

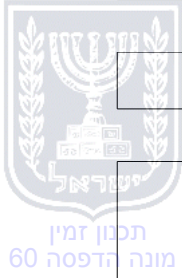
**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1089

כרמי שיבלי

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון, הגליל המזרחי, גלילית מחוז צפון  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקו הצפוני של הישוב שיבלי אום אל ג'אנם אשר למרגלות הר תבור. התכנית מתווה את התשתית התכנונית לשכונה בת כ-627 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ-6 יח"ד לדונם נטו. בשכונה מבני מגורים במגוון טיפוסים בינוי, מבני ציבור, שצ"פים, שטחים פתוחים ובית עלמין. הבניי המוצע ממשיך את רצף הבינוי הקיים בישוב, תוך התאמה לטופוגרפיה ולמאפייני השטח, כולל עצים לשימור.

תחום התכנון מצוי בשיפולי שתי שלוחות וביניהן ואדי המתפקד כערוץ ניקוז מקומי. במרכז התכנית- בואדי בין שתי שלוחות ההר, מוצע אזור מעורב המשלב מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים אקסטנסיביים הנפתחים אל הנוף הפתוח והיער. הבינוי למגורים פרוס על שתי שלוחות ההר, בבנייה מדורגת במספר דגמים. במרכז התכנית עובר שביל ישראל, לאורך רחוב הממשיך את הרחוב הקיים בישוב. ברחוב זה מוצע מסחר מלווה רחוב אשר ישרת את תושבי השכונה ואת המטיילים בשביל. בדרום השכונה, בחיבור בינה לבין הבינוי הקיים בישוב, מוצע להקים בית ספר יסודי אשר ישרת הן את השכונה והן את הישוב הקיים. בצפון שלוחה זו יועד שטח לבית קברות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כרמי שיבלי
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1089
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון, הגליל המזרחי, גלילית מחוז צפון

236512 קואורדינאטה X

733917 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שיבלי-אום אל ראנס, שכונה צפונית, מזרחית לדבוריה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

שבלי - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת, יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16971	מוסדר	חלק		36
16974	מוסדר	חלק	41-42	43-44
17220	מוסדר	חלק	12-23, 35-37	3-4, 9, 11, 24-27, 31, 34, 38
17224	מוסדר	חלק		4

**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

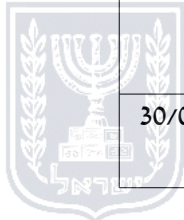
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	התכנית חורגת מגבול הפיתוח שבתמ"מ	שינוי	תממ/ 9 /2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר אביגדור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר בערבית	10: 36 24/06/2019	יאיר אביגדור	24/06/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	חוות דעת סביבתית	10: 00 03/07/2019	רון לשם	02/07/2019	112	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט חלוקה וטבלת שטחים - תשריט אנליטי	16: 08 13/12/2018	רון אורי	04/12/2018	1	1: 1250	רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 40 19/06/2019	יהודה דיין	12/06/2019	5	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	שמאות - עקרונות לטבלת איזון והקצאה	09: 40 19/06/2019	יהודה דיין	12/06/2019	19	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז אזורי	16: 43 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	04/12/2018	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי לתחנת השאיבה	16: 45 13/12/2018	אברהים דויירי	13/12/2018	1	1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	תזכיר מיצוי עתודות קרקע	10: 03 03/07/2019	יאיר אביגדור	03/07/2019	10	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור - חוברת	11: 54 20/02/2019	יאיר אביגדור	19/02/2019	11	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סקר עצים - חוברת	10: 54 30/12/2018	איתן רוזנברג	20/12/2018	86	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	10: 50 30/12/2018	איתן רוזנברג	20/12/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	10: 34 24/06/2019	יאיר אביגדור	24/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	10: 01 03/07/2019	שלומי זאבי	02/07/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 34 28/01/2019	דורון מגיד	27/01/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	17: 09 17/01/2019	רון אורי	18/11/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח ביוב כללי	16: 32 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	16: 35 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים כללי	16: 38 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים	16: 38 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	1	1: 1250	מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב - חוברת	16: 37 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	20	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	16: 39 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז והידרולוגי - חוברת	16: 44 13/12/2018	אברהים אבו תאיה	13/12/2018	22	1: 1	מנחה	ניקוז

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 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a- tzafon@lan d.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3 עד 8.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.co.il

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3 עד 8.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.co.il
אחר				.	.	(2)		02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. קיימים בעלים פרטיים בשטח התכנית - יפורטו בטבלאות איזון והקצאה.

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3 עד 8.

(2) כתובת: ..

**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	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מודד	מודד	רונן אורי	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051	נצרת	נצרת	רח 2301 (1)	5	04-6551217		ibrabu@bezeqint.net
איכות הסביבה - מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	שחר	17	02-6427729	02-6427729	eshl@eshl.co.il
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג	55963003	ירוק 2000	.	(2)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יהודה דיין	638		חיפה	נורית	51	077-5405258	153-54-305356 6	yudgal11@gmail.com
אדריכל נוף - תחנת השאיבה	יועץ נופי	אברהים דויירי	38095		נצרת	(3)		04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
אדריכל תחנת השאיבה	אדריכל	נביל קנואת	119184		דבוריה	(4)		04-6701863		nabilkanawat@gmail.com

(1) כתובת: רחוב 1032.

(2) כתובת: מעלה צביה ד.ג. משגב 20129.

(3) כתובת: ת.ד 10737.

(1) כתובת: רחוב 1032.

(4) כתובת: ת.ד 558.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה מדורגת	נסיגה של לפחות 3 מטרים מקו הבניה של הקומה שמתחתיה, לאורך של לפחות 60% מחזית הקומה, או דרוג כל שתי קומות במקומות בהם עומק המגרש לא מאפשר דרוג מלא.

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 בשיבלי אום אל ג'אנם. השכונה כוללת מגורים, מבני ציבור, בית קברות, שטחים ציבורים פתוחים, תחנת שאיבה לביוב, שבילים ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מיער נטע אדם קיים, מגורים מתארי ושטח ללא תכנון מפורט לייעוד מגורים מפורט, דרך מוצעת, שצ"פ, שטחים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, שביל, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי ומתקנים הנדסיים.
2. קביעת הוראות בניה להקמת שכונה חדשה בת כ-627 יח"ד בישוב שיבלי אום-ג'אנם. התכנית כוללת שטחים למגורים, מבני ציבור, בית קברות, שטחים ציבורים פתוחים, שטחים פתוחים ומבני ציבור, שבילים, דרכים מוצעות ושטח למתקנים הנדסיים.
3. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות הדיר, חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
5. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת תנאים לאיחוד וחלוקה.

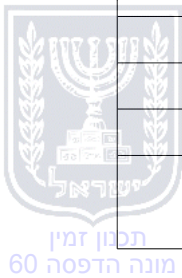
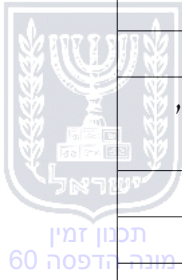
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	11 - 36, 38 - 64, 66 - 71, 77 - 130, 201 - 207, 1000 - 1006
מתקנים הנדסיים	280
מבנים ומוסדות ציבור	4001 - 4003
שטחים פתוחים	650 - 652
שטח ציבורי פתוח	670, 671, 673, 674, 676 - 683
יער	710
דרך מוצעת	830 - 833
דרך משולבת	840 - 843
דרך ו/או טיפול נופי	850 - 853, 855, 856
שביל	860, 861
בית קברות	980
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670, 1671

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	980
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	851, 856
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830, 831
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	842
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4001, 4003
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	20, 41, 43, 45, 59, 60, 71, 107, 123,
		1006
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	673, 674, 676, 679
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	650 - 652
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670, 1671
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	843
גבול מגבלות בניה	יער	710
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	650
הנחיות מיוחדות	מגורים	41
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	651, 652
חזית מסחרית	מגורים	48, 46, 71, 77, 82, 83, 207
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	850 - 852
מבנה להריסה	דרך משולבת	840
מבנה להריסה	מגורים	15 - 17, 21, 22, 84
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	680

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	831
ציר הולכי רגל	שביל	860
קו ביוב	דרך ו/או טיפול נופי	856, 855, 853 - 850
קו ביוב	יער	710
קו ביוב	מגורים	1001, 116, 115, 46 - 40, 27, 26 1006 - 1004, 1002
קו ביוב	מתקנים הנדסיים	280
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	676, 674, 673
קו ביוב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	856, 855, 853 - 850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	833 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	842 - 840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4003 - 4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	11, 36, 38 - 64, 66, 71, 77 - 130, 201 - 207, 1000 - 1006
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	861, 860
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	683 - 676, 674, 673, 671, 670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	652 - 650
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1670
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	980
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	855
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	833 - 830
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	843 - 840
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	710
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	20, 21, 34, 36 - 38, 64, 66, 71, 77 - 81, 83 - 100, 201, 207 - 1000, 1005, 1003
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	280
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	860
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	679 - 676, 674, 673, 670
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	652 - 650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1670



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער טבעי לשימור	2,493	1.04
יער נטע אדם	77,925	32.50

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
46.35	111,143	מגורים
20.11	48,215	שטח ללא תכנון מפורט
<b>100</b>	<b>239,776</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.20	7,669.03	בית קברות
1.38	3,296.92	דרך ואו טיפול נופי
14.08	33,748.56	דרך מוצעת
1.43	3,423.8	דרך משולבת
0.12	285.39	יער
6.43	15,409.45	מבנים ומוסדות ציבור
42.76	102,467.17	מגורים
0.51	1,225.62	מתקנים הנדסיים
0.33	791.4	שביל
8.10	19,416.94	שטח ציבורי פתוח
16.31	39,090.73	שטחים פתוחים
5.35	12,827.67	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>239,652.7</b>	<b>סה"כ</b>



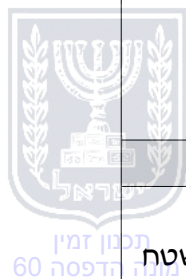
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בנייה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>2. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף</p> <p>4. תותר הקמת סככה מקורה לצרכי חניה, הקירווי יהיה מחומרים קלים בלבד.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ'חזית מסחרית' תותר הקמת חזית מסחרית כחלק מקומת הכניסה הפונה לרחוב.</p> <p>ב. יקבעו כניסות נפרדות למסחר ולמגורים.</p> <p>ג. תתקיים הפרדה בין מתקני הפסולת של שימושי המסחר ושימושי המגורים. מתקני הפסולת יהיו במבנים סגורים בלבד.</p> <p>ד. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות האיוורור של שימושי המגורים והמסחר. מערכות האיוורור והמיזוג לשימושי המסחר לא ימוקמו בסמוך למגורים. בתי אוכל יחוברו למערכות איוורור נפרדות מעל לגובה הבניין.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבינוי יהיה מדורג במקומות בהם הדבר נדרש בשל שיפוע הקרקע.</p> <p>2. גג המבנה :</p> <p>א. לא תותר הקמת כל מתקן על גג המבנה פרט לקולטי שמש. קולטי השמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר :</p> <p>א. מסתורי כביסה ישולבו בעיצוב המבנה. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ב. לכל יחידת דיור יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, לאישור מהנדס הרשות או מי מטעמו. לא תותר התקנת מזגני אוויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. מתקנים אלה יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין.</p> <p>4. גדרות :</p> <p>גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
	4.2.1
<p>1. תאי שטח 4002-4003 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט ודת כשימוש משני.</p> <p>2. בתא שטח 4001 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, מעונות יום, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. הבינוי במגרש 4003 ימוקם בצמידות דופן כלפי הרחוב הראשי (כביש מס' 3), כך שלפחות 70% מהחזית הפונה לדופן הרחוב תהיה מבונה.</p> <p>3. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בבתי הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. יינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך.</p> <p>4. חצרות מבני הציבור יתוכננו כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. תישמר זכות מעבר ושהייה בכל שעות הפעילות, בדגש על שימוש במתקני החצרות מחוץ לשעות פעילות מבני החינוך.</p> <p>5. הבינוי יהיה בהתאם לטופוגרפיה, תוך דירוג המבנים במקרה הצורך. יינתן דגש על שימור עצים קיימים וערכי טבע ונוף באם קיימים בתחום המגרש.</p> <p>6. הועדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד.</p> <p>7. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p>	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרש 1670 ישמש עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט ודת כשימוש משני.</p> <p>2. בתא שטח 1671 יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, מעונות, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מסחר בתא שטח 1670.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח בתא שטח 1670 תבטיח שמירת מבטים לכיוון צפון ומעבר רציף לכל אורכו. הצבת הבינוי במגרש תעשה תוך התחשבות בתנאי הטופוגרפיה ובערכי נוף וטבע.</p> <p>2. המסחר בתא שטח 1670 ישולב במבני הציבור כחלק מהם או בנפרד מהם, בלבד שיהווה רצף</p>	



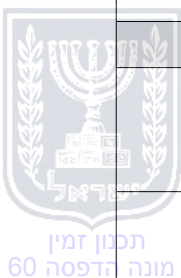


4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>בנוי לאורך חזית הרחוב.</p> <p>היתר הבנייה ימחיש את אופן התפקוד של האזור המסחרי, כך שלא יפריע לכניסה ולפעילות במבני החינוך.</p> <p>לא יותר שילוט מסחרי אלא בחזית המסחרית עצמה. אופן שילובו יומחש בהיתר הבניה.</p> <p>3. על מבני הציבור בייעוד זה יחולו כל ההוראות לגבי 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>4. על השטחים הפתוחים בייעוד זה יחולו כל ההוראות לגבי 'שטח ציבורי פתוח'.</p> <p>5. שימור העצים הבוגרים יהווה בסיס לתכנון המגרש. התכנון המפורט יעשה תוך מיזעור הפגיעה בעצים ובנוף הטבעי.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. פארק וגינה ציבורית.</p> <p>2. מתקני נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</p> <p>3. מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש.</p> <p>4. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>5. קיוסק, מסעדה, בית קפה, ובכל מקרה לא יותר מ-15% משטח השצ"פ.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>7. חניה ציבורית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים, ושימורם יהווה בסיס לתכנון המפורט לביצוע. התכנון יתייחס למפלסי הקרקע הקיימת ולשמירה על עצים קיימים ככל הניתן.</p> <p>2. פיתוח השצ"פים ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.</p>

4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>1. גנים, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>2. שמירת טבע וטיפול מגוון ביולוגי.</p> <p>3. מתקנים נדרשים ומצללות.</p> <p>4. טיילת, שבילים.</p> <p>5. תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בין תאי שטח בייעוד זה ובין תאי שטח סמוכים בייעוד שצ"פ.</p> <p>2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסומות לסוגיהן.</p> <p>3. תאי שטח 651 ו-652: שטח זה הינו חלק ממסדרון אקולוגי ומסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות. בשטח זה יש לשמור על מעבר פתוח לבעלי חיים ללא גדרות ומכשולים אחרים. כל פיתוח בשטחים אלו יתואם עם רט"ג.</p>

<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר הולכי רגל ואופניים. 2. אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. אזורי השבילים יותאמו להליכה ומעבר הולכי רגל, וכן לגינון ופיתוח. 2. תותר תנועת כלי רכב לצרכים מיוחדים [רכב לטיפול בתשתיות, חירום והצלה וכד'] ע"פ הסדרים שתקבע הרשות המקומית.
<b>4.7</b>	<b>יער</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. יער טבעי לטיפול על פי הגדרותיו בתמ"א 22. 2. מעבר תשתיות תת קרקעית. 3. ניקוז והשהיית מי נגר.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	על יעוד זה יחולו כל ההוראות המופיעות בתמ"א 22 ליער ולייעור על תיקוניה ושינויה.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	1. תותר העברת קווי תשתית בתת הקרקע. 2. כל עבודת תשתית בתחום היער תתואם עם קק"ל. 3. בתום עבודות התשתית יש לבצע שיקום של שטח העבודות כולל נטיעות.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. בתכנית זו יונהגו ככל הניתן אזורי מיתון תנועה בהתאם לנספחי התנועה והנוף לתכנית.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תכנון הרחוב יהיה בהתאם ל'הנחיות לתכנון רחובות משולבים' של משרד התחבורה.
<b>4.10</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>



<b>4.10</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תאי שטח מספר 851-856 ישמשו כדרכי גישה וטיפול בתשתית הביוב. 2. תאי שטח אלו ישמשו כשצ"פ/מעבר ויחולו עליהם הוראות יעוד זה. לא יותר בינוי בשטחים אלו.
<b>4.11</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח לקבורה. 2. שירותים נלווים הקשורים ישירות לתהליכי ההלוויה והקבורה, כגון, מבני שירותים, ברזיות, סככות המתנה וכו'. 3. דרכים, חניות, שבילים, מעברים, גינון, מעבר תשתיות לצרכי בית העלמין. 4. לא תותר פעילות של ייצור ושיווק מצבות בשטח בית העלמין.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. הקבורה תהיה בצפיפות מינימלית של 400 מקומות קבורה לדונם נטו. 2. בית הקברות יהיה מוקף גדר או קיר שגובהו לא יפחת מ- 1.5 מטר. לאורך הקיר יינטעו עצים. 3. מיקום המבנים המופיע בנספח הבינוי מנחה ותותר גמישות במיקומו בתוך תא שטח 980.
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. תחנת שאיבה לביוב. 2. קווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תכנון תחנת השאיבה לביצוע, יכלול את האמצעים הנדרשים על מנת למנוע את הצפת המבנה ע"י מי שיטפונות. 2. הבור הרטוב יהיה אטום לדליפות. 3. תחנת השאיבה תיבנה כך שביצוע פעולות אחזקה לא יגרום לגלישת שפכים, לרבות בעת ניקוי הבור הרטוב. 4. התחנה תגודר כך שתמנע גישה לציבור.
ב	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	1. היתר הבניה לתחנת השאיבה יכלול אמצעים למניעת מטרדי רעש וריח, על פי הנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות. 2. לא יותרו שימושים רגישים לריחות בטווח של 50 מ' מתחנת השאיבה סימון "גבול מגבלות בניה" בתשריט.
ג	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. בתחום מגרש תחנת השאיבה יוקצה שטח לגידור המגרש ולנטיעות.



מתקנים הנדסיים	4.12
<p>2. הפיתוח יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים, ושימורם יהווה בסיס לתכנון. התכנון יתייחס למפלסי הקרקע הקיימת ולשמירה על עצים קיימים ככל הניתן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

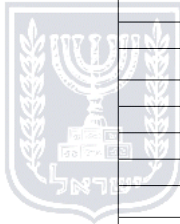
מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	2	4	70	215	70	215	689	11	מגורים	מגורים
2	2	4	70	215	70	215	810	12	מגורים	מגורים
2	2	4	70	215	70	215	874	13	מגורים	מגורים
2	2	4	70	215	70	215	806	14	מגורים	מגורים
2	2	4	70	215	70	215	789	15	מגורים	מגורים
2	2	4	60	205	60	205	734	16	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	715	17	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	697	18	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	677	19	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	656	20	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	786	21	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	652	22	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	727	23	מגורים	מגורים
2	2	4	60	192	60	193	681	24	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	712	25	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	618	26	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	726	27	מגורים	מגורים
0	4	4			120	400	817	28	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	631	29	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	596	30	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	571	31	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	587	32	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	826	33	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	713	34	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	671	35	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	672	36	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	637	38	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	758	39	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	705	40	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	659	41	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	814	42	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	791	43	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	737	44	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	734	45	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	692	46	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	618	47	מגורים	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	949	48	מגורים	מגורים
					10	42	949	48	מסחר	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	627	49	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	563	50	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	658	51	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	806	52	מגורים	מגורים

תכנית מס': תמל/ 1089 - שם התכנית: כרמי שיבלי

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	2	4	60	200	60	200	796	53	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	688	54	מגורים	מגורים
	4	4			115	395	821	55	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	657	56	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	619	57	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	699	58	מגורים	מגורים
	4	4			100	370	674	59	מגורים	מגורים
	4	4			130	420	762	60	מגורים	מגורים
	4	4			130	420	754	61	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	752	62	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	718	63	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	749	64	מגורים	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	700	66	מגורים	מגורים
					10	42	700	66	מסחר	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	721	67	מגורים	מגורים
					10	42	721	67	מסחר	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	711	68	מגורים	מגורים
					10	42	711	68	מסחר	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	680	69	מגורים	מגורים
					10	42	680	69	מסחר	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	707	70	מגורים	מגורים
					10	42	707	70	מסחר	מגורים
2	3	4	60	200	60	200	739	71	מגורים	מגורים
					10	42	739	71	מסחר	מגורים
2	3	6	90	300	90	300	1024	77	מגורים	מגורים
					15	60	1024	77	מסחר	מגורים
2	2	4	50	190	50	190	705	78	מגורים	מגורים
2	2	4	50	190	50	190	702	79	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	691	80	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	682	81	מגורים	מגורים
	3	3			100	320	714	82	מגורים	מגורים
					15	60	714	82	מסחר	מגורים
	5	4			120	400	747	83	מגורים	מגורים
					15	60	747	83	מסחר	מגורים
	4	4			120	400	684	84	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	943	85	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	823	86	מגורים	מגורים
	4	4			100	370	688	87	מגורים	מגורים
	4	4			100	370	670	88	מגורים	מגורים
	4	4			100	370	687	89	מגורים	מגורים
	4	4			135	425	818	90	מגורים	מגורים
	4	4			135	425	718	91	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	733	92	מגורים	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

תכנית מס': תמל/ 1089 - שם התכנית: כרמי שיבלי

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	4	4			120	400	725	93	מגורים	מגורים
	4	4			120	395	746	94	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	735	95	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	852	96	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	740	97	מגורים	מגורים
	4	4			120	410	713	98	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	682	99	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	754	100	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	630	101	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	620	102	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	630	103	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	620	104	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	630	105	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	620	106	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	668	107	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	660	108	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	660	109	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	644	110	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	661	111	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	653	112	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	667	113	מגורים	מגורים
	4	4			100	380	682	114	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	827	115	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	711	116	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	725	117	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	676	118	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	663	119	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	654	120	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	645	121	מגורים	מגורים
	4	4			120	400	763	122	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	593	123	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	594	124	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	608	125	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	624	126	מגורים	מגורים
2	2	4	60	200	60	200	626	127	מגורים	מגורים
3	3	6	90	300	90	300	774	128	מגורים	מגורים
3	3	6	90	300	90	300	770	129	מגורים	מגורים
3	3	6	75	265	80	270	781	130	מגורים	מגורים
2	3	10	420		425	1000	1128	201	מגורים	מגורים
0	5	10			425	1000	1467	202	מגורים	מגורים
0	5	10			425	1000	1469	203	מגורים	מגורים
0	4	8			300	760	1212	204	מגורים	מגורים



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	4	6			280	650	1118	205	מגורים	מגורים
0	4	6			280	600	1023	206	מגורים	מגורים
2	5	6	25		290	570	927	207	מגורים	מגורים
					18	72	927	207	מסחר	מגורים
2	5	15	630		575	1500	1663	1000	מגורים	מגורים
2	5	20	840		725	2010	2269	1001	מגורים	מגורים
2	5	9	305		395	870	1002	1002	מגורים	מגורים
2	5	30	1260		1025	3000	4004	1003	מגורים	מגורים
2	5	15	640		590	1580	1975	1004	מגורים	מגורים
2	5	8	336		365	800	781	1005	מגורים	מגורים
2	5	15	630		570	1500	2259	1006	מגורים	מגורים
	4				5844	11694	11694	1670	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					20	100	11694	1670	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	4				570	1140	1141	1671	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1	5		864		1234	2468	1235	4001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	5		1360		1943	3886	1944	4002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4		9785		9174	30580	12238	4003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					50	100	3475	680	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					50	100	3172	673	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1				50	250	7673	980	בית קברות	בית קברות
1	1		10	75		40	1232	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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:**

הערה (1) - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערה (2) - ניתן להעביר שטחים עיקריים ושרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00 ולהיפך בהתאם להערה (3) להלן.

הערה (3) - במגרשים ביעוד מגורים ניתן להעביר קומת בינוי אחת בלבד מתחת מפלס 0.00 אל מעל מפלס 0.00 ולהיפך בהתאם לתכנון מפורט והתאמה לטופוגרפיה קיימת.

הערה (4) - תכסית מקסימלית בייעודים מגורים 60%.

הערה (5) - ביעוד מבני ציבור ושצ"פ יתאפשרו תוספת זכויות בהיקף של 100 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע. בשאר הייעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד



50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף למפורט בפרק 6.  
הערה (6) - בייעודים שב"צ, שצ"פ - מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה.  
הערה (7) - קוי הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

הוראות בינוי כלליות

1. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוס הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצי"פ וכד'.

2. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי ממפלס הרחוב או עד 0.5 מטר מעל/מתחת למפלס הרחוב. תותר סטייה של עד 1 מטר ממפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית בשל מגבלות טופוגרפיה.

3. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצי"פ הסמוך.

4. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, ולפעילות המסחר וימנעו מטרדים הדדיים.

5. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.

הוראות בינוי בתחום מגבלות תשתית

6. לא יוקמו מבנים בתחום מגבלות תחנת השאיבה המתוכננת מצפון לשטח התכנון - תחום זה מסומן כ'גבול מגבלות בניה' בתשריט.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של 'תכנית בינוי ופיתוח' מחייבת בקני"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית או חלקים ממנה לרבות בית הקברות.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה.

ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש

ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים, ולמפלסים של שוחות הביוב.

ד. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.

ה. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.

ו. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.

ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים.

ח. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.

ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

י. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

יא. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

יב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.

יג. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.

יד. בבית הקברות - מיקום המבנים והעמדתם, קירות תמך במידת הצורך, חתכים, מקום

משטחי הקבורה, שבילים, נטיעות והצללות.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- טו. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- טז. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
- יז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
- יח. תכנון מערך שבילי אופניים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת, בהתאם לדרישות המעודכנות של הרשות המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרה מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
4. תנאי למתן היתר בניה פתרון ביוב להיקף יח"ד הכלול בהיתר.
5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תחנת השאיבה:
- א. הגשת נספח נופי הכולל נטיעות בתחום המגרש, מסביב למתקן. במסגרת היתר הבניה יוצג הטיפול בחזית המבנה כך שיבטיח חזות נאה וניקוז נאות לגג המבנה וכן בקירות המקיפים את התחנה.

## 6.3

## מתקנים ו/או שימושים זמניים

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר והרשות הסביבתית המוסמכת. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומרה כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעוד שטחים פתוחים.

## 6.4

## חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.
- רוחב כניסות לחניות:
1. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל עד 30 חניות תותר כניסה אחת ברוחב של עד 4 מ'.
2. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל יותר מ 30 חניות ותותר כניסה אחת ברוחב של עד 5.5 מ'.
3. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 מ' במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.
4. ככל האפשר יאחודו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב הכניסה לא יעלה על 6 מ'.

<p><b>6.5</b></p> <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שאינם כלולים במתחמי איחוד וחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות כלליות</p> <p>1. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר. במקרה של הפרשי גבהים בין מגרשים המצריכים קירות הגבוהים מ-1.5 מטר, יפוצל הקיר למספר קירות מדורגים וביניהם גינון.</p> <p>נטיעות במרחב הציבורי</p> <p>2. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקבצי ומרווחי שתילה קבועים. 7. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>4. הפיתוח הנופי יעשה שימוש ככל האפשר בצמחייה מקומית אופיינית לאזור ובית הגידול וסילוק והרחקת מינים פולשים.</p> <p>שיקום נופי</p> <p>5. תא שטח 650 - פיתחת הואדי: יש לשמר את תוואי ערוצי הניקוז הטבעי כחלק ממערך השטחים הפתוחים. יותרו פעולות שימור של הצמחייה הקיימת, טיפוח בתי גידול קיימים ועיבוי נטיעות עצי חורש במתכונת הקיים. יש לשמור על מפלסים ותכסית קיימת.</p> <p>6. תאי שטח 4003, 856, 682-679, 980: - יש לשמר את מקבצי העצים הקיימים ועצים בודדים בעלי ערכיות גבוהה, כולל שמירה על מפלסי הקרקע סביב העץ לשימור או מקבצי העצים. יותרו שמירה וטיפוח בתי גידול קיימים, ועיבוי נטיעות עצי חורש במתכונת הקיים.</p> <p>7. במתחמים המוגדרים בסקר העצים כפוליגונים לשימור ביעוד שצ"פ ו/או שטח פתוח לא תעשינה עבודות עפר העלולות לפגוע בעצים הקיימים. שינויים במפלסי הקרקע הקיימים לא יעלו על 50 ס"מ. קירות טרסה באזורים אלו לא יעברו על הפרש של 60 ס"מ בין המפלס הגבוה לנמוך.</p> <p>8. כל העבודות בתחום השצ"פ יבוצעו בכפוף לתכניות להיתר בניה אשר יערכו ע"י אדריכל נוף רשוי ויאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן התרי בניה לעבודות בניה ופיתוח בתאי שטח 680-683, 1671, 1670, 673, 672, 679, 650, 4003 הינו הגשת חוות דעת והנחיות לביצוע לעבודה בקרבת העצים לשימור ולמניעת כל פגיעה בהם ע"י אגרונם רישוי ומוכר ע"י משרד החקלאות. הנחיות תהיינה מחייבות וכחלק בלתי ניפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנית הניקוז תיבנה בסנכרון עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה של כמות מי הנגר המופנית אל מערכת הניקוז.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
	<p>2. תוספת הנגר עקב בניית השכונה תהיה מינימאלית. ינקטו אמצעים לויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם. אמצעי הויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים.</p> <p>3. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ונמוכים ב 20 ס"מ מהגלישה לרחוב לתת הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>4. במגרש המיועד למוסדות ומבני ציבור יידרש 25% שטח פנוי לחלחול נמוך ב 20 ס"מ מהנקודה הנמוכה לגלישת עודפי הנגר לרחוב, אולם אם על פי התקן נדרשים מרתפי חניה, באישור מהנדס המועצה ניתן להקטין את השטח ל 15% במפלס תת קרקעי, כאשר על פני השטח עדיין נדרש 25% שטח חדיר מים.</p> <p>5. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>6. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>7. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>9. ביצוע תשתיות / עבודות הניקוז יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>10. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>11. נגר מהכבישים יופנה, במידת האפשר, לחלחול והשהייה בתחום היער.</p> <p>12. פתרונות חלחול והשהייה בתחום היער יתואמו עם רשות הניקוז וקק"ל.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.8
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים ב'נספח שמירה על עצים בוגרים' לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ללא קבלת אישור מפקיד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור יתוכנן המבנה, קומות המרתף, הבינוי, השצ"פים, הכבישים וכל מרכיב אחר של התכנית באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
תשתיות	6.9
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים בכל יעודי הקרקע למעט מגורים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') במגרשים בייעוד ציבורי.</p> <p>3. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה T.L. נמוך בפחות מ-40 ס"מ ממפלס ה-0.00 שלהם.</p> <p>4. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.</p> <p>5. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי מים וביוב וניקוז.</p> <p>6. במסגרת התכנון המפורט ובהתאם לתאום מערכות התשתית יקבע מיקום צינור המים כך שתהיינה מינימום הצטלבויות בין קווי המים, הביוב והניקוז.</p> <p>7. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור תאגיד המים והביוב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

תשתיות	6.9
<p>8. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>9. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>10. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>11. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>12. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
חשמל	6.10
<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ככל וניתן העדיפות תהיה להקמת חדרי שנאים משוקעים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. הקמת חדרי השנאים תערך בתיאום עם תכנית הפיתוח.</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה, וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב במרכיבי הנוף של השצ"פ.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	
עתיקות	6.12
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>	



<p><b>6.13</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> <b>סימון בתשריט : ציר הולכי רגל</b></p>	
<p>שביל ישראל</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ'ציר הולכי רגל' (שביל ישראל) יובטח מעבר פתוח לציבור.</p> <p>2. רוחב המעבר יהיה לפחות 5 מטרים.</p> <p>3. בכל עת תשמר גישה פנויה למטיילים בשביל ישראל וישמרו מעברים להולכי הרגל בסביבת אתר העבודות.</p> <p>4. השביל יסומן בצורה ברורה והמשכית בהתאם לסימון שביל ישראל. סימון השביל ושילוטו יעשה בתיאום עם החברה להגנת הטבע.</p>	
<p><b>6.14</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	
<p>1. טרם תחילת העבודות יבוצע איסוף ופינוי מצבורי פסולת קיימים בשטחים פתוחים בסביבת התכנית.</p> <p>2. בשלב התכנון המפורט תוגש תכנית להתקנת מרכזי הפרדה ואיסוף לפסולת בתחום הבינוי לפסולת ביתית ופסולת גושית ופסולת בניין.</p> <p>3. כחלק מהתכנית לאיסוף פסולת יתוכנן בור איסוף פסדים ומערך פינוי מתאים על פי הנחיות עדכניות של משרד החקלאות.</p> <p>4. במרחב הפרטי והציבורי יותקנו פחים חסיני נבירה.</p> <p>5. מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים בקו הבניין ובהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>6. בתכנון המפורט תתבצע הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, כולל גזם ובכלל זה במרחב הפרטי, תוך התייחסות לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p>	
<p><b>6.15</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
<p>תאורה:</p> <p>1. יש להגביל את פיזור האור למשטח ההארה בלבד ולמנוע זליגת אור לשמיים ולשטחים שכנים</p> <p>2. יש להימנע משימוש בתאורת Led מטיפוס BRWL בסמיכות לשטחים פתוחים.</p> <p>3. תאורה חיונית בשעות הלילה תהיה מינימלית, ממוקדת למשטחים חיוניים.</p> <p>4. יש לכוון את התאורה בצורה ממוקדת. אין להתיר אור מעל קו האופק. מומלץ להשתמש בגופי תאורה שחוסמים תאורה מעל קו האופק. ההמלצה לשטחים פתוחים - 0% משטף האור כלפי מעלה.</p>	
<p><b>6.16</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
<p>1. תנאי לתחילת ביצוע עבודות כלשהן בתחום תכנית זו יהיה הקמת קיר בגבול בין מגרשי הפיתוח לשטחים הפתוחים הגובלים בתחום התכנית. גובה הקיר יהיה לפחות 50 ס"מ ולא יותר מ-3 מטרים. לא תותר שפיכת פסולת בניין ולא יותר עירום חומרי בניין מחוץ לתחומי התכנית.</p> <p>2. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה:</p> <p>א. עבודות עפר ייעשו אך ורק בתוך שטח העבודה המאושר שיסומן לפני ביצוע העבודה.</p> <p>ב. לא יותרו מערומי עפר, השלכת פסולת בניה או שפיכת עודפי עפר, מחוץ לשטח העבודה.</p> <p>ג. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות.</p> <p>ד. על מנת למנוע חריגות מרצועת העבודה בקטעי מילוי, יש לבנות קירות או מסלעות במקומות המסומנים בתכנית לפני תחילת המילוי.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.16**

- ה. גריסת חומר לצרכי ויסות ומיחזור בתחום התכנית תבוצע במסגרת התנאים להיתר בניה.  
3. מניעת מפגעי רעש  
א. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח הינו הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת מטרדי רעש בדגש על האזורים הקרובים לשימושים רגישים קיימים בתחום הבנוי של שיבלי. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.  
4. מניעת מפגעי אבק בשלב עבודות הפיתוח  
א. הרטבת דרכים לא סלולות בייחוד בחודשי הקיץ (איסור גורף בשימוש בתמלחות).  
5. ערכי טבע- מניעה וצמצום השפעות שוליים  
א. טרם תחילת העבודות יבוצע איסוף ופינוי מצבורי פסולת קיימים בשטחים פתוחים בסביבת התכנית.  
6. תותר הקמת מגרסות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין באופן זמני בעת הקמת התכנית.

**איחוד וחלוקה****6.17**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.  
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

**ביצוע התכנית****7****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

**7.2 מימוש התכנית**





### מلاحظات توضيحية

المخطط ينطبق على الجزء الشمالي من قرية شبلي أم الغنم، عند سفح جبل الطور. المخطط يحدد تخطيط البنية التحتية لحي يبلغ حوالي 628 وحدة سكنية، بمتوسط كثافة 6 وحدات سكنية لكل دونم. الحي يحتوي على المباني السكنية في مجموعة متنوعة من البناء، المباني العامة، مناطق عامه مفتوحة، مساحات المفتوحة ومقبره.

البناء المقترح يكمل سلسلة البناء الموجوده في القرية، والتكيف مع التضاريس وخصائص المنطقة، بما في ذلك الحفاض على الأشجار المتميزه.



منطقة التخطيط موجوده على فرعين وبينهما الوادي الذي يعمل كقناة صرف محلية. في وسط المخطط – في الوادي بين الفرعين، مقترح منطقة مختلطة تجمع بين المباني العامة، ومساحات عامة مفتوحة، ومناطق مفتوحة مكثفه تطل على المناظر الطبيعية المفتوحة والغابات. البناء السكني منتشر على فرعي الجبل، في بناء مدرج في عدة نماذج. في وسط المخطط، يمر مسار إسرائيل على طول شارع المكمل للشارع الحالي في القرية. في هذا الشارع تسمح المحلات التجارية التي من شأنها أن تخدم سكان الحي والمتجولين. في جنوب الحي، في الملتقى بين الحي الجديد والحي القائم، سيتم إنشاء مدرسة ابتدائية تخدم كل من الحي والقرية القائمة. في شمال الحي الجديد خصصه منطقه كمقبرة.

