת תשתיות בשטחים פתוחים תבוצע תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח בעת העבודה ושיקום נופי של פני השטח לאחר העבודות באישור מהנדס הוועדה המקומית. דרכי גישה ואזורי התארגנות לצורך עבודות יותוו כך שתמוזער הפגיעה הנופית. השטח ישוקם למצבו הטבעי עם סיום העבודות.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>1. אספקת המים תהיה מרשת המים שבאחריות תאגיד המים המקומי.</p> <p>2. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם התאגיד,</p> <p>3. מערכת סילוק השפכים תחובר למערכת הביוב שבאחריות תאגיד המים המקומי.</p> <p>4. לא תותר הקמת מבנים מעל קווי מים וביוב.</p> <p>5. קווי ביוב החוצים כבישים יונחו בשרוולים.</p> <p>6. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים, אלא במקרים שלא קיימת אפשרות אחרת ובאישור משרד הבריאות ועל פי הנחיותיו.</p> |      |

| היטל השבחה | 6.24   |
|------------|--|
|            | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|--|-----------------------|

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | <b>7.2 מימוש התכנית</b> |
|--|-------------------------|