

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0628107

שכונת מגורים יערית בשלומי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
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

בשנת 2012 אושרה תכנית מס' ג/19794 בצפון שלומי, אשר ייעדה קרקע למגורים, שטחי תיירות, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהיקפים נרחבים. עם התקדמות בפיתוח השכונה וטיפול בהליכי רישוי למבנים בתחומה, נתגלו מספר בעיות סטטוטוריות הנובעות מהוראות התכנית.

המועצה המקומית מבקשת לנצל בצורה יעילה יותר את השטח, ולתת מענה לני"ל ע"י:

- א. הרחבה/ תוספת שטחי ציבור.
- ב. תוספת שטחי חנייה בתחומי חלק ממגרשי השצ"פ בתכנית.
- ג. עדכון זכויות בנייה בשטחי מגורים, שצ"פ ופארק.
- ד. עדכון הוראות הבנייה לעניין גובה, מפלסים, מרתפים, קווי בניין וכדומה.
- ה. עדכון תקן חנייה.
- ו. עדכון מיקומן ונוסחיהן של הוראות בתכנית על מנת לפשט, להבהיר, ליישב סתירות בין הסעיפים השונים, למנוע חזרות מיותרות ולצמצם סעיפים שאינם רלוונטים עוד.
- ז. הקמת פארק נושאי, ארכיאולוגי תנ"כי שיהווה אטרקציה תיירותית אזורית בקנה מידה ארצי.

להלן תמצית נתוני התכנית:

התכנית מאפשרת הקמתן של סה"כ 1176 יח"ד (מתוכן ניתן להקים 186 יח"ד קטנות כהגדרתן בתכנית זו).

התכנית מאפשרת שימושי תעסוקות, מסחר ותיירות, בתחום תאי שטח המיועדים למגורים, מגורים ותיירות ומסחר ותיירות, וקובעת חלופות למימוש הני"ל בכל אחד מהיעודים.

התכנית כוללת שטח של 31 דונם למבני ציבור. (הרחבה של 7 דונם ביחס למצב המאושר), המאפשרים הקמתם של מבני ציבור בהיקף של 31,217 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שכונת מגורים יערית בשלומי

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

255-0628107

שטח התכנית 1.2

948.920 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינאטה X 213524

קואורדינאטה Y 776381

1.5.2 תיאור מקום

שכונת יערית (שבהקמה) בצפון מערב שלומי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

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
18221	מוסדר	חלק	404	
18300	מוסדר	חלק		15
21168	מוסדר	חלק	2-140	
21169	מוסדר	כל הגוש	2-110	
21170	מוסדר	כל הגוש	2-224	
21171	מוסדר	כל הגוש	2-169	

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

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
30/12/2012	1863	6520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19794 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19794



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אריאל פרוינד			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 13 03/02/2019	איה גולן	17/01/2019	19		מנחה	סקר סייסמי
לא		16: 22 03/02/2019	יורם וגשל	01/01/2019	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 21 03/02/2019	יורם וגשל	25/12/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 31 03/06/2018	אריאל פרוינד	31/05/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630938	04-8630970	viktorp@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630938	04-8630970	viktorp@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל (1)	30	04-8470307	04-8470268	ShimonaA@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630938	04-8630970	viktorp@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
גיאולוג	גיאולוג	איה גולן		אדסה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911	03-9773976	aya@adam- ma.co.il
אגרונים	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	moshe@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות חבל מודיעין - אגוז 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
דירות קטנות	יחידות מגורים אשר שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר.
מבנה דו משפחתי	שתי יחידות דיור הצמודות אחת לשניה וחולקות קיר משותף, או הממוקמות אחת מעל השניה.
מבנים לתעסוקות	מבנים המשמשים את בעליהם לצורך עיסוקם כגון: מרפאות לרופאים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסטודיו לאמנים.

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**

תוספת והתאמת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, יעוד שטחים לחניונים ציבוריים והסדרה ועדכון הוראות בניה בתכנית המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לחניונים ולשטח מבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעודי קרקע משטח מבנים ומוסדות ציבור לחניונים ולשטח ציבורי פתוח.
- עדכון הוראות בניה שנקבעו בתכנית המאושרת החלה על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1006 - 1008, 1013 - 1027, 1043 - 1047, 1069 - 1073, 1081, 1082, 1084 - 1106, 1114 - 1126, 1131 - 1147, 1158 - 1161, 1163 - 1169, 1172 - 1184, 1191 - 1198, 2017 - 2096, 2098, 2099, 2103 - 2109, 2113 - 2123, 2126 - 2138, 2138, 2154, 2155, 4015, 4045 - 4050, 4083, 4084, 4103, 4104
מגורים ב'	1009 - 1012, 1028 - 1042, 1048 - 1068, 1074 - 1080, 1083, 1107, 1108, 1113, 1148, 1149, 1152 - 1157, 1162, 1185, 1186, 2001 - 2016, 2021 - 2041, 2044 - 2051, 2053 - 2114, 2114 - 2122, 2127 - 2135, 2139 - 2153, 3001 - 3009
מבנים ומוסדות ציבור	5001 - 5011
שטח ציבורי פתוח	105, 107 - 115, 1001 - 1004, 7001 - 7011, 7013 - 7026, 7029, 7030
שטח פרטי פתוח	7027, 7028
פארק / גן ציבורי	10001, 10002
נחל/ תעלה/מאגר מים	12001 - 12003
דרך מאושרת	8001 - 8003, 9001 - 9004
שביל	11001 - 11007
מגורים ותיירות	4001 - 4008, 4016 - 4044, 4051 - 4055, 4059 - 4081, 4085 - 4094
מסחר ותיירות	6001, 6002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	9002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1131 - 1144, 1160
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2127 - 2130
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותיירות	4032 - 4038, 4042 - 4044
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	10001, 10002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	11005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	7005, 7006
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	9001
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1006, 1007, 4015
גבול מגבלות בניה	מגורים ותיירות	4016, 4025
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	10001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	115, 7005, 7006
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	8001, 9001, 9003
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1121, 4015
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	4001 - 4008, 4016 - 4044, 4051 - 4094, 4055, 4059 - 4081, 4085 - 4094
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	7005, 7026
חניה	דרך מאושרת	8002, 8003, 9001 - 9004
תחום השפעה	דרך מאושרת	8001, 8003, 9002, 9003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	5011, 5010
תחום השפעה	מגורים א'	1098 - 1100, 1145, 1146, 2071,
		2155, 2154, 2072
תחום השפעה	מגורים ב'	3009 - 3005, 2074, 2073
תחום השפעה	מגורים ותיירות	4081 - 4078, 4066, 4065
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	12003 - 12001
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	10001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	107, 108, 111, 1002, 7001 - 7003,
		7006, 7010, 7014, 7020, 7021,
		7023 - 7026

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.06	142,869.78	דרך מאושרת
0.13	1,201.02	דרך משולבת
2.57	24,390.05	מבנים ומוסדות ציבור
12.14	115,215.73	מגורים א'
10.51	99,682.75	מגורים ב'
9.79	92,866.61	מגורים ותיירות
0.80	7,544.72	מסחר
3.19	30,252.65	נחל
20.42	193,718.61	פארק/גן ציבורי
0.21	1,989.27	שביל
0.12	1,176.43	שטח פרטי פתוח
25.08	238,012.2	שטח ציבורי פתוח
100	948,919.82	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.06	142,869.78	דרך מאושרת
3.29	31,217.9	מבנים ומוסדות ציבור
12.14	115,215.73	מגורים א'
10.50	99,682.75	מגורים ב'
9.79	92,866.61	מגורים ותיירות
0.80	7,544.72	מסחר ותיירות
3.19	30,252.65	נחל/ תעלה/מאגר מים
20.41	193,718.68	פארק / גן ציבורי
0.21	1,989.27	שביל
0.12	1,176.43	שטח פרטי פתוח
24.49	232,385.31	שטח ציבורי פתוח
100	948,919.82	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תאי שטח 4001-4008, 4016-4044, 4051-4055, 4059-4081, 4085-4094.</p> <p>ב. ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתיים ובנוסף מבנה עם חדרי אירוח להשכרה ("צימרי") או בית דו משפחתי נוסף. לכל יחידת דיור עיקרית תוצמד יח"ד קטנה או שני צימרים ו/או תעסוקות, כמוגדר בסעיף 1.9. האפשרויות השונות מצויינות בטבלת הזכויות (פרק 5) באותיות A, B ו-C.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מבנה תעסוקה מבלי שיוקם במגרש גם מבנה מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ עד ל-20% משטח הגג.</p> <p>3. פרגולות</p> <p>תותר הקמת פרגולות שתהינה עשויות עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן, בנייה קלה.</p> <p>4. מבני עזר</p> <p>מבנה העזר יהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור.</p> <p>5. בין כל שני תאי שטח צמודים, עפ"י הסימון ע"ג התשריט, תהיה כניסה משותפת לשני תאי שטח. תרשם על כך זיקת הנאה ל - 2 תאי השטח.</p> <p>6. בריכות שחיה</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (ללא קירוי) במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מגבול המגרש הצידי ו/או האחורי.</p> <p>7. תעסוקות/פעילות מקצועית</p> <p>יותר גם שימוש בחלק ממבנה המגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על המפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה שלהלן, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. החנייה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יח"ד 2 חניות.</p> <p>2. לכל צימר 1 חניה.</p> <p>3. לשימושים הנוספים יוקצו חניות בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>4. החניות יהיו בתחומי המגרש.</p> <p>5. ניתן לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. בניית חנייה בקו בניין צידי 0 מ' מותנית בהצגת פתרון ניקוז ובתנאי שניקוז גג החנייה לא יפנה למגרש השכן.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה לשימוש עסקי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. תאי השטח הבאים ישמשו להקמת מבני מגורים דו משפחתיים (כמפורט בסעיף 1.9): ,1084-1106 ,1082 ,1081 ,1069-1073 ,1043-1047 ,1013-1027 ,1006-1008 ,4045-4050 ,4015 ,1191-1198 ,1172-1184 ,1163-1169 ,1158-1161 ,1131-1147 ,1114-1126 .4104 ,4103 ,4084 ,4083</p> <p>ב. תאי השטח הבאים ישמשו להקמת מבני מגורים בני 3 יח"ד : שני קוטג'ים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך) : 2017-2020 ,2042-2043 ,2064 ,2069-2072 ,2077 ,2078 ,2088-2092 ,2094-2096 ,2098-2103 ,2109-2113 ,2123-2126 ,2138 ,2154 ,2155 . למגרשים אלו ישוייכו תאי שטח לחנייה בתחום הדרך כמפורט בסעיף 4.2.2 ב'.</p> <p>ג. תא שטח 2052 ישמש להקמת 3 מבני מגורים בני 3 יח"ד בכל מבנה : שני קוטג'ים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך).</p> <p>ד. בנוסף ליח"ד המותרות יותר שטח למשרד/תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5, ותוך מתן פתרונות חניה ע"פ התקן התקף לשימוש המבוקש בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מבנה תעסוקה מבלי שיוקם במגרש גם מבנה מגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. גגות כל הבניינים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ עד ל-20% משטח הגג.</p> <p>3. פרגולות</p> <p>תותר הקמת פרגולות שתהינה עשויות עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן, בנייה קלה.</p> <p>4. מבני עזר</p> <p>מבנה העזר יהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור.</p> <p>5. בריכות שחיה :</p> <p>בתחום המגרשים הדו משפחתיים תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (ללא קירוי) במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מגבול המגרש הצידי ו/או האחורי.</p> <p>6. תעסוקות/פעילות מקצועית</p> <p>יותר גם שימוש בחלק ממבנה המגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על המפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה שלהלן, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון : רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. החנייה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל יח"ד יהיו 2 חניות.</p>

4.2	מגורים א'
	<p>2. לשימושים הנוספים יוקצו חניות בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. למגרשים 2017-2020, 2088-2092, 2094-2095, 2096, 2098-2103, 2109-2113, 2077-2078, 2069-2072, 2123-2126, 2042-2043, 2154-2155, 2138, ישוייכו חניות פרטיות, שסימונן חנייה, ומיקומן בתחום יעוד דרך, בדרך הגובלת. לא ניתן יהיה לגדר ו/או לקרות את שטחי החנייה הפרטית הללו בתחום הדרך. מדרכה ציבורית תעבור בין החניות למגרש המגורים. לכל מגרש תשוידך החנייה הממוקמת במקביל לו.</p> <p>הערה לכך תירשם ברשם המקרקעין.</p> <p>4. ניתן לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. בניית חנייה בקו בניין צידי 0 מ' מותנית בהצגת פתרון ניקוז ובתנאי שניקוז גג החנייה לא יפנה למגרש השכן.</p>
4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
	<p>א. תאי השטח הבאים ישמשו להקמת מבני מגורים דו משפחתיים (כמפורט בסעיף 1.9): 1009-1012, 1028-1042, 1048-1068, 1074-1080, 1083, 1107, 1108, 1113, 1148, 1149, 1152-1157, 1162, 1185, 1186, 2001-2008.</p> <p>ב. תאי השטח הבאים ישמשו להקמת מבני מגורים בני 3 יח"ד: שני קוטג'ים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך): 2009-2016, 2021-2041, 2044-2050, 2053-2063, 2065-2068, 2073-2076, 2079-2082, 2087, 2093, 2097, 2105-2108, 2114-2122, 2127-2135, 2139-2153.</p> <p>ג. תא שטח 2051 ישמש להקמת 2 מבני מגורים בני 3 יח"ד בכל מבנה: שני קוטג'ים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך).</p> <p>ד. תאי שטח מס' 3001-3009 ישמשו להקמת מבני מגורים משולבי יחידות דיור קטנות, כמוגדר בסעיף 1.9 וכמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5.</p> <p>ה. בנוסף ליח"ד המותרות יותר שטח למשרד/תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5, ותוך מתן פתרונות חניה ע"פ התקן התקף לשימוש המבוקש בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ו. לא תותר הקמת מבנה תעסוקה מבלי שיוקם במגרש גם מבנה מגורים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. גגות כל הבניינים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ עד ל-20% תכנון זמין מונה הדפסה 28</p> <p>3. פרגולות</p> <p>4. תותר הקמת פרגולות שתהינה עשויות עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן, בנייה קלה.</p> <p>5. מבני עזר</p> <p>מבנה העזר יהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור.</p> <p>6. בריכות שחיה:</p>

4.3	מגורים ב'
<p>בתחום המגרשים הדו משפחתיים תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (ללא קירוי) במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מגבול המגרש הצידי ו/או האחורי.</p> <p>6. פעילות מקצועית</p> <p>יותר גם שימוש בחלק ממבנה המגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על המפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה שלהלן, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. החנייה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.</p>	<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. לכל יח"ד יהיו 2 חניות.</p> <p>2. לשימושים הנוספים יוקצו חניות בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>3. למגרשים 2001-2016, 2044-2051, 2053-2063, 2087, 2093, 2065-2068, 2097, 2021-2041, 2076-2073, 2082-2079, 2114-2122, 2105-2108, 2127-2135, 2139-2146, 2147-2153 ישוייכו חניות פרטיות, שסימונן חנייה, ומיקומן בתחום יעוד דרך, בדרך הגובלת. לא ניתן יהיה לגדר ו/או לקרות את שטחי החנייה הפרטית הללו בתחום הדרך. מדרכה ציבורית תעבור בין החניות למגרש המגורים. לכל מגרש תשוידן החנייה הממוקמת במקביל לו.</p> <p>הערה לכך תירשם ברשם המקרקעין.</p> <p>4. ניתן לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. בניית חנייה בקו בניין צידי 0 מ' מותנית בהצגת פתרון ניקוז ובתנאי שניקוז גג החנייה לא יפנה למגרש השכן.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
<p>תאי שטח 5001-5011.</p> <p>א. מוסדות חינוך והשכלה, רווחה, חברה קהילה, תרבות, בריאות, דת וספורט.</p> <p>ב. ניתן יהיה לאפשר שימושים משולבים במגרשים למבני ציבור כמו גן ילדים ומעון או גן ילדים עם בית כנסת.</p>	4.4.2
א	הוראות הוראות בינוי
<p>גגות</p> <p>יותר גגות משולבים גג רעפים וגג שטוח, בתנאי שלפחות 75% משטח הגג יהיה מכוסה ברעפים. במגרשים הקטנים לגני - ילדים ומעונות יותרו גגות שטוחים.</p>	<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח נגישות וחוו"ד יועץ נגישות מתו"ס. כמו כן תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח חנייה כולל מאזן חנייה ע"י יועץ תנועה, בהתאם לתקן התקף בעת אישור הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>תאי שטח מס' 105, 107 - 115, 1001 - 1004, 7001 - 7011, 7013 - 7026, 7029, 7030.</p> <p>נועד לשימוש ופיתוח פעיל: בשטח יפותחו שבילים להולכי רגל ואופניים, מגרשי משחקים, רחבות תצפית, רחבות ישיבה מוצלות, שטחי גינון, תותר בשטח חניה רק לרכב שירות וחירום.</p> <p>בשצ"פ לא תתאפשר בניה למעט התקנת מתקני משחקים, ספורט, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים, וקיוסקים.</p> <p>בתאי שטח מס' 105, 107 - 115, 1001, 1003, 1004, 7023-7026 יותרו גם חניונים ציבוריים מגוננים לכלי רכב.</p> <p>בתאי שטח 7001, 7002, 7003 - מורדות נחל חניתה, תותר בניית מבני שירותים ציבוריים ומחסנים לתחזוקת הפארק בלבד.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>התכנון הנופי של השכונה יעשה מתוך מגמה לשמור על המרקם הטבעי של הנוף הקיים, והטמעת חזות השכונה בסביבתה הטבעית (בהיבטים של השתלבות בטופוגרפיה והתאמת צמחייה) - התכנון הנופי יתן עדיפות לתכנית ירוקה וטבעית (כשטחי גינון) על פני חיפוי בחומרים "קשיחים" (כריצוף).</p> <p>- תכנית הפיתוח הכללית ותכנית הצמחיה יתנו מענה לצורך ממשק תקין ואיחוי התפר שבין המתחם לבין המעטפת הטבעית, על ידי פיתוח רצועה ירוקה ברוחב מינימלי של כ-4 מ' אשר תגונן בצמחיה מקומית וינטעו בה עצים בוגרים לפי תכנית צמחיה שתאושר ע"י המועצה.</p> <p>- לאורך הכביש הראשי (דרך מס' 1), תפותח שדרה ראשית ירוקה הכוללת: טיילת הולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, גינון אינטנסיבי, ושימוש ב"עץ מוביל" להקניית מראה אחיד לשדרה.</p> <p>- פיתוח אקסטנסיבי של "אצבעות" ירוקות החודרות לכיוון ההר מתוך איזור הבינוי (בתוואי הוואדיות מחוץ לגבולות התכנית), בתיאום עם רט"ג והחקלאים האזוריים.</p> <p>- פיתוח פארק אורכי מצפון לדרום המקשר בין מתחמי הבינוי ומחזק את הקשר בין ההר לבין הפארק לאורך הנחל.</p> <p>- דרכי חרום וביטחון.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר חניה בתחום שצ"פ ובלבד שתוצג פרוגרמה המראה שהשטח הנותן כשצ"פ אפקטיבי עומד בדרישות המקובלות / בתקן, בעת אישור הבקשה.</p> <p>חניה כני"ל תהיה מגוננת וישתל עץ בכיר רחב עלים כל 5 חניות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח יהיה מוצל ב- 6% משטחו ע"י עצים ו/או מבני הצללה המאושרים ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>2. תאי שטח 7001, 7002, 7003 - מורדות נחל חניתה, מיועדים לשימור מירבי.</p> <p>פיתוח פארק מרכזי לאורך נחל חניתה ממזרח למערב, ברמת פיתוח אינטנסיבית תוך שמירה על מרחק מקווי הבינוי. יש להגדיר סביבת נחל כחיץ נופי נוסף הרחב יותר מרצועת הנחל וערוץ הזרימה עצמו- רצועה ברוחב 50 מ' לפחות, אשר תאפשר השתקמות וטיפול בתני גידול לחים טבעיים, שיקום צמחית גדות ומים (קנה, הרדוף, פטל, ערבה וכו') וכן שתילת צמחית חורש אשר תשתלב בגבולות הרצועה. שמירה על רצועה זו תאפשר גם את תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי - יובטח מעבר חופשי למטיילים ובעלי חיים לאורך הנחל ללא מכשולים כגון גידור, למעט אלמנטי</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>פיתוח אשר ישתלבו במופע הטבעי כגון בולדרים, חלוקי נחל וכו'. בפיתוח הפארק יושם דגש מיוחד בתכנון תואי השביל, והעמקת ערוץ הנחל תוך שיקום צמחית הגדות. לאורך הנחל יותר לפתח שבילי טיול, רחבות מנוחה, דרכי גישה לנחל, גשרים להולכי רגל ומתקני נופש.</p> <p>3. לא תיעשה בניה בשצ"פ באיזור של רדיוסי מגן.</p>
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>תאי שטח 7027, 7028.</p> <p>ישמש לגינון, רחבות מרוצפות, שבילים, מגרשי משחקים ותשתיות תת קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח הפרטי הפתוח ותחזוקתו השוטפת תהיה ע"י ועל חשבון בעלי השטח המסחרי.</p> <p>2. תותר הקמת פרגולות וריהוט גן.</p> <p>3. לא תותר כל בנייה על שטח זה.</p>
4.7	פארק / גן ציבורי
4.7.1	שימושים
	<p>תאי שטח 10001, 10002.</p> <p>א. בפארק תותר הקמת סדנאות, מרכז חינוך, קיוסקים, מתקני משחק וספורט, סככות הצללה, שבילים, דרכי שרות/חרום/ביטחון וחניות. ישולב אלמנט מים מרכזי ורכבת להסעת אורחי הפארק.</p> <p>ב. בתחום תא שטח מס' 10002, בנוסף על כל הקבוע בסעיף א' שלעיל, יותרו שבילים וחניות לטובת באי הפארק והשטחים הציבוריים הגובלים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>החנייה בתחום תא שטח 10002 תהיה מגוננת וישתל עץ בכיר רחב עלים כל 5 חניות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תנאי לפיתוח תא שטח 10001 יהיה הכנת תכנית פיתוח בתיאום רשות העתיקות ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.8	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.8.1	שימושים
	<p>תאי שטח 12001-12003.</p> <p>בתחום התכנית עובר נחל חניתה המוגדר כעורק ניקוז משני בתמ"א 34 ב' 3, וכל הוראות התמ"א חלות עליו.</p> <p>הנחל יישמר כמסדרון אקולוגי- יובטח מעבר חופשי למטיילים ולבעלי חיים לאורך הנחל ללא מכשולים, והוא יהווה חלק מהשטח הציבורי הפתוח המהווה את פארק נחל חניתה - תאי שטח</p>

<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.8</p>
<p>7001, 7002, 7003. יותר מעברים עיליים לרוחבו וטיילת להולכי רגל ו/או אופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>ניקוז</p> <p>א</p> <p>1. עורק משני לא יותרו כל פעולות בתחום העורק למעט פעולות שמטרתן לשמור על התפקוד התקין של העורק ובכלל זה עבודות ייצוב העורק והגדות, פיתוח נופי וכן הקמת מעברים וגשרים מעל העורק, הנחת קוי תשתית ותוואי להולכי רגל. 2. רצועת מגן רצועת מגן היא רצועה של 5 מטר משני עברי ציר עורק הנחל, כהגדרתה בתמ"א 34/ב/3. לא יותרו כל פעולות ברצועת המגן, למעט הפעולות האמורות בסעיף 1.4.8.2. לעיל וכן התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק וטיילות. 3. רצועת השפעה רצועת השפעה של 50 מטר משני עברי ציר העורק המשני. לא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת ההשפעה ורצועת המגן שיש חשש שמא יגרמו לזיהום המים. 4. לא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת המגן וההשפעה שיש חשש שמא יגרמו לזיהום המים. 5. אזור פשט הצפה בערוץ נחל חניתה יבוצעו אלמנטים לויסות מי נגר והחדרתם אל תוך הקרקע בעזרת פיתוח סביבתי משלים הכולל צמחיה, טרסות ואגמים בערוץ הזרימה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ולניקוז מי גשם, לריהוט רחוב וחניות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>חניה</p> <p>א</p> <p>בשטחים המסומנים חניה בתחום דרך מאושרת לא תתאפשר כל בניה אלא רק חניה פתוחה.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>מעבר המיועד להולכי רגל. יותר מעבר אופניים, שטחי גינון ומעבר מערכות ביוב, מים ומערכות תשתית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>מסחר ותיירות</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>תאי שטח 6001, 6002. 1. ישמש למסחר, משרדים, שירותי אשנב כמו בנק וסוכנות דואר, שרותים שכונתיים, בתי קפה ומסעדות, מרפאות ושירותי בריאות. 2. בקומה העליונה של המבנים המסחריים תותר הקמת מלונית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה</p>	

מסחר ותיירות	4.11
	שבסעיף 5.
הוראות	4.11.2
אדריכלות כל המבנים ביעוד זה יצופו באבן לפי הנחיות מהנדס המועצה.	א
הוראות בניוי 1. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע שלא תחשב כקומה נוספת. 2. יותרו גגות משולבים גג רעפים וגג שטוח, בתנאי שלפחות 80% משטח הגג יהיה מכוסה ברעפים.	ב
חניה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח נגישות וחוו"ד יועץ נגישות מתו"ס. כמו כן תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח חנייה כולל מאזן חנייה ע"י יועץ תנועה, בהתאם לתקן התקף בעת אישור הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4 (5)	3	3	1 (4)	2 (3)	12 (2)	4 (1)	50	1080			380	700	940	- 4001 ,4008 - 4016 ,4044 - 4051 ,4055 - 4059 ,4081 - 4085 4094	מגורים ותיירות	
5	4	3	3	1 (4)	2	12 (8)	2 (7)	50	540			190	350 (6)	540	- 1006 ,1008 - 1013 ,1027 - 1043 ,1047 - 1069 ,1073 ,1081 ,1082 - 1084 ,1106 - 1114 1126	מגורים א'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	4	3	3	(4) 1	2	(8) 12	(7) 2	50	540			190	(6) 350	540	- 1131 ,1147 - 1158 ,1161 - 1163 ,1169 - 1172 ,1184 - 1191 ,1198 ,4015 - 4045 ,4050 4083		מגורים א'	
5	4	3	3	(4) 1	2	(8) 12	(7) 2	50	540			190	(6) 350	540	,4084 ,4103 4104		מגורים א'	
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(10) 3	50	810			285	(9) 525	540	- 2017 ,2020 - 2042 ,2043 ,2064 - 2069 ,2072 ,2077 ,2078 - 2088 ,2092 - 2094 2096		מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(10) 3	50	810			285	(9) 525	540	- 2098 ,2103 - 2109 ,2113 - 2123 ,2126 ,2138 ,2154 2155	מגורים א'		
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(12) 9	50	2430			855	) 1575 (11	2815	2052	מגורים א'	
5	4	3	3	(4) 1	2	(8) 12	(7) 2	50	540			190	(6) 350	520	- 1009 ,1012 - 1028 ,1042 - 1048 ,1068 - 1074 ,1080 ,1083 ,1107 ,1108 ,1113 ,1148 1149	מגורים ב'		
5	4	3	3	(4) 1	2	(8) 12	(7) 2	50	540			190	(6) 350	520	- 1152 ,1157 ,1162 ,1185 ,1186 - 2001 2008	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(10) 3	50	810			285	(9) 525	520	- 2009 ,2016 - 2021 ,2041 - 2044 ,2050 - 2053 ,2063 - 2065 ,2068 - 2073 2076	מגורים ב'	
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(10) 3	50	810			285	(9) 525	520	- 2079 ,2082 ,2087 ,2093 ,2097 - 2105 ,2108 - 2114 ,2122 - 2127 ,2135 - 2139 2153	מגורים ב'	
5	4	3	3	(4) 1	3	(8) 14	(14) 6	50	1620			570	) 1050 (13	1089	2051		מגורים ב'
5	4	3	3	(4) 1	4	(8) 15	(15) 6	50	996			268	728	630	- 3001 3009		מגורים ב'
5	6	5	5		4	(16) 16.7		50	150%			50%	100%	1121	- 5001 5011		מבנים ומוסדות ציבור
(19) 5	6	5	5	(4) 1	(18) 2	12		50	) 1181 (17			354.3	826.7	2362	6001	מסחר	מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(19) 5	6	5	5	(4) 1	(18) 2	12	(20) 24	50	1181 (17)			354.3	826.7	2362	6001	תיירות	מסחר ותיירות	
(19) 5	6	5	5	(4) 1	(18) 2	12		50	2591 (17)			777.3	1813.7	5182	6002	מסחר	מסחר ותיירות	
(19) 5	6	5	5	(4) 1	(18) 2	12	(21) 50	50	2591 (17)			777.3	1813.7	5182	6002	תיירות	מסחר ותיירות	
2	2	(23) 2	(23) 2		1	4			(22) 250				250		10001		פארק / גן ציבורי	
2	2	(23) 2	(23) 2		1	4			(24) 200				200		,7001 ,7002 7003		שטח ציבורי פתוח	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים באזורי המגורים השונים (במ"ר) בטבלה זו הינם לכל תא שטח בנפרד.
- במגורים א' ו-ב', בתוך כל יחידת דיור (למעט תאי שטח 3001-3009) יותר עד 30 מ"ר שטח עיקרי למשרד/תעסוקה (כמפורט בסעיף 1.9) לבעלי מקצועות חופשיים.
- מרווח בין שני מבנים באותו תא שטח יהיה כלהלן: במגרשי המגורים המרווח בין מבני מגורים בלבד יהיה 6 מ' (הוראה זו לא תחול על מבני הצימרים והתעסוקות במגרשי המגורים). בשטח מבנים ומוסדות ציבור המרווח בין שני מבנים יהיה 6 מ'.
- במגרשי המגורים - גודל חניות מקורות לא יעלה על 30 מ"ר ליחידה, גודל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליחידה.
- במגרשי המגורים - ניתן לנייד שטחי בנייה בין יחידות הדיור במגרש לאחר ביצוע הליך לפי סעיף 149 לחוק.
- גובה המבנה ימדה ממפלס ה-0.0 של המבנה כפי שנקבע בתכנית הבינוי.
- מרפסות אחת מעל השניה עד 14 מ"ר לא תחשבה במניין זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בכל תא שטח ביעוד מגורים ותיירות יש לבחור חלופה אחת מבין A, B ו-C.
 - ארבע יחידות דיור לתא שטח.
 - שתי יחידות דיור וארבעה צימרים/תעסוקה בתא שטח.
- שטח יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ניתן לבנות שטח לתעסוקה על חשבון שטחן של יחידות האירוח בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידות. שטחן של יחידות האירוח והתעסוקה יחשבו בשטח העיקרי

המותר לבניה.

C - שתי יחידות דיור עיקריות לתא שטח ושתים קטנות, כמפורט בסעיף 1.9.

(2) גובה מבנה המגורים עד 12 מ' בשיא גג הרעפים. גובה מבני צימר ותעסוקה / משרדים עד 5 מ'.

(3) ביחידות הדיור יותרו שתי קומות ואילו בצימרים ובמשרדים תותר קומה אחת.

(4) תקרת הקומה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים. שטח הקומה יהיה כולו מתחת להיטל המבנה. איורור יבוצע בעזרת חצרות אנגליים.

(5) למעט תאי שטח 4004-4008 בהם קו בניין אחורי יהיה 2 מ'.

(6) לשתי יח"ד יחד. שטח כל יחידת דיור לא יעלה על 175 מ"ר.

(7) בכל תא שטח.

(8) גובה המבנה בשיא גג הרעפים.

(9) ל-3 יח"ד יחד. שטח כל יח"ד לא יעלה על 175 מ"ר.

(10) בכל תא שטח. שני קוטגיים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך).

(11) ל-9 יח"ד יחד. שטח כל יח"ד לא יעלה על 175 מ"ר.

(12) בתא שטח זה מותר לבנות שלשה מבנים תלת משפחתיים, בכל מבנה שני קוטגיים ודירת גג עליונה (2 דירות בחתך).

(13) ל-6 יח"ד יחד. שטח כל יח"ד לא יעלה על 175 מ"ר.

(14) בתא שטח זה מותר לבנות שני מבנים תלת משפחתיים.

(15) מתוכם עד 4 יחידות דיור קטנות, כמוגדר בסעיף 1.9.

(16) גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה התחתונה ועד לפני התקרה העליונה, כולל מסד. לגובה סה"כ הקומות יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית,

מאגר מים, כולל מבנה עליה של חדר מדרגות לגג.

1.2 מ' עבור מסד, 3 קומות בגובה 4 מ' לקומה ו-3.5 מ' עבור מתקנים ומערכות.

(17) ככל שלא ימומשו שטחים לטובת תיירות, ניתן יהיה לממשם לטובת השימושים האחרים המפורטים בסעיף 4.11.1.

(18) בקומה השניה של המבנים המסחריים תותר הקמת מלונית.

(19) 5 מ' למבנה, 0 מ' לסטווין בחזית מסחרית לרחוב.

(20) תותר הקמתם של עד 24 חדרי אירוח.

(21) תותר הקמתם של עד 50 חדרי אירוח.

(22) גודל השטח המותר לבניה לא יעלה על 50 מ"ר למבנה אך לא יותר מסך הכל 250 מ"ר.

(23) קו בניין 0 מ' יותר בין שטחים ציבוריים צמודים.

(24) גודל השטח המותר לבניה לא יעלה על 50 מ"ר למבנה אך לא יותר מסך הכל 200 מ"ר, בכל השצי"פים בתכנית.






תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתרי הבניה בגבולות התכנית יינתנו אך ורק על סמך תכנית הבינוי המנחה שאושרה על כל שטח התכנית ובה נקבעו מפלסי ה- 0.00 של הבניינים וכן הנחיות פיתוח ובינוי מפורטות אחרות.</p> <p>ב. שינויים בחזיתות ובמפלסי הבנייה עד 1 מ', או באלמנטים אחרים בתכנית הבינוי, יותרו רק באמצעות אישור מהנדס המועצה לתכנית הפיתוח, בהתאם לסעיף 6.14.</p> <p>ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בכל אזורי המגורים הינו הגשת נספח בינוי המראה את מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ה. בכל מגרש בו תותר הקמת 6 יח"ד ומעלה, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח נגישות וחוו"ד יועץ נגישות מתו"ס.</p> <p>כמו כן תנאי למתן היתר בנייה במגרשים אלו יהיה הגשת נספח חנייה כולל מאזן חנייה ע"י יועץ תנועה, בהתאם לתקן התקף בעת אישור הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לשטחי המגורים בהם הותר שימוש לתעסוקה/יחידות אירוח יהיה קבלת אישור משרד הבריאות ו/או שרותי כבאות וכל גורם רלוונטי אחר בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרי הבנייה עבור מבנים קולטי קהל או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מהנדס ועדה מקומית, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכנן סיסמי המבוסס על סקר תגובת אתר, כהגדרתו בתיקון העדכני של תקן הבנייה לרעידות אדמה בישראל"</p> <p>ח. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הטמעה של אמצעים לייצוב המדרון בהתאם לתנאים הגיאוטכניים ולפוטנציאל לגלישת מדרון בתחום התכנית ובמדרון שמעליה ומתחתיה. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש התכנית בביצוע חוות דעת של מהנדס/גיאולוג המתמחה בתחום יציבות המדרונות. ממצאי חוות הדעת ישולבו במסמכי התכנית.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>הנחיות לבניה משמרת מים יש לשמור על רדיוסי מגן מקידוחים קיימים עפ"י דרישות תקנות בריאות העם לקידוחי מים לשתיה התשנ"ה 1995. לא תותר הנחת צינורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב, אלא בהתאם לתכנית ביוב מעודכנת ומאושרת כדין או תכניות חלקיות לסילוק שפכים שתצורפנה לתכנית מפורטת של אזורים לפיתוח.</p> <p>בקרקעות מחלחלות (כגון גיר ודולומיט) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכיו"ב). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה מחד גיסא, וע"י המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשמים, המסלע וסוג הקרקע מאידך גיסא.</p> <p>בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון: חוואר וקירטון) או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון מערכות הניקוז של המגרשים, הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים תינתן עדיפות להחדרת מי הגשמים אל מי התהום האופן הבא:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, או מניעה של הידוק הקרקע.</p> <p>ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p> <p>ו. בשטחים הציבוריים הפתוחים - שצ"פים וגינון לאורך דרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר במקומות הנמוכים בשצ"פ ביחס לסביבתם. יש להבטיח כי השטחים הציבוריים הפתוחים יוכלו לקלוט עודפים משטחים שלא ניתן להחדיר בהם נגר במעלה התכנית.</p> <p>ז. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב.</p> <p>ח. מערכת הניקוז של הצד הדרומי של הדרך הראשית הדרומית לא תחובר למערכות עירוניות אלא תזרום באופן חופשי לתוך הוואדי שבגבול התכנית, בהתאם לנספח ניקוז ואישור התכניות ברשות הניקוז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.3 אזורים מיוחדים</p> <p>הגבלות בניה באזורי המגן של קידוחי המים</p> <p>א. מחוץ לגבול הצפוני של התכנית, נמצאים מספר קידוחים של חברת מקורות, ושל מושב בצת. רדיוסי המגן בהתאם לדו"ח הידרולוגי המצורף לנספח המים והביוב של תכנית זו.</p> <p>ב. יש להתייחס במידת הצורך לאגני היקוות הנמצאים במעלה התכנית, המהווים את המקור לשאיבת המים בנקודות הקידוחים ע"י מקורות.</p> <p>ג. כל עבודה או בניה באזורי המגן של קידוחי המים של מקורות, יהיו עפ"י תקנות בריאות העם תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה התשנ"ה 1995 ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ד. לא תיעשה בניה בשצ"פ בתחום של רדיוסי מגן.</p> <p>ה. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה- התשנ"ה- 1995), באזור מגן ב' אסורה כל בניה התקנה או פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.4 דרכים</p> <p>א. לא ינתן היתר לסלילת דרך המוצעת בתכנית זו, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע את התוואי המדויק של הדרך ואת פרטי רוחבה.</p> <p>ב. הרדיוס של קשת במפגש קווי רחוב בתחום תכנית זו לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>ג. לא תותר הקמת בנין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה ולעבודות דלהלן:</p> <p>1. הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, תאי טלפון ולוחות מודעות.</p> <p>2. מתקני תשתית (כהגדרתה בחוק התכנון והבניה), כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דרכים	6.4
	<p>ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז - 1967.</p> <p>ד. על היתר הסלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר.</p> <p>ה. בסמכות הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרש פינתי כדי להבטיח שדה ראיה תקין בצומת הסמוך</p> <p>ו. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בצורך בדבר.</p>
הוראות פיתוח	6.5
	<p>דרכים ומעברי הולכי רגל</p> <p>א. לאורך הכביש הראשי (דרך מס' 1), תפותח שדרה ראשית ירוקה הכוללת: טיילת הולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, גינון אינטנסיבי, ושימוש ב"עץ מוביל" להקניית מראה אחיד לשדרה.</p> <p>ב. מדרכות לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. לאורך הדרכים ישולבו עצי רחוב במדרכות. עצים אלו יהיו עץ בכיר מס' 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>ג. במעברי הולכי רגל ורוכבי אופנים תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב רהוט רחוב, תאורה וגינון. יש לשלב עץ כל 8 מ' לפחות.</p> <p>ד. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך הצירים.</p> <p>ה. במעברי החציה, במידה וידרשו, תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.</p> <p>ו. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.</p>
הוראות פיתוח	6.6
	<p>חניה</p> <p>א. בשטחים הציבוריים, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים: לא יותר לתכנן יותר מ- 10 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ- 7 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p> <p>ב. בחניות מרוכזות (ציבוריות או פרטיות) יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.</p>
הוראות פיתוח	6.7
	<p>קירות תומכים, מסלעות וגדרות</p> <p>א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ- 0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ- 3 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המירווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש.</p> <p>ב. חיפוי גדרות וקירות תומכים באבן יהיה עפ"י פרטים מנחים והנחיות המועצה ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.</p> <p>ג. הפרשי גובה של יותר מ- 0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות.</p> <p>ד. קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>ה. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של מבנים יחופו.</p> <p>ו. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p>

הוראות פיתוח	6.7
<p>ז. המסלעה תהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.</p> <p>ח. הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יהיו בגובה 110 ס"מ מפני המדרכה. במקרים מיוחדים יותרו גדרות בגובה של עד 2.00 מ'.</p> <p>ט. המעקות (הגדרות הקלות והאווריריות) יעשו ממתכת מפורזלת או מעץ ו/או עפ"י מפרט של המועצה.</p> <p>י. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה הגדולים מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית רחוב.</p> <p>יא. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י המועצה.</p> <p>יב. בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לפטור מהתקנת גדרות בחזית מסחרית וכן במגרשים בעלי עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.</p>	
הוראות פיתוח	6.8
<p>חובת התקנת גדר על קו רחוב</p> <p>א. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. הגדר תיבנה לפי דוגמה מאושרת ע"י המועצה, הכל תוך שמירה על שדה ראייה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות.</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור בס"ק א תהווה סטיה מהיתר הבניה.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות ס"ק א בהיתר למבנה עם חזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.</p>	
סביבה ונוף	6.9
<p>שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה</p> <p>א. על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיה הגשת נספח פסולת, המציג את הכמויות הצפויות, דרכי הטיפול בהן והצגת פתרון קצה לפינוי הפסולת מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>ז. כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות.</p> <p>ח. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.</p> <p>ט. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/ או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל חניתה.</p>	





חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 	

הוראות פיתוח	6.11
<p>מתקנים לאיסוף אשפה</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. אשפה ופסולת אחרת תורחק באופן שלא יגרום נזק לסביבה בשום צורה ואופן, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבעו ע"י המועצה.</p> <p>ד. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילובם בפיתוח, בתיאום עם המועצה.</p> <p>ה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בשטח הגובל בכפוף לאישור המועצה.</p> <p>ו. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, מהדרך ומהחזיתות הפונות לשטח הפתוח.</p> <p>ז. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הפונה לדרך ועפ"י הנחיות המועצה.</p> <p>ח. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p> <p>ט. יאותרו מרכזי מחזור שכונתיים במקומות מרכזיים וליד מרכזי מסחר ותתאפשר גישת כלי רכב אליהם. במרכזי המחזור יוצבו מיכלי אצירה לחומרים שהופרדו לצורך מחזור.</p>	

הוראות פיתוח	6.12
	מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית

הוראות פיתוח	6.12
<p>א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח/דלת רפפה.</p> <p>ב. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים וישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הדרך או מכוון השטח הפתוח הסובב.</p> <p>ג. תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי שישולבו בתוך קירות פיתוח ויוסתרו ע"י צמחיה מתאימה.</p>	
הוראות פיתוח	6.13
<p>ריהוט רחוב ותאורה</p> <p>א. תאורה - סוגים ודגמים אחידים, באישור מהנדס המועצה, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים ובמעברים.</p> <p>ב. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכולל במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>ג. ריהוט רחוב ברחובות במעברים - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים יבוצעו לפי קו עיצובי אחיד, מגובש ועיקבי. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י מהנדס המועצה.</p>	
הוראות פיתוח	6.14
<p>תכנית פיתוח</p> <p>א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית לאישור מהנדס המועצה, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו. תכנית זו תכלול:</p> <p>ב. תכנון הכבישים, קביעת מפלסי הכבישים, מפלסי פיתוח המגרשים וקביעת 0.00 של מגרשים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל עצי רחוב כמופיע בהנחיות הנוף.</p> <p>ג. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון.</p> <p>ד. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, דרכים ומדרכות, תאורת חובות, ביוב, ניקוז וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, בהתאמה למיקום עצי רחוב.</p> <p>ה. על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות המועצה ולשביעות רצון מהנדס המועצה, כתנאי למתן אישור גמר בניה. כל פרטי הפיתוח (קירות תומכים, מסלעות, מעקות וכו') יהיו בהתאם להוראות ולפרטים להנחיות מהנדס המועצה ולאמור לעיל.</p> <p>ו. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש/ פרויקט לבניה תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250 באישור מהנדס המועצה) כמפורט בסעיף אי' שלעיל.</p> <p>ז. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, מבני טרנספורמציה ומתקני חשמל וכבלים, קווי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.</p> <p>ח. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושטילת צמחים ושיחים</p>	

<p>6.14 הוראות פיתוח</p>	<p>6.14</p>
<p>עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס המועצה) וצמחים ושיחים שתילה בהתאם למוצע. ט. יוגשו חזיתות המבנים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש החזית הפונה לדרך הראשית והחזיתות הפונות לשטח החקלאי הסובב.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה על העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בניית החניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים בגבולות המגרשים ובצידי הדרכים.</p>	
<p>6.16 הוראות פיתוח</p>	<p>6.16</p>
<p>נטיעות א. במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים או בגדות נחל חניתה בנוסף לנדרש בסעיף א' תהיה חובת נטיעה של עוד 4 עצים בוגרים כנ"ל על כל יחידת דיור במרווח הצמוד לנחל או לשצ"פ. ב. בכל רחוב ודרך ינטעו עצים בוגרים. הנטיעה תבוצע לפחות לאורך צד אחד של הכביש או הרחוב. רוחב מדרכה נטועה לא יפחת מ- 2.5 מ'. העצים ינטעו במקביל לביצוע המדרכה במרחקים מירביים של 13.00 מ'. קוטר נוף העץ לא יפחת מ- 80% מהמרחק הממוצע בין העצים.</p>	
<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	

<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>ב. הכנת מפרט לשימור עצים בוגרים עבור כל העצים במתחם (מתואם עם מהנדס הפרוייקט).</p> <p>ג. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים לפי גובה האומדן במסגרת סקר לעצים הבוגרים.</p> <p>ד. העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורישיון כריתה כדן.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 תשתיות</p> <p>השקייה</p> <p>מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקייה מרכזי. כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תשתיות</p> <p>מים</p> <p>א. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית שלומי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ב. רשת המים תתבסס על תכנית האב. לפי תכנית האב בשכונה יהיו קיימים שני אזורי לחץ: אזור לחץ "בינוני" הניזון מבריכה ברום תחתון של +123 מטר.</p> <p>ג. אזור לחץ תחתון הניזון מבריכה אחרת באותו רום, אולם אחרי מערכת שבירת לחץ (על מנת להמנע מעליית לחצים מעבר ל - 6 אטמוספירות) .</p> <p>ד. לפני מתן כל היתר בניה על מגיש בקשה להיתר בניה לתאם בכתב עם מנהל מחלקת תשתיות</p>	<p>6.20</p>

<p>תשתיות</p> <p>במועצה המקומית שלומי.</p>	<p>6.20</p>
<p>ניקוז</p> <p>במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה יפורט פתרון הניקוז ויואשר ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p>	<p>6.21</p>
<p>ביוב</p> <p>א. יותר מעבר של קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשי המגורים, סמוך לגבול החלקות עפ"י חוק הרשויות המקומיות (ביוב תשכ"ב 1962 סעיף 3) בין אם סומנו בתשריט ובין אם לאו. ב. הטיפול בשפכים יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים, ואיכות השפכים תעמוד בדרישות החוק. ג. עבודות בניה ופיתוח בשכונה יבוצעו בד בבד עם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו. ד. בקשה להיתר לביצוע תשתיות, כולל פריצת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, תאושר ע"י הועדה המקומית. ו. תנאי להיתר בניה אישור תכנית כללית ולוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה למט"ש מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק. ז. תנאי לאכלוס</p> <p>1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. אישור בכתב של תאגיד המים והביוב לגבי השלמת עבודות הביוב החיוניות לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק. 3. על אף האמור לעיל, יותר איכלוס של עד 300 יח"ד בשכונה המוצעת, לאחר ששפכי השכונה יוזרמו למתקן טיפול קיים. וזאת לאחר קבלת אישור ממשרד הבריאות בנוגע לעמידת המתקן בדרישות תקנות בריאות העם ואישור התאגיד בנוגע ליכולת שלו לקלוט תוספת השפכים הנ"ל.</p>	<p>6.22</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p>	<p>6.23</p>





תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.23	חשמל
	<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל 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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006.</p> <p>ד. כבלי מתח גבוה ונתח נמוך יוטמנו באותה התעלה במרחקים לפי דרישות חברת החשמל וחוק החשמל.</p> <p>ה. תוואי כבלי חשמל מ"ג + מ"נ יהיה במדרכות. תותר הטמנת כבלים מתחת לחניה המקבילה לכביש ובתנאי שהיא תהיה מרוצפת, הכל בתיאום ובאישור חברת החשמל.</p>
6.24	חשמל
	<p>תחנות שנאים</p> <p>א. לא תורשינה תחנות שנאים על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>ב. מבני תחנות שנאים יהיו מבנים מבניה קונבנציונאלית ו/או טרומית מבטון.</p> <p>ג. מבני תחנות שנאים ייבנו אך ורק בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכו'), אך לא כחלק אינטגרלי מהמבנה עצמו אלא כמבנה עצמאי.</p> <p>ד. חדרי טרנספורמציה, במידה וידרשו, יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יש לתכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' בין המבנה לכבישים ושבילים.</p> <p>ה. המבנים יחופו באבן ובשילוב חומרים הזהים לחומרי הגמר במבנים הסמוכים, או קירות הפיתוח כמצויין לעיל.</p> <p>ו. חלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות השנאים יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.</p>

6.24	חשמל
	<p>ז. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת השנאים.</p> <p>ח. בניית מבני תחנות השנאים תהיה כך שהחלק הצר יהיה בכוון הכביש כאשר קו הבניין ייקבע לפי החלטת האדריכל.</p> <p>ט. ניתן למקם תט"פ במעברי ציבור שרוחבם כ - 10 מ' .</p> <p>י. יתוכננו כ - 75 יח"ד לכל שנאי.</p> <p>יא. במקרה והטופוגרפיה קשה או במקרה שהאדריכל מעוניין להצניע את התחנה בצלע הר, או לכסות חלק ממנה באדמה. הדבר אפשרי בתנאי שנתאמים עם אדריכל חברת החשמל את נושא פתחי האיוורור.</p>



6.25	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.26	שרותי כבאות
	<p>1. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>



6.27	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.28	תקשורת
	<p>א. כל קווי התקשורת בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. התקנת מערכות ומתקני טלפון ותקשורת מותרת בכל שטח התוכנית - בתאום והסכמה של הרשויות המוסמכות המטפלות בושא ובאישור המועצה.</p> <p>ג. חדרי הבזק ימוקמו בשטחים הציבוריים הפתוחים בסמוך למבני תחנות שנאים ככל האפשר.</p> <p>ד. לא ייבנה מבנה לתקשורת בכל התכנית ללא קבלת היתר בניה כחוק מהוועדה המקומית.</p> <p>ה. הנחת קווי תקשורת תבוצע רק לאחר תיאום ואישור הוועדה המקומית אולם אינה כרוכה בהיתר בניה.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה מעל קווי תקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו.</p> <p>ז. אין לחפור מעל ובקרבת קווי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר דיווח ואישור (בפרק זמן סביר) של בעלי קווי התקשורת.</p>



6.29	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>

<p>6.29 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.29</p>
<p>ב. השטחים המסומנים כשטחי חנייה בתחום הדרכים, הינם שטחי חנייה פרטיים שלא ניתן יהיה להפקיעם. ג. לא ניתן יהיה לגדר ו/או לקרות את שטחי החנייה הפרטיים בתחום הדרך. יש לאפשר מעבר הולכי רגל בתחום שטחים אלו. לא תורשה עסקת מקרקעין בשטחי החנייה בנפרד ממגרשי המגורים אליהם שייכת החנייה הפרטית שבדרך.</p>	
<p>6.30 חלוקה ו/או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.30</p>
<p>6.31 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	<p>6.31</p>
<p>6.32 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב. במגרשי המגורים יהיה התקן כדלקמן: בבנייה רוויה - 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור. בבניה צמודת קרקע, לרבות בתים דו משפחתיים - 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור. ג. תקן חניות לאורחים יהיה 0.4 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור.</p>	<p>6.32</p>
<p>6.33 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. בשטח הפארק הארכיאולוגי / תנכי, בתחום השטח שמצפון לקו המסמן את תחום אישור הבניה לא תותר כל בניה ופיתוח אלא למטרות פיתוח ארכיאולוגי תיירותי. ג. בשטח הפארק הארכיאולוגי / תנכי, בתחום השטח שמצפון לקו מתחם עתיקות כפי שסומן ע"י הארכיולוג, הממצא הארכיאולוגי בו עדיין משמעותי, באם השטח יכוסה כולו, תסתפק רשות העתיקות בחפירות הצלה מדגמיות לשחרור השטח. ד. בשטחים האחרים שבתכנית, בהם הממצא הארכיאולוגי דליל יותר, תותר בניה ללא הגבלות, אבל בתאום וקבלת אישור מראש של כל תכנית מפורטת. כל פגיעה עקב פיתוח גם בשטחים אלו, תחייב חפירות הצלה. ה. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ו. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ז. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ח. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת</p>	<p>6.33</p>

6.33 עתיקות	
	במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.34 פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.35 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועל פי חוק התכנון והבניה.

6.36 בינוי ו/או פיתוח	
	1. כל הנספחים לתכנית המאושרת ג/19794 ישארו בתוקפם. 2. ניתן לשנות את מפלס ה-0.00 המאושר בתכנית הבינוי בגמישות שלא תעלה על 0.5 מ' כלפי מעלה או מטה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית כללית ולוח זמנים מחייב לביצוע פתרון קצה לסילוק שפכי השכונה למטי"ש מאושר הפועל בהתאם לכל הוראות החוק.	תנאי להיתר בניה

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28