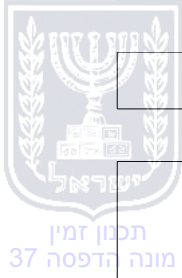


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0449967

ג/23672 סלאמה, שכונה מערבית חדשה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/10/2019

לאשר את התוכנית
02/12/2019

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

סלאמה הינו הישוב הבדואי הגדול ביותר במועצה אזורית משגב, והוכר בשנת 1976. מקור השם: על שם שיח ערבי שחי במקום לפני 200 שנה. בסלאמה כיום כ 600 משקי בית, ובהם מתגוררים כ 3,100 תושבים. התוכנית מסדירה שכונת מגורים חדשה במקום שטחי חקלאות, וכן מסדירה מגרשים למבני מגורים הקיימים. הקרקעות הינם בבעלות פרטית ומדינה. התכנית נערכה בשיתוף מלא של מנהיגות הכפר (וועד הישוב), תושבי הכפר בעלי הקרקע, הוועדה המקומית והמועצה האזורית. בעבר נכלל שטח זה בתחום תוכנית המתאר לסלאמה שמספרה ג/13914 אשר נדחתה ע"י המחוזית והמליצה על הכנת תוכניות שונות למתחמים שונים הכלולים בתוכנית המתארית. תוכנית זו הוכנה בהמשך להמלצת הוועדה המחוזית. התוכנית מציעה 91 מגרשי מגורים ובהם 300 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם, תא שטח למבני"צ, אזורי שצ"פ ודרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23672 סלאמה, שכונה מערבית חדשה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

205-0449967

מספר התכנית

1,929.301 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	234238
קואורדינאטה Y	755457

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית (ששמה בערבית עוו), ממערב לשוב סלאמה הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

סלאמה שכונה מערבית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

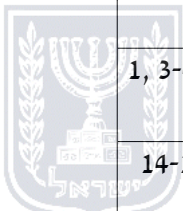
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18849	מוסדר	חלק		5, 8
19154	מוסדר	חלק		42
19258	מוסדר	חלק	40, 49, 51-52, 75	41-42, 44, 46, 48, 50, 53-57, 71-72, 74
19259	מוסדר	חלק	1, 4-5, 8-9, 12-18, 31-33, 35-39, 41, 45-46	2-3, 6-7, 10-11, 19-21, 26-28, 30, 34, 40, 42, 44
19260	מוסדר	חלק	2-11, 14-16, 38, 42-43	1, 17, 19-21, 23-25, 27, 29-31, 34, 37, 39
19261	מוסדר	חלק	4-17, 23-31, 47, 49-50, 59, 63-64, 74, 79-80, 83, 85	1, 3, 32-34, 44, 46, 48, 70
19262	מוסדר	חלק	5-8, 21	1, 3-4, 9-10, 14-15, 28
19404	מוסדר	חלק	1-9, 11-13, 30-31, 33-40, 43-51	14-17, 26-29, 32, 40-41
19405	מוסדר	חלק	46	9, 11, 13, 16-20, 43, 48, 50, 52, 54-55
19429	מוסדר	חלק		4, 9-10, 60-65, 72, 74
19456	מוסדר	חלק	5-9, 15-16, 21-156	10-14, 17-20



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19457	מוסדר	חלק	5-6, 11-114, 117-121, 123-136, 139, 147, 151-167, 178-179, 181-194, 196-201	7-10, 115-116, 122, 137-138, 140-146, 148-150, 168-177, 180, 195, 202

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/19037	15, 1001 - 1002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
29/11/2018	3854	8020		ללא שינוי	205-0575258
16/06/2003	2783	5194		ללא שינוי	ג/ 12369
07/01/2010	1279	6044		ללא שינוי	ג/ 13766
03/06/2009	4201	5960		ללא שינוי	ג/ 13769

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4584	ללא שינוי		3429	1055	19/02/1987
ג/ 6931	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6931 בתחומה של תכנית זו.	4156	420	01/11/1993
ג/ 8474	ללא שינוי		4371	1207	16/01/1996
ג/ 8768	ללא שינוי		4601	1057	31/12/1997
205-0329631	ללא שינוי		7198	3178	03/02/2016
ג/ 15440	ללא שינוי		5787	2544	20/03/2008
ג/ 17623	ללא שינוי		6061	1706	08/02/2010
ג/ 19037	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19037 ממשיכות לחול.	6533	2327	17/01/2013
ג/ 20556	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20556 ממשיכות לחול.	7032	5322	05/05/2015
ג/ 8877	ללא שינוי		4429	4165	21/07/1996
מש/ מק/ 6931 / 10	ללא שינוי		5993	5551	31/08/2009
מש/ מק/ 6931 / 12	ללא שינוי		6307	177	10/10/2011
מש/ מק/ 6931 / 13	ללא שינוי		6292	6508	12/09/2011
מש/ מק/ 6931 / 2	ללא שינוי		5138		16/12/2002
מש/ מק/ 6931 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 3. הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5203		07/07/2003
מש/ מק/ 6931 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 4. הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5381		22/03/2005
מש/ מק/ 6931 / 5	ללא שינוי		5381		22/03/2005
מש/ מק/ 6931 / 9	ללא שינוי		5861		30/10/2008

הערה לטבלה:

תוכניות מאושרות נוספות:
 תוכנית מס' מש/מק/1377 / 1: סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 6399 ע"מ 3317 תאריך 02/04/2012.
 תוכנית מס' מש/מק/6931 / 11: סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 6206 ע"מ 2801 תאריך 28/02/2011.
 תוכנית מס' מש/מק/6931 / 6: סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5665 ע"מ 2791 תאריך 15/05/2007.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דניאל כהנא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה אנליטי	13: 42 14/05/2019	רוני שניידר	14/05/2019	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		13: 41 14/05/2019	פיחרי אבו ריא	14/05/2019	57		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	גליון 1: תנוחה	11: 43 21/01/2019	רוני שניידר	21/01/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גליון 2: חתכים לאורך וטיפוסיים	11: 43 21/01/2019	רוני שניידר	21/01/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	גליון 1: סביבת התוכנית	14: 52 14/04/2019	יורם אגמון	14/04/2019	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 2: תכנית שיפועים	08: 46 22/01/2019	יורם אגמון	22/01/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 3: מבטים על מצב קיים	08: 46 22/01/2019	יורם אגמון	22/01/2019	1	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 4: תכנית שטחים פתוחים	08: 46 22/01/2019	יורם אגמון	22/01/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 5: חתכים טיפוסיים	08: 47 22/01/2019	יורם אגמון	22/01/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי- חוברת	18: 14 09/01/2019	יורם אגמון	18/09/2017	7	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים- טבלאות	18: 15 09/01/2019	יורם אגמון	18/09/2017	6	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים- תשריט	08: 48 22/01/2019	יורם אגמון	22/01/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 18 09/01/2019	רפי הלוי	01/08/2017	25	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	18: 22 09/01/2019	ריאן עבדאללה	31/12/2018	3	1: 1	מנחה	ביוב
לא		15: 46 21/01/2019	ריאן עבדאללה	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		15: 46 21/01/2019	ריאן עבדאללה	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא		16: 28 20/12/2017	דניאל כהנא	06/12/2017	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא		10: 55 21/01/2019	דניאל כהנא	21/01/2019	3	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תרגום דברי הסבר לתוכנית לשפה הערבית	15: 33 11/04/2019	פיחרי אבו ריא	12/02/2019	1	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 מקומית	רשות מקומית		מ.א. משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	monir01@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי משגב ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	monir01@netvision.net.il

(1) כתובת: מרכז אזורי משגב ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא-תכנון גיש בע"מ ח	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פיחרי אבו ריא	1544		סחינין	(2)		04-6744072	04-6744072	fakhre1962@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	.	.	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם אגמון	40099		יעד	(4)		04-9800004	04-9800005	aanof@netvision.net.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	רפי הלוי		נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(4)		04-9909008		rafi.halevi@gmail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(5)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvision.net.il
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: שכונת רויס, ת.ד. 2621.

(3) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגב.

(4) כתובת: ד.נ. משגב.

(5) כתובת: ד.נ.משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הרחבת הישוב סלאמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת שטח המגורים ביישוב סלאמה, והוספת 300 יח"ד ליח"ד המאושרות (מתוך מכסה של 5,218 יח"ד).
- ב. שינוי יעוד מקרקע ללא תכנון מפורט למגורים, דרכים, שצ"פ ושב"צ.
- ג. קביעת הוראות להריסה.
- ד. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה בייעודים השונים.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ו. מתן הוראות לבינוי ופיתוח, וכן הוראות סביבתיות לממשק עם הנחל והיער.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1632, 1631, 193 - 172, 169 - 164, 162 - 141, 139 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	300, 201
שטח ציבורי פתוח	502 - 500, 309 - 301
דרך מאושרת	404, 403
דרך מוצעת	405, 402, 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	404, 403
גבול מתחם	דרך מוצעת	405, 402, 401
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	300, 201
גבול מתחם	מגורים ב'	169 - 164, 162 - 141, 139 - 101, 1632, 1631, 193 - 172
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	502 - 500, 309 - 301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
חזית מסחרית	דרך מוצעת	401
חזית מסחרית	מגורים ב'	174 - 172, 156 - 154
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	501
להריסה	דרך מוצעת	402, 401
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
להריסה	מגורים ב'	187, 165, 130, 120, 113, 110, 109, 188
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	404, 403
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	405, 402, 401
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	300, 201
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ב'	169 - 164, 162 - 141, 139 - 101, 1632, 1631, 193 - 172
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	502 - 500, 309 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	404, 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	405, 402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	169 - 164, 162 - 141, 139 - 101, 1632, 1631, 193 - 172
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500, 309 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	2,099	0.11
דרך מאושרת	1,704	0.09
יעודים שונים שתוכנית זו אינה משנה	1,833,070	95.01
מגורים א'	5,206	0.27
קרקע חקלאית	1,108	0.06
שטח ללא תכנון מפורט	86,114	4.46
סה"כ	1,929,301	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,688.54	0.09
דרך מוצעת	19,687.75	1.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,833,070.49	95.01
מבנים ומוסדות ציבור	3,351.66	0.17
מגורים ב'	60,666.44	3.14
שטח ציבורי פתוח	10,830.31	0.56
סה"כ	1,929,295.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מיועד למגורים. 2. תתאפשר תעסוקה למרפאות פרטיות, מסחר, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה. שימושים אלו יותרו רק בקומת הכניסה הקובעת, ושטחיהם כלולים בסך השטחים המותרים ע"פ מונה הדפסה 37. המפורט בטבלת זכויות הבניה, ובתנאי הבטחת מס' יחידות הדיור במגרש לפי טבלת הזכויות. 3. יותרו מבני עזר לחניה פרטית ו/או לחניית מכונה חקלאית, וכן מחסן. 4. יותר להקים מספר מבנים במגרש בכפוף למספר יח"ד והשטחים המותרים באותו מגרש. 5. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית במגרשים מס' 154-156, 172-174 מסומנת חזית מסחרית. במגרשים אלו יתכנו שימושים מסחריים רק בקומת הכניסה הקובעת ובהיקף נרחב, כמפורט בטבלת זכויות הבניה. שטחי לשימושי המסחר כלולים בסך שטחי הבניה המותרים בכל מגרש.</p> <p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח המציג את דרך מיצוי מלוא זכויות הבניה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבניה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא תותר בניה המצריכה הריסות עתידיות לצורך מיצוי מלוא הזכויות כאמור. 2. תנאי למתן היתר בניה הכולל שימושי מלאכה אישור המשרד להגנת הסביבה, לרבות בדבר סוג המלאכה.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר במבנה וסביבתו והתאמת מפלס הכניסה למגרש לגובה הכביש בחזית. ב. תותר בניית קומת מסד מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין. לא תותר בניית קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית, במסגרת הבניה המותרת. תותר בניית מסדים לצורך התאמת הבנין לשיפוע הקרקע הטבעית. תהיה חובה לסגירת קומת המסד מכל צידה בקירות בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח, ומאותם חומרי הגמר, למעט פתחים הנחוצים למטרת גישה לתשתיות. גובה המסד מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.70 מטר. ג. במגרשים בהם ניתן לבנות מס' מבנים במגרש ו/או מס' יח"ד במגרש תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש הכוללת את כל יח"ד המותרים לאישור הועדה המקומית. ד. מרחק מינימלי בין מבנים באותו מגרש יהא 6.0 מטר. במבנים קיימים, כאשר המרחק בין חזיתות הינו פחות מ- 5.0 מטר לא יותרו פתחים בחזיתות אלו. ה. חומרי הגמר יהיו בעלי קשיחות גבוה וקיים ארוך ויוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית. ו. מקומות לתליית כביסה יוסתרו ע"י מסתורים מתאימים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ז. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.</p> <p>ח. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.</p> <p>ט. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון ומיזוג אוויר על קירות חיצוניים, כולל בקירות מרפסות ובקומות עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.</p> <p>י. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה: מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, ארובות תנורי חימום, דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין, גדרות, מעקות, סככות ופרגולות, פתרון הניקוז של המבנים.</p> <p>יא. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.</p> <p>יב. התקנת מתקנים על גבי הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. (כולל דודי שמש).</p> <p>יג. יותר שילוב פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבניה. לא יותר קירווי הפרגולה. הפרגולה תהיה בקו בנין קדמי מינימאלי של 3.0 מ'.</p> <p>יד. תותר בניית מבנה עזר מסוג חניה מקורה (לרכב פרטי) בקו בנין קדמי וצידי אפס, בהסכמת השכנים. החניה תבנה מחומרים עמידים וקיים ארוך, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז גג החניה יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום הדרך או למגרש השכן.</p> <p>טו. תותר הקמת מחסן בקו בנין אחורי וצידי אפס, בהסכמת השכנים.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש להתחשב במאפייני הבינוי הקיים הצמוד לאתר.</p> <p>2. קביעת מפלסי ה- 0.00 של המגרשים תתבצע ע"י אדריכל נוף, כחלק מתוכנית בינוי כוללת שתוכן לשכונה.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של המגרשים משני צידיו של הנחל ולאורכו יהיו לפחות 2.5 מטרים מעל תחתית (קרקעית) נחל כמון במצב הקיים.</p> <p>4. תימוך המגרשים ייעשה ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, או ע"י מסלעות.</p> <p>5. כל האלמנטים התומכים ייבנו בתוך תחום המגרש הנתמך.</p> <p>6. גובה הקירות התומכים יהיה נמוך ככל האפשר. יתאפשר גובה קיר תומך מקסימלי עד 2.5 מ' בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש)</p> <p>7. פיתוח המגרשים לא יחרוג לתחום השצ"פים. לא תותר כל שפיכת עפר מהמגרשים לתחום השצ"פים.</p> <p>8. גדרות הפרדה בגבולות מגרשים ייבנו מאבן, מתכת ו/או מעץ. מעקות בטיחות ייבנו ממתכת.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. במגרשים הגובלים בנחל כמון, מס' 116,117,122,125,132,137,138,139,141,156,177,178,190 וכן במגרשים הצפוניים הפונים לכביש מס' 2 ולשמורת הטבע הר כמון, מס' 101,102,103,121,122,123,124,189 : לא תותר הפניית תאורה ישירה מכיוון מגרשי המגורים אל רצועת הנחל הגובלת בהם, או לכיוון שמורת הטבע, בכדי למנוע זיהום-אור בנחל ובשמורה.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>2. במגרשים הגובלים בנחל כמון, מס' 116,117,122,125,132,137,138,139,141,156,177,178,190 : בממשק עם הנחל הגובה המקסימלי לקיר תומך יהיה 2.5 מ'. בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש)</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות וספורט, מוסדות קהילתיים ומועדונים לילדים, נוער ומבוגרים, מבני טרנספורמציה, או לכל מטרה ציבורית אחרת. ב. ישמש לגינות נוי, גנים ומגרשי משחקים על מתקניהם, פרגולות להצללה, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הפניית תאורה ישירה מכיוון המגרשים אל רצועת הנחל הגובלת בהם, או לכיוון שמורת הטבע, בכדי למנוע זיהום-אור בנחל ובשמורה. 2. במגרש מס' 300 הגובל בנחל כמון : א. מפלסי הפיתוח של המגרש יהיו לפחות 2.5 מטרים מעל תחתית (קרקעית) נחל כמון במצב הקיים. ב. גובה הקירות התומכים יהיה נמוך ככל האפשר. יתאפשר גובה קיר תומך מקסימלי עד 2.5 מ'. בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש) ג. המבנה ימוקם ככל הניתן בריחוק מהנחל, באיזור הדרום מערבי של המגרש (חזיתות לכבישים) תוך התחשבות בעץ לשימור שבפינת המגרש.</p> <p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי שתהא ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של אזור שלם, או לפי קביעת הועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות והמראה את כל הבניינים המתוכננים, ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבניינים, מפלסי פיתוח מתוכננים, שבילים, גישות ושטחי חניה.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. ישמש לגינות נוי, גנים ומגרשי משחקים על מתקניהם, פרגולות להצללה, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה. יותר מעבר קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים. ב. לא יותרו מבנים הנדסיים מלבד חדר טרנספורמציה בשטח מקסימלי של 35 מ"ר. חדר טרפו ימוקם באחד מפינות השצ"פ כאשר קווי הבניה הם 0.00 מגבול הדרך, 3.0 מגבול מגרש שכן. מיקום חדר הטרפו יתואם עם אדריכל נוף. יש לחפות את המבנה באבן טבעית לפחות 60% מכלל החזיתות. ג. תותר העברת תשתיות ציבוריות לביווב וכן גישה לתחזוקת תשתיות הביווב על ידי תאגיד המים</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>והביוב של משגב. כל זאת בתנאי טיפול נופי ושיקום האזורים שנפגעו בעקבות ביצוע הנחת התשתית או תחזוקתם. ד. בתאי שטח 302, 303, 304, 305, 306, 307 יותר מעבר למכונות וכלי רכב חקלאיים אל ומהשטחים החקלאיים הסמוכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות הוראות מיוחדות לרצועת נחל כמון:</p> <p>1. רצועה זו מוגדרת עד למרחק מינימלי של 10 מ' מציר הנחל, או עד לגבולות המגרשים למגורים (הערך הנמוך מבין השניים), בשטח השצ"פ המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בתשריט.</p> <p>2. ברצועת הנחל יישמר התוואי הטבעי של ערוץ הזרימה, ללא הטייה שלו וללא הסדרה פיזית, למעט עבור מתקני חצייה לנחל. העבודות באפיק הנחל יכללו ארבעה מתקני חצייה בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתוכנית: 1) חתך 206 מעביר מים במידות 2.0x2.0 מ'. 2) חתך 306 מעביר מים במידות 2.0x2.0 מ'. 3) חתך 614 מעביר מים במידות 2.0x2.0 מ', כולל מפל במעלה מעביר המים ומתקן שיכוך אנרגיה. 4) גבול התכנית מדרום, מעבר אירי, כולל מתקן שיכוך אנרגיה. המעבר האירי יאפשר מעבר רכבים פרטיים.</p> <p>3. לא יותרו כל עבודות פיתוח ועבודות עפר ברצועת הנחל, למעט התווית שביל הליכה לא סלול לאורכה של הרצועה, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'. שביל זה יהווה חלק משביל הטיול האזורי אשר חוצה את שטח התוכנית. לא יבוצע תימוך של השביל ע"י קירות ולא יותקנו לאורכו מעקות מכל סוג שהוא. השביל ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 5 מטרים מציר הנחל. לא תותקן תאורה מסוג כלשהו לאורך השביל.</p> <p>4. ברצועת הנחל תישמר כל הצמחייה הטבעית הקיימת. לא תישתל כל צמחייה תרבותית, למעט עצים ושיחים ממינים המצויים ברצועה באופן טבעי. צמחים אלו יושקו עד להתבססותם, ולאחר מכן תפורק מערכת ההשקייה.</p> <p>5. יש להמנע מהארה ישירה של רצועת הנחל מכיוון מגרשי המגורים והשצ"פים. זאת כדי למנוע זיהום- אור, שיפריע לתפקוד הרצועה כמסדרון אקולוגי עבור בעלי החיים הפעילים בלילה.</p> <p>6. בממשק מגרשי המגורים והמגרש הציבורי עם הנחל הגובה המקסימלי לקיר תומך של המגרש יהיה 2.5 מ'. בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש)</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח המיקום הסופי של תחנת הטרנספורמציה יתואם עם יועץ הנוף.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>



<p>4.4 דרך מאושרת</p> <p>ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה, לרבות: רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן, תחנות הסעה.</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.4 ו-4.5.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תוכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה הכניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התוכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התוכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה, לרבות: רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן, תחנות הסעה.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה, אחזקתה והשימושים המותרים בסעיף 4.4 ו-4.5.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תוכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה הכניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התוכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התוכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p>	<p>ב</p>
<p>ג פיתוח סביבתי</p> <p>א. בכל הכבישים הגובלים בנחל כמון ו/או בשמורת טבע הר כמון שמצפון, לא תותר הפניית תאורה ישירה מכיוון הכביש אל הנחל והשמורה בכדי למנוע זיהום-אור בהם. ב. כבישים אשר חוצים את הנחל ייתמכו ע"י קירות ולא ע"י מסלעות או שפך עפר, כך שחתימתם על השטח ופגיעתם בו תהיה מינימלית. ג. יש לתכנן את הכבישים והמעברים הציבוריים עם "קצוות פתוחים" ככל האפשר, כך שתתאפשר יציאה נוחה משטח השכונה אל השטחים הפתוחים שמסביבה.</p>	<p>ג</p>
<p>4.6 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.6</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.6
שימושים	4.6.1
כל יעוד ע"פ תוכנית מאושרת החלה במקום.	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
2	(3) 2	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	1	50	148			24	124	250	121	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	2	50	148			24	124	400	,103 ,102 ,106 ,105 ,123 ,108 ,128 ,124 ,142 ,129 ,147 - ,151 ,149 ,153 - ,186 ,193 ,188	מגורים ב'	
0	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	2	50	148			24	124	400	- 125 127	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	2	50	144			24	120	400	148	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	3	50	140			24	116	400	,104 ,101 ,114 ,107 ,130 ,115 ,158 ,131 ,160 - ,189 ,162	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	3	50	144			24	120	400	,117 ,116 132 ,122 ,136 - ,139 ,138 ,157 ,141 ,178 ,161 ,180 ,183 ,1631 1632	מגורים ב'	
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	3	50	144			24	120	400	- 190	מגורים ב'	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 37

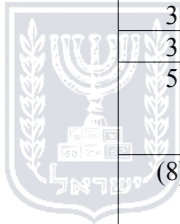


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
															192				
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	3	50	148			24	124	400	179,150	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	3	50	(4) 150			24	126	400	- 154 156	מגורים ב' עם הזית מסחרית			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	4	50	140			24	116	400	113	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	4	50	144			24	120	400	118,109 ,120 - 185,137	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	5	50	(4) 150			24	126	400	- 172 174	מגורים ב' עם הזית מסחרית			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	5	50	144			24	120	400	164,110 ,167 - 175,169 177 -	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	6	50	144			24	120	400	168	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	7	50	144			24	120	400	112	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	8	50	144			24	120	400	111	מגורים ב'			
3	(3) 3	(3) 3	(2)	(2) 4	(1) 13.5	5	16	50	144			24	120	400	184	מגורים ב'			
5	5	5	(6)	(6) 3	(5) 12			50	90			5	85	1500	300,201	מבנים ומוסדות ציבור			
(8)	(8)	(8)		1	3				(7) 35				(7) 35	1000	301	שטח חדר טרפו ציבורי פתוח			



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
3		121	מגורים ב'
5		102, 103, 105, 106, 108, 123, 124, 128, 129, 142, 147, 149, 151, 153, 186, 188, 193	מגורים ב'
5		125 - 127	מגורים ב'
5		148	מגורים ב'
5		101, 104, 107, 114, 115, 118, 130, 131, 158 - 189, 162, 160	מגורים ב'
5		116, 117, 122, 132, 136, 138, 139, 141, 157, 161, 162, 163, 168, 183, 180	מגורים ב'
0		190 - 192	מגורים ב'
5		150, 179	מגורים ב'
5	עם חזית מסחרית	154 - 156	מגורים ב'
5		113	מגורים ב'
5		109, 118 - 120, 137, 185	מגורים ב'
5	עם חזית מסחרית	172 - 174	מגורים ב'
5		110, 116, 164, 167, 169, 175 - 177	מגורים ב'
5		168	מגורים ב'
5		112	מגורים ב'
5		111	מגורים ב'
5		184	מגורים ב'
5		201, 300	מבנים ומוסדות ציבור
(8)	חדר טרפו	301	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:

- ביעוד מגורים ב' יותרו שימושים נוספים בקומת הכניסה הקובעת ששטחם המקסימלי עד 25% משטח הקומה הקובעת, והם חלק מסך שטחי הבניה המותרים במגרש. הכל בהתאם לסעיף 4.1.
- ביעוד מגורים ב' תותר בניית מבנה עזר מסוג חניה מקורה (לרכב פרטי) בקו בנין קדמי וצידי אפס, בהסכמת השכנים. החניה תבנה מחומרים עמידים וקיים ארוך, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז גג החניה יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום הדרך או למגרש השכן.
- ביעוד מגורים ב' תותר הקמת מחסן ששטחו עד 6 מ"ר ליחיד בקו בנין אחורי וצידי אפס, בהסכמת השכנים.
- ביעוד מגורים ב' תותר קומת מסד לפי ההוראות בסעיף 4.1, קומת המסד לא תחשב במניין הקומות.
- יציאה לגג: יותר להקים חדר מדרגות המאפשר יציאה לגג, בתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו, תקרת המבנה תהיה

בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.

ו. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים. שיעור ניוד שטחי הבניה מעיקרי על שירות לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 10.5 מ', או במפלס קומה ב'- ובמקרה זה גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 7.5 מ', או במפלס קומה ג'- ובמקרה זה גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 4.5 מ'.
- (2) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה מס' הקומות מעליה יהיה 3 ומתחתיה 1, או במפלס קומה ב'- ובמקרה זה מס' הקומות מעליה יהיה 2 ומתחתיה 2, או במפלס קומה ג'- ובמקרה זה מס' הקומות מעליה יהיה 1 ומתחתיה 3.
- (3) יותר לבנות בקו בנין 0.0 מ' מצד אחד של המגרש, בהסכמת שכן וללא פתחים.
- (4) יותרו שימושי מסחר בקומת הכניסה הקובעת ששטחם המקסימלי כשטח הקומה הקובעת, בהתאם לסעיף 4.1.2(א) והינם חלק מסך שטחי הבניה המותרים.
- (5) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 8.5 מ', או במפלס קומה ב'- ובמקרה זה גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 5.0 מ'.
- (6) ניתן לקבוע, מסיבות תכנוניות ועיצוביות, כי הכניסה הקובעת תהיה בגובה הרצפה של קומה א'- ובמקרה זה מס' הקומות מעליה יהיה 2 ומתחתיה 1, או במפלס קומה ב'- ובמקרה זה מס' הקומות מעליה יהיה 1 ומתחתיה 2.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עבור חדר טרפו.
- (8) מיקום חדר הטרפו יהא בתאום עם יועץ הנוף לפי סעיף 4.3.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה:

1. אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, חשמל ונוף ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.
3. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית זו.

ב. תנאים למתן היתר בניה מבנים ומוסדות ציבור:

1. אישור בקשה להיתר לעבודות עפר ותשתיות ציבוריות.
2. אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש. התכנית תהיה ערוכה בקני"מ 1:250 לפחות, ותכלול מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מבני עזר, קירות תומכים וחומרים, גדרות, מיקום מתקני אשפה ופילרים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חנייה, הסדרי פריקה וטעינה, שטחי גינון, וכן תוואי מערכות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.

ג. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש הכוללת פתרון לכלל יחידות הדיור המותרות במגרש. התכנית תהיה ערוכה בקני"מ 1:250 לפחות, ותכלול מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, מבני עזר, קירות תומכים וחומרים, גדרות, מיקום מתקני אשפה ופילרים, פתרון חניה, וכן תוואי מערכות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.

ד. במגרשים אשר הינם בתחום שמורת יער, מס' 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 189, 190, 191, 192, תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד החקלאות.

6.3

הוראות פיתוח

1. יש להתחשב במאפייני הבינוי הקיים הצמוד לאתר.
2. קביעת מפלסי ה- 0.00 של המגרשים תתבצע ע"י אדריכל נוף, כחלק מתוכנית בינוי כוללת שתוכן לשכונה.
3. מפלסי הפיתוח של המגרשים משני צידי של הנחל ולאורכו יהיו לפחות 2.5 מטרים מעל תחתית (קרקעית) נחל כמון במצב הקיים.
4. פיתוח המגרשים לא יחרוג לתחום השצ"פים. לא תותר כל שפיכת עפר מהמגרשים לתחום השצ"פים.
5. גדרות הפרדה בגבולות מגרשים ייבנו מאבן, מתכת ו/או מעץ. מעקות בטיחות ייבנו ממתכת.
6. תכנון הדרכים יאפשר נטיעת עצים לאורכן בצד אחד לפחות. כמות העצים לא תפחת מעץ אחד לכל 20 מ' אורך.
7. המדרכות בכבישים ירוצפו באספלט או באבן משתלבת.
8. לאורך הנחל יבוצעו פעולות שיקום, שעיקרן סילוק פסולת ובולדרים שהושלכו אליו.
9. סיום עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבנייה וטרם אכלוס המבנים.

6.4

עיצוב פיתוח ובינוי

- הוראות לעיצוב מדרונות:
1. תימוך המגרשים ייעשה ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, או ע"י מסלעות.

	6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>		<p>2. כל האלמנטים התומכים ייבנו בתוך תחום המגרש הנתמך.</p> <p>3. גובה הקירות התומכים יהיה נמוך ככל האפשר. יתאפשר גובה קיר מקסימלי עד 2.5 מ'. בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש).</p> <p>4. כבישים אשר חוצים את הנחל ייתמכו ע"י קירות ולא ע"י מסלעות או שפך עפר, כך שחתימתם על השטח ופגיעתם בו תהיה מינימלית.</p> <p>5. לא יותר לבצע עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 20%.</p> <p>6. לפני ביצוע עבודות העפר יש ל"גרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ- 40 ס"מ כאדמת חישוב, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.</p> <p>7. במידה ונוצרים מחשופי חציבה בשטחים ציבוריים השיקום יערך בקיר ציפוי או קיר נקיון עם ערוגה מגוננת.</p> <p>8. טיפול בייצוב מדרונות יפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p>
	6.5	חומרי חפירה ומילוי
		<p>עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המועצה ובאישור ועד הישוב והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
	6.6	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>		<p>א. תנאי למתן היתר בניה- הסדרת מקומות החנייה בתחומי המגרשים, ביעודים השונים, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.</p> <p>ב. במידה ויבקשו שימושים נוספים (למעט מגורים) במגרש, יש להראות פתרונות חניה נוספים בתחום המגרש המתחייבים מכך, בהתאם לתקן.</p>
	6.7	חלוקה ו/ או רישום
		<p>א. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ג. נספח הקצאות קרקע וטבלאות איזון מתייחס רק לשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.</p> <p>ד. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>
	6.8	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>		<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p>

חשמל	6.8
<p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תאורה:</p> <p>קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

ביוב	6.10
<p>א. לא יינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו החל מ- 1.1.2019 אלא לאחר שישודרג וימוגן מאסף הביוב הראשי של הישוב העובר בחלקו בתחום אזורי מגן של קידוחי מי שתיה, בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>הודעה בכתב של משרד הבריאות שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ובניה תהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה יותנה באישור של תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. יותר מעבר ביוב ציבורי דרך מגרשי המגורים בטווח שלא יעלה על 2.0 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכות הגישה של הרשות לקווים אלה, ובתנאי השבת המצב לקדמותו.</p>	



6.11	ניקוז
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. תכנון הניקוז יכלול בתכניות הכבישים ובתכניות הפיתוח, כולל קווי הצנרת, וכולל מיקום הקולטנים, כך שיובטח תפקודם היעיל. יש למקם קולטנים בצמתים, בקטעי כביש בשיפועים מתונים ובנקודות שקע, על מנת להגדיל את יעילות הקליטה של המים ע"י הקולטנים. המיקום המדויק כפי המתואר בנספח הניקוז. תכנון מערכת הניקוז של התוכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. קוטר צינורות הניקוז (0.5 מ' ו-0.6 מ') וגודל התעלות נקבעו בהתאם לספיקות השיא הצפויות בהסתברות 20%.</p> <p>ג. בחציית נחל כמון בכבישים 2, 3, 6 יתוכננו ויבנו מעבירי מים במידות מינימליות 2.00x2.00 מ', על מנת להבטיח תפקודם בספיקות התכן, ועל מנת להבטיח גישה לתחזוקה נוחה.</p> <p>ד. בחציית נחל כמון בחלקה הדרומי של התכנית (מוצא 1 לפי נספח ניקוז), יתוכנן ויבנה מעבר אירי שיאפשר מעבר רכבים וישמש גם כמתקן לשיכוך אנרגיה שימנע חתירה בערוץ.</p> <p>ה. מעבירי המים יתוכננו כך שתתאפשר תנועת הולכי רגל לאורך הנחל בצורה בלתי מופרעת ככל האפשר.</p>



6.12	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרת חלחול מים לתת הקרקע.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט של מערכות הניקוז כולל מיקום הקולטנים יהיה בהתאם לספיקות התכן שנקבעו, בהתאם לנספח הניקוז ולהנחיות האחרות.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים - השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר באירועים של סופות גשם נדירות. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p>



6.13	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

6.14	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>

<p>6.14 פיקוד העורף</p> <p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 סביבה ונוף</p> <p>א. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מיתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המועצה המקומית. ב. תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 מבנים קיימים</p> <p>א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ב. וועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע, ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך עפ"י סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופרשו ויירשמו על שם מועצה אזורית משגב על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עצים מספר 91, 92, 95, 97, 98 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p>	<p>6.19</p>

6.19

שמירה על עצים בוגרים

4. עצים המסומנים לכריתה :
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 37 תכנון זמין
 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'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

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

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

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

7. שינוי סטטוס עצים - שאינו 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 מחדשת למוסדות התכנון.

8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות :

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

6.20

שמירה על עצים בוגרים

1. בקשות להיתרי בניה ופיתוח מכוחה של תוכנית זו יכללו הנחיות להבטחת שמירה על עצים המיועדים לשימור, הנחיות אלה יאושרו מראש ע"י פקיד היערות. בין היתר יכללו ההנחיות את מרחקי העבודה מהעצים, הנחיות גיזום והשקיה בתקופת העבודות, סימון וגיזור. דגש מיוחד יינתן לשימורם של עצים מס' 91, 92, 95, 97, 98 שהוגדרו כעצים יחודיים ובעלי חשיבות יוצאת דופן.

2. בכל עבודה המחייבת העתקה או כריתה של עצים יש לקבל מפקיד היערות משגב רישיון מתאים מראש, בהתאם להוראות סקר העצים. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים לפי מינו

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>של העץ. בקשה לרשיון העתקה תכלול את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות לטיפול בעצים המועתקים למשך שלוש שנים.</p> <p>3. מתן רשיון כריתה או העתקה כאמור, וכן קבלת אישור פקיד היערות משגב להיתרי בניה מכוחה של תוכנית זו לאחר חלוף שלוש שנים ממועד אישור זה, יחוייב בעדכון של סקר העצים בתא השטח עבורו מבוקש הרשיון או ההיתר.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הצגת התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר.</p> <p>תיאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בנין מחוץ לקווי הדיקור.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכח תכנית להרחבה ניכרת, אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת שייקבע.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.24</p>
<p>הוראות לתקופת ביצוע עבודות בממשק עם שמורת טבע לרבות שטחים פתוחים:</p> <p>א. גידור שטח העבודה</p> <p>1. רצועת עבודת הכלים הכבדים תוגבל לקו הכחול של התכנית על מנת לצמצם פגיעה בשטחי השמורה.</p> <p>ב. שטח העבודות בתחום הקו הכחול יתוחם ויסומן באמצעות גדר בגובה 1.5 מ' לפחות לאורך הממשק עם שטח השמורה, לצורך מניעת תנועת כלים כבדים, זליגת פסולת, עודפי עפר, בטון, ונגר העלול להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח ולפגוע בשטח זה. הגדר תוסר בתום העבודות.</p> <p>ג. פסולת</p> <p>1. באתרי העבודה ימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת, שאינה עודפי חציבה.</p> <p>2. הפסולת לסוגיה תיאסף, תאוחסן ותפונה על פי כל דין לאתרים מורשים בלבד.</p> <p>3. אסורה שריפת פסולת כולל באתר העבודה.</p> <p>4. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.</p> <p>5. יש לוודא איסוף מידי של כל פסולת מעבר לגבול התכנית, למניעת פיזור על-ידי הרוח.</p> <p>6. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.</p> <p>7. כל קונפליקט עם חיות בר במתחם הפרויקט יטופל בתיאום מול נציגי רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. פסולת בניין</p> <p>1. פסולת בניין תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.</p> <p>2. פסולת בנייה (בטונים וכיו"ב), צמיגים וכיו"ב חמרים ברי מחזור יועברו על ידי הקבלן למחזור</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.24

באתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 3. אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת- יוגדרו עמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו.

ה. בשטחי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים לצורך הסדרת הסניטציה ומניעת גלישת שפכים ותשטיפים אל מחוץ לשטחי העבודה.

ו. רעש

1. בעת ביצוע העבודה על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת רעש וזעזועים כך שיעמוד בקריטריונים הבאים: התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
2. שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.
3. לא תותר עבודת לילה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.

ז. אבק

1. באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה, ממחנה הקבלן ומאזורי העירום הזמני.

ח. אחסון דלקים ושמונים:

1. מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.
2. עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה.

ט. ניקוז

1. אתר התארגנות ינוקז באופן שתמנע זרימת נגר מזוהם לשטחים הטבעיים.

תשתיות

6.25

ביצוע התוכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 25 שנה מיום אישורה.

