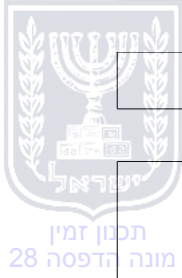


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0445916

שכונה מערבית - כפר יאסיף



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי, גלילית מחוז צפון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/03/2019

לאשר את התוכנית
17/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. כללי

1.1 התכנית נערכה ביוזמת רשות המקומית כפר יאסיף, בתאום עם בעלי הקרקע .

1.2 התכנית נערכה כדי לאפשר תנאי בניה לשטחים שטרם תוכננו.

1.3 התכנית מסדרה בינוי של מבני מגורים בצפיפות של 5 יח"ד/דונם נטו.

1.4 התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב, מקצה שטחים למגורים, שטחים למבנה ציבורי, שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים עם הנחיות נופיות לרווחת תושבי השכונה, וכן, שטחי להולכי רגל ודרכים שמחברים הישוב הישן עם השכונה החדשה.

1.5 עריכת התכנית נעשתה בצוות תכנון שכלל גם אדריכל נוף, מהנדס תנועה ותחבורה, מהנדסי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז) הידרולוג.

2. תאור השטח

2.1 האזור המדובר מאושר בחלקו לשטח חקלאות במסגרת תכנית מתאר כפר יאסיף ג/4228.

2.2 כל שטח התכנית המוצעת נמצא באזור המיועד לפיתוח בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 2/9 שינוי 2 כאזור עירוני.

2.3 השטח מהווה שטח של כ- 120 דונם בצד המערבי של כפר יאסיף.

2.4 שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 5% עד 10% וכמעט מישורי.

3. התכנון המוצע

3.1 התכנית כוללת כ-400 יח"ד ושטחי מבנה ציבור ודרכים ושטחים פתוחים.



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

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שכונה מערבית - כפר יאסיף

252-0445916

מספר התכנית

119.064 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



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

214593 קואורדינאטה X

762085 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית כפר יאסיף**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**כפר יאסיף - חלק מתחום הרשות: כפר יאסיף
שטח גלילי- מחוז צפון - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר יאסיף

שכונה שכונה מערבית כפר יאסיף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18761	מוסדר	חלק		37-38, 119
18762	מוסדר	חלק		56-59, 74, 94, 106
18763	מוסדר	חלק	1-14, 16, 59-60	15, 17, 19-22, 25-26
18771	מוסדר	חלק	2	1, 5, 139, 142

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון 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
10/08/1995	4429	4326	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4228 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4228
21/06/2000	4029	4895	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9161. הוראות תכנית ג/ 9161 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9161
04/06/2002		5081	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גר/ מק/ 4228 ממשיכות לחול.	שינוי	גר/ מק/ 4228 / 96 / 4
04/09/2007	4276	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12300 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12300
17/12/2012	1592	6514	בתוך מרקם עירוני	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 9 / 2
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 38 11/05/2018	שאדי אבוריש	12/07/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הנחיות עיצוב ובינוי	17: 46 02/09/2018	דני זיאן	29/08/2018	13		מנחה	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי	09: 38 03/09/2018	שאדי אבוריש	28/05/2017	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה ותחבורה	15: 42 11/05/2018	פואד אבוריש	28/05/2017	1	1: 750	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית לביוב ומים	11: 47 31/08/2018	דוד ילוז	25/01/2017	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח כללי פיתרון קצה לביוב	16: 44 06/09/2018	דוד ילוז	30/11/2016		1: 1500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות קווי ביוב	18: 02 05/09/2018	דוד ילוז	25/01/2017	1	1: 750	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות קווי מים	18: 03 05/09/2018	דוד ילוז	25/01/2017		1: 750	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ניקוז	11: 26 31/08/2018	מאיר רוזנטל	28/05/2017	28		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	16: 43 06/09/2018	מאיר רוזנטל	26/06/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חוברת סקר עצים בוגרים	16: 17 04/10/2019	וגשל יורם	04/10/2019	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	13: 24 09/11/2019	וגשל יורם	18/09/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה לתכנון ובניה גליל מרכזי	עכו	(1)		04-9919339	04-9912108	vaada@gali-merkazi.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יאסיף	כפר יאסיף	(2)		04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 460.

(2) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יאסיף	כפר יאסיף	כפר יאסיף	(1)	04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית כפר יאסיף	כפר יאסיף	כפר יאסיף	(2)	04-9569800	04-9562669	yo.elias@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' פינת חרמון

.ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא	1	04-9560130		faar1@bezeqi nt.net
אדריכל בינוי	אדריכל	דני זיאן	11270187	דני זיאן אדריכלים	ירכא	(1)		04-9804865	04-9988071	dannzyan@h otmail.com
תחבורה וכבישים	יועץ	פואד אבוריש	40758	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqi nt.net
מודד מוסמך	מודד	פואד אבוריש	811	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqi nt.net
ביוב מים	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
תחבורה ובינוי	יועץ	פואד אבוריש	40758	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqi nt.net
	אגרונים	וגשל יורם			חיבת ציון	(4)				yoram.vagsha l@gmail.com

(1) כתובת: ירכא ת.ד. 3303.

(2) כתובת: א.ת. ירכא.

(1) כתובת: ירכא ת.ד. 3303.

(3) כתובת: גילון, ד.נ. משגב.

(4) כתובת: ד.נ. חפר.



תכניון זמין
מונה הדפסה 28



תכניון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הוספת שכונת מגורים במערב כפר יסיף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים ב' ושצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
- התווית כבישים חדשים ושבלים משולבים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



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 ב'	108 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטח ציבורי פתוח	305 - 301
דרך מאושרת	402, 401
דרך מוצעת	509 - 506, 504 - 501
דרך משולבת	606 - 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	509, 503, 502
מבנה להריסה	מגורים ב'	104
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	507, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	509 - 506, 504 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	606 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	108 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	305 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701

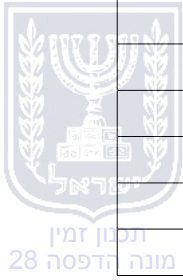
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חקלאית	1,883.31	1.58
דרך מאושרת	749	0.63
דרך משולבת	1,435.62	1.21
מגורים ב'	42	0.04
שטח חקלאי	111,392.25	93.56
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	3,562	2.99
סה"כ	119,064.18	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	749.84	0.63

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.78	27,123.45	דרך מוצעת
1.86	2,212.03	דרך משולבת
3.43	4,088.01	מבנים ומוסדות ציבור
67.15	79,954.95	מגורים ב'
2.72	3,244.19	שטח ציבורי פתוח
1.42	1,691.66	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	119,064.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- מגורים לסוגיהם ושימושים נלווים: מסחר שכונתי, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גן ילדים, פעוטון, צהרון, משפחתון, תינוקיה וכיוצ"ב.</p> <p>- חניית מקורות לרכב פרטי</p> <p>- יחול איסור על השימושים הבאים:</p> <p>אחסון וממכר חומרי בנין, מפעלי אבן או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>- שימושים מסחריים ביעוד מגורים יותרו רק בקומת הקרקע של המבנה ויכלול חניות נפרדות למגורים ולמסחר בתנאי שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים וזאת לאחר קבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p> <p>- שימושים מסחריים במגרש למגורים יותרו רק אם יש למגרש דרך גישה ברוחב מזערי של 12 מ' או המשקים לדרך כאמור.</p> <p>- החניות הנדרשות לשימושים מסחריים יהיו גם הן בתחום המגרש המבקש ובהתאם לתקן חניה תקף.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>תותר הקמת מחסנים וחנויות לכלי רכב במסגרת שטח שירות מותר בהתאם לתקן מקומות החניה התקף. תותר הקמת חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, מחסן- בשטח עד 6 מ"ר עבור יח"ד אחד, חדר הסקה, חדרי שירות אחרים, כל זה במסגרות שטח שירות מותר.</p> <p>מחסן, חדר הסקה וחדרי שירות אחרים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבית. הכניסה לכל החדרים האלה תתאפשר הן מתוך הבית הן מחוצה.</p> <p>פעילות מקצועית:</p> <p>יותר שימוש במבנה מגורים למטרות שימושים נלווים המפורטים בסעיף 4.1.1.</p> <p>השימוש יחושב כחלק מאחוזי בניה המותרים בטבלת זכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש הנלווים לא יעלה על 20% מסה"כ הזכויות המותרים במגרש ויהיה לשימוש דיירי הבית. היקף פעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרידים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועת רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. שימוש זה מותר בפתרון חניה בהתאם לתקן.</p> <p>תותר כניסה נפרדת לשימוש העסקי.</p> <p>מרתף ופרגולה:</p> <p>תותר בניית מרתף.</p> <p>בניית מרתפים, פרגולות מעל מרפסות גג ומרפסות גן יש לבצע עפ"י תקנות התכנון ובניה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים המיועדים למבני מגורים, תוכן תכניות פיתוח למגרש בקני"מ 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר קירות תומכים, מקומות חניה, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז.</p> <p>יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>יסומנו מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתלייה כביסה ושעון מים. בניית גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור כגון: בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים כגון- מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בניו</p> <p>א. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בניו ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית .</p> <p>ב. קווי בניין - קו בנין קדמי 5 מטר. קווי בניין ציידים ואחורי - 3 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו : שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ- 8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע , ומשטחים מרוצפים . לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו . כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית , בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.</p> <p>ג. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה ו/או סגורה חלקית בשום דרך.</p> <p>ד. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>מתחמי חניה יתוכננו במקומות המיועדים על פי תכנית הבינוי .</p> <p>החניה תהיה על פי התקנים בהתאם לשימוש הנבחר בפועל.</p>
<p>ג</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור</p> <p>1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים, ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, אחסון ותאורה.</p> <p>כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ופרטים טיפוסיים.</p> <p>- הנחיות כלליות לתכנון וביצוע</p> <p>1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים . עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך .</p> <p>2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עופי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.</p> <p>3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.</p> <p>ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים, ואשפה יבנו בהתאם להנחיות שבנספח.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>הוראות לשימוש וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1% - 3%) וניקוזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים.</p> <p>במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום.</p> <p>חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פורוזיביים.</p> <p>- הנחיות לבחירת צמחים</p> <p>הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם ויכללו לפחות 70% צמחים מקומיים</p> <p>לא יותר שימוש במינים פולשים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד</p> <p>- הגדרה - החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב ראשי, בסמיכות לשצ"פ הצמוד לו, ותכיל אלמנט כניסה ברור ומרשים לבניין/ או למתחם. למבנים להם כניסות במפלסים שונים? יש לדאוג למספר כניסות על פי המומלץ בתכנית של הבינוי.</p> <p>- גגות - לא תותר בניית גגות רעפים, יותרו גגות שטוחים בלבד, שישמשו כמרפסות של הבניין.</p> <p>- חזיתות - יש להעדיף חזיתות המעוצבות במסות או במשטחים גדולים וברורים, ולהימנע מעיצוב של מסות משטחים קטנים ומקוטעים</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p>	
<p>שטחים המיועדים לנוי, ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>לא תותר כל בניה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, תנועה, חניה ושילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, לא תתור כל בניה נוספת. התכנית תכלול חותכים ופרטים טיפוסיים.</p> <p>1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.</p> <p>3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 2 מ'</p> <p>ב- הנחיות לבחירת צמחים</p>	



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים לא יותר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ג- ערוגות לאורך הכבישים בערוגות אלו יינטעו עצים וצמחיה אשר לא דורשים תחזוקה רבה. לא יותר שימוש במינים פולשים.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.</p>
4.4.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>-מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.</p> <p>-בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>דרך תבוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק.</p>
ג	ניקוז
	<p>הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.</p>
4.5.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>-מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.</p> <p>-בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>דרך תבוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שיינתן כחוק.</p>
ג	ניקוז
	<p>הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.</p>

	4.6		דרך משולבת
	4.6.1		שימושים
		תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.	
	4.6.2		הוראות
	א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>-מבנים ומתקנים הניתנים להקמה בתחום דרך, יותרו רק לפי תכניות שתכלולנה גם פתרונות עיצוביים ובלבד שיובטחו מעברים נוחים לתנועת כלי-רכב והולכי רגל.</p> <p>-בתחום הדרך ישולבו ריצוף ומערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות</p>	
	ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דרך תבוצע לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית לפי היתר שינתן כחוק.</p>	
	ג	<p>ניקוז</p> <p>הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לתכנית הניקוז.</p>	
	4.7		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	4.7.1		שימושים
		<p>שטח משולב למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח</p> <p>יהיה מותר להקים באזור הזה : בניינים ושמימושים המיועדים לצרכי הציבור כגון : בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים כגון- מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p>	
	4.7.2		הוראות
	א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית .</p> <p>ב. קווי בניין - קו בנין קדמי 5 מטר. קווי בניין ציידים ואחורי - 3 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו : שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ- 8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע , ומשטחים מרוצפים . לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו . כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית , בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.</p> <p>ג. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה ו/או סגורה חלקית בשום דרך.</p> <p>ד. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.</p>	
	ב	<p>חניה</p> <p>מתחמי חניה יתוכננו במקומות המיועדים על פי תכנית הבינוי .</p> <p>החניה תהיה על פי התקנים בהתאם לשימוש הנבחר בפועל.</p>	
	ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשים של מבני ציבור</p> <p>1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים, ורחבות מרוצפות, פתרונות</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

ניקוז , אחסון ותאורה.
 כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ופרטים טיפוסיים.
 - הנחיות כלליות לתכנון וביצוע
 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים . עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך .
 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עופי עפר , סלעים , גזם , חומרי מילוי , פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.
 4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.
 ריצוף מדרכות ציבוריות , מעקות , גומחות לחשמל, תקשורת , מים, ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח.
 -הוראות לשימוש וניצול מי נגר עילי , השהייתם והחדרתם למי תהום מרזבי המבנים ינוקזו לשולי המגרשים בעזרת שיפועים מתאימים (1% - 3%) וניקוזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים.
 במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט המצ"ב שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום .
 חניות בשטחים ציבוריים ופרטיים יהיה מחומרים פרוזויביים.
 - הנחיות לבחירת צמחים
 הצמחים שיתוכננו יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם ויכללו לפחות 70% צמחים מקומיים
 לא יותר שימוש במינים פולשים.

עיצוב אדריכלי

ד

- הגדרה - החזית הקדמית של המבנה תפנה לרחוב ראשי , בסמיכות לשצ"פ הצמוד לו , ותכיל אלמנט כניסה ברור ומרשים לבניין/ או למתחם. למבנים להם כניסות במפלסים שונים ? יש לדאוג למספר כניסות על פי המומלץ בתכנית של הבינוי.
 - גגות - לא תותר בניית גגות רעפים, יותרו גגות שטוחים בלבד, שישמשו כמרפסות של הבניין.
 -חזיתות - יש להעדיף חזיתות המעוצבות במסות או במשטחים גדולים וברורים , ולהימנע מעיצוב של מסות משטחים קטנים ומקוטעים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	ציד-י שמאלי 3 (5)	ציד-י ימני 3 (5)	4	5 (3)	400	45	160 (2)	(1)	(1)	24	136	330	- 101 108	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3			80	240			40	200	500	- 201 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3			50	100			10	90	1000	701	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (6)	108 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'
5	203 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	701	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (2) (א) שימושים נלווים למגורים יותרו בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד, שימושיים מסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד.
(ב) שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 20% הזכויות המותרות ביעוד מגורים - לא תותר הסבת שטחים אלו למגורים.
- (ג) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- (3) תותר תוספת יחיד קטנה נוספת אחד בכל מגרש עד 80 מ"ר כולל שטחי שירות ובנוסף ממי"ד זכויות בניה אלה יתווספו לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית למגרש..
- (4) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכנים על הגג.
- (5) יותר קו בניין צדדי 2 מטר מגבול מגרש בהסכמת שכן.
- (6) או לפי תשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית פיתוח למגרש כולל תכנון קירות וגדרות וכניסה למגרש בהתאם לתכנון הכבישים באישור מהנדס הרשות .

ב. קיומן של פתרונות לפינוי פסולת התואמת את הוראותיה של תמ"א 4/16 יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית.

ד. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה אישור בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב רלוונטיים עבור הבקשה להיתר בתאום עם משרד הבריאות .

ה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.

ו. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה פיתוח תשתיות בהיקף מלא, לרבות דרכים.

ז. לא יוצא היתר בנייה לכל סוגי המגורים הגובלים עם שטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למוסדות ציבור ללא ביצוע בפועל של גדרות בנויות בגבולות המגרש עם אותם שטחים.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

ביצוע קירות וגדרות וכניסות בהתאם לתכנית הבינוי למגרש שאושרה בהיתר בניה על חשבון היזם.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

- תנאי מחייב למתן היתר בנייה וטופס 4 , לביצוע בפועל של אלמנטי ויסות בתוך השטחים הפרטיים.

- בפיתוח המתחמים יש לכלול כי המערכת הניקוז הציבורית יהיו במשולב עם מערכות שימור נגר לפני כניסתה לערוץ הניקוז.

ביוב:
א- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב- תנאי לתחילת פיתוח השטח מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע כל עבודות חיוניות במערכת הביוב האזורית כלהלן:
- הנחת מאסף ביוב אזורי "טל-אל" - ת"ש "שומרת" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
- שדרוג / הרחבה של תחנת שאיבה לביוב האזורית- ת"ש "שומרת" בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
- הנחת קו סניקה חדש מת"ש "שומרת" עד למט"ש "עכו".

אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה מקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

ג- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התכנית ובמידה הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.
אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מורשה כדין.

6.4

תשתיות**סימון בתשריט: קו מים 4" ומעלה**

- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

- קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.5

חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות 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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.6</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>
	<p>- תנאי להיתר בנייה מכוח תכנית זו חלוקה למגרשים כדין. - התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות. - רוחב הגישה למגרשים בתוך מתחמי המגורים לא תפחת מ- 8 מ' . - כל בניה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בניה, בתחום המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, מותנים באישור תכנית איחוד וחלוקה." - איחוד וחלוקה זה יערך על בסיס מצב תכנוני תקף ערב הפקדת תכנית זו ויתייחס למצב הקנייני התקף במועד עריכת האיחוד וחלוקה. זאת שכן מדובר במהלך תכנוני אחד, הנערך ב-2 שלבים ובהתאם לזכויות הקניין התקפות. - ניתן יהיה לבצע חלוקה מחדש במתחם אחד או במספר מתחמים בהתאם לשיקול הדעת התכנוני. החלוקה מחדש תערך בתכנית אחת או במס' תכניות כאמור ובלבד שכל מתחם יכלול את כל המרכיבים התכנוניים הנדרשים לו לרבות תשתיות ציבוריות, ושטחים ציבוריים וישמר שוויון בהיקף ההקצאה לצרכי ציבור בין המתחמים לאיחוד וחלוקה.</p>
<p>6.7</p>	<p>חניה החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.10</p>	<p>שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. כל המבנים החודרים לשטחי ציבור בין אם הם סומנו ע"ג התשריט ובין אם לאו, יהרסו כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.14 ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. - השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. - ניקוז הנגר העילי מהמגרשים יתבצע ע"י מערכת ניקוז תת קרקעית בכבישים, שיובילו את הנגר לכיוון נחל יסף ונחל אוהב. - מתן היתר לתכנית זו יהיה הסדרת תעלה /קו ניקוז ממוצא הניקוז הדרומי מתחום תכנית זו עד לנחל יסף. - לא צפויות הצפות בתחום התוכנית. - לא ניתן לבצע איגומי ויסות במתחם התכנית בשל שייכות השטחים. השטח שייך לגורמים פרטיים ואין אדמות מדינה עליהן ניתן לבצע פשטי הצפה/איגומים לויסות. - בשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ) יותקנו אלמנטים להחדרה ו/או ויסות ויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקייה, קווי הניקוז יעברו דרך מתקנים אלו. - במגרשים הפרטיים לפיתוח יחוברו המרזבים אל אלמנטים להחדרה ו/או לויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקייה הגינון ו/או לשימוש כ"מים אפורים". מרזבי המגרשים הפרטיים לא יחוברו למערכות הניקוז העירוניות.</p>	
<p>6.15 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.15</p>
<p>1.תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 2.הבניה מכח תכנית זו תתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית בהיקף מלא לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מבני ציבור ושצ"פים הנדרשים לפי העניין.</p>	



6.16 הוראות בדבר ביסוס	6.16
<p>- תנאי להוצאת היתר בניה בכל אתר בניה ופיתוח בשטח התוכנית יוכן באחריות המהנדס האחראי דוח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדוח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע הספקטרליות, כולל הגדרת חתכי הקרקע ומקדם הקרקע הנגזר מהם וכן התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. במקרה של מבנים בעלי רגישות גבוהה רבי קומות, ומבנים בעלי חשיבות ציבורית אי' כהגדרתם בטבלה 4 בת"י 413 (נספח 2), הדוח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת-אתר פרטניות.</p> <p>- בשטח התכנית אין חשש מגלישת מדרונות. עם זאת יש להקפיד שעבודות חפירה תעשינה על-פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p> <p>- מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה.</p> <p>- מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>	



תכנון זמין
הדפסה 28

6.17 עיצוב פיתוח ובינוי	6.17
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :-</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"ם מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p> <p>כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח התכנית בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הכניסה של מגרשי המגורים . 2. אזור כניסת רכב לחניה פרטית בתחום מגרשי המגורים 3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונות לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים . 4. מיקום נקודות חיבור של מערכות תשתית פרטיות למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'). 5. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו וצורתו. 6. מערכת ניקוז בתוך המגרשים . 7. נושאים אחרים שראו יזמי התכנית שהם ראויים להיכלל בתוכנית זו. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.18 סביבה ונוף	6.18
<p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.19 עתיקות	6.19
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות 	

<p>6.19 עתיקות</p> <p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5.אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיים ולא ייראו התכניות את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תקשורת</p> <p>מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת - קרקעיות.לא תותר הקמת אנטנות על גגות הבתים.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 קולטי שמש על הגג</p> <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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>במידה והגובה חורג מגובה כולל של 22 מ' מעל פני השטח, יש לקבל אישור משרד הביטחון.</p>	<p>6.22</p>
<p>6.23 מעליות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.23</p>
<p>6.24 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. שפיכת פסולת וחפירה - שפיכת פסולת בתחומי התכנית אסורה.</p> <p>- עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה שימוש חוזר.</p> <p>- פסולת עודפי עפר של נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>2. גידור המגרש-בתקופת הבניה תוקם גדר זמנית בגובה 2 מ' לאורך גבולות המגרש. הגדר תהיה בנויה רשת ברזל ועליה ימתח בד יוטה ירוק אשר יחודש מעת לעת.</p>	<p>6.24</p>
<p>6.25 הוראות מתאריות</p> <p>רשאי מוסד התכנון לאשר תוספת של עד 50 % למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות, במבנים בהם יוצע פיתרון חנייה במרתפים או חנייה עילית בתחום המגרש. הכול במסגרת תכנית מפורטת .</p>	<p>6.25</p>
<p>6.26 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	<p>6.26</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.26
<p>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.</p> <p>ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>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.</p> <p>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>04. 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>05. 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>	



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

שמירה על עצים בוגרים	6.27
<p>תנאים לרישוי:</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p>	

6.27

שמירה על עצים בוגרים

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

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

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

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

החקלאות

3. שטחים ציבוריים פתוחים:

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

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב

בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים

קשיחים.

4. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך

שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח,

ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור

לצרכים שונים ומשתנים.

5. מגרשי חנייה:

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

בצל).

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

עצים סוככנים.

6. שינוי סטטוס עצים שאיננו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה מכח תכנית זו תתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מבני ציבור ושצ"פים הנדרשים לפי	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	העניין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-20 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28