

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0674796

הרחבת מג'דל שמש - ניו מג'דל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
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

תכנית לשכונה חדשה במג'דל שמש בצד המערבי לכביש 989 ו-9898 הגובלת בשמורת הר חרמון. התכנית באה לתת מענה לתוספת מגורים, מוסדות ציבור וחינוך, מלונאות, תעסוקה ומסחר על שטחי מדינה. שטח זה נבחר לאחר בחינה של המרחב הסובב את מג'דל שמש ונמצא המתאים ביותר בשל זמינות הקרקע וטופוגרפיה יחסית מתונה המאפשרת בניה. התכנית כוללת 370 דונם ומתוכננת על מדרון לא אחיד בשיפועים ובכיווני השיפוע הפונה לכיוון דרום מערב. על אף התנאים הפיסיים המאתגרים, השכונה מתוכננת לתנועת הולכי רגל, תחבורה ציבורית ומכוניות. בצפון השכונה מוקמה שדרה ראשית ולאורכה מגורים מעל קומת מסחר, מבני מסחר ותעסוקה, מלונאות ומוסדות ציבור ותרבות. השכונה מחולקת ל-3 אזורים שבהם נגישות לגני ילדים, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר. הרחוב הראשי תופר את השכונה מצפון לדרום, מחבר את השכונה עם כבישים אזוריים אל מג'דל שמש, מסעדה, נווה אטי"ב ונמרוד. בשכונה מתוכננות כ-700 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת מג'דל שמס - ניו מג'דל

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0674796

שטח התכנית 370.934 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	גולן
קואורדינאטה X	270717
קואורדינאטה Y	795688

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בסמוך ליישוב מג'דל שמש מערבית לכביש 989 ו 9898.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
203011	מוסדר	חלק	17	2-3, 18-19
203012	מוסדר	חלק	10	6
203013	מוסדר	חלק	6	1, 3-4, 7-8
203016	מוסדר	חלק		4-6
203017	מוסדר	חלק		4, 6, 8, 10

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

גולן

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
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
26/03/1989		2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
18/01/2016		2729	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20579 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20579
07/07/2005		3362	5414		ללא שינוי	ג/ 9858



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל סיוון- גייסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יעל סיוון- גייסט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 48 17/03/2021	יעל סיוון- גייסט	14/03/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי- גליון 1 מתוך 4	14: 48 26/04/2022	יעל סיוון- גייסט	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח טיפוסי בינוי- גליון 4 מתוך 4	15: 12 04/04/2022	יעל סיוון- גייסט	15/03/2021	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	חתכים מקומיים צפון- גליון 2 מתוך 4	11: 46 26/04/2022	יעל סיוון- גייסט	16/03/2021	2	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	חתכים מקומיים דרום- גליון 3 מתוך 4	11: 46 26/04/2022	יעל סיוון- גייסט	16/03/2021	3	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה, גליון 1 מתוך 8	15: 06 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים, גליון 2 מתוך 8	15: 07 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכי כבישים 1, גליון 3 מתוך 8	14: 35 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	נספח חתכי כבישים 2, גליון 4 מתוך 8	14: 39 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	נספח חתכי כבישים 3, גליון 5 מתוך 8	14: 40 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	נספח חתכי כבישים 4, גליון 6 מתוך 8	14: 40 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	חתכים
לא	נספח תנועה (תחבורה ציבורית), גליון 7 מתוך 8	15: 08 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכים טיפוסיים, גליון 8 מתוך 8	14: 39 04/04/2022	פאדיה זועבי	15/03/2021	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	נספח מים וביוב	13: 34 04/04/2022	משה פינקל	15/12/2019	1	1: 1250	מנחה	מים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מים	מנחה	1: 1	28	13/12/2019	משה פינקל	13: 35 04/04/2022	דו"ח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מחייב	1: 1250	1	15/12/2019	משה פינקל	13: 37 04/04/2022	נספח ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מחייב	1: 1	34	15/12/2019	משה פינקל	13: 41 04/04/2022	דו"ח ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	31	11/11/2019	רותי ארני	15: 09 04/04/2022	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	27/10/2019	רותי ארני	14: 49 04/04/2022	תכנית שטחים פתוחים, גליון 1 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/09/2020	רותי ארני	14: 50 04/04/2022	תכנית צירי תנועת הולכי רגל ואופניים, גליון 2 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10	1	22/10/2019	רותי ארני	14: 52 04/04/2022	פרטי פיתוח, גליון 3 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 39 27/04/2022	רחובות טיפוסיים, גליון 4 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 40 27/04/2022	רחובות טיפוסיים, גליון 5 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 40 27/04/2022	רחובות טיפוסיים, גליון 6 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 41 27/04/2022	כיכר עירונית, גליון 7 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 42 27/04/2022	שצ"פ 416, גליון 8 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 43 27/04/2022	שצ"פים 402, 410 ו-413, גליון 9 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 43 27/04/2022	שצ"פים 418 ו-421, גליון 10 מתוך 11	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	03/09/2020	רותי ארני	12: 44 27/04/2022	שצ"פים 407, 425, 426 ו-427, גליון 11 מתוך 11	לא

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נאווה קיינר פרסוב		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8630684	04-8630728	navak@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' פלים 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נאווה קיינר פרסוב		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8630684	04-8630728	navak@moch.gov.il

(1) כתובת: שד' פלים 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל סיוון- גייסט		מתווה עירוני	חיפה	יוסף	49	04-8552511		yael@mitve-ir.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פאדיה זועבי	109292	פאדיה את שריף מהנדסים	נצרת	(1)		04-6012782	04-6012782	shareef9@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	נחל דן	65	04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדס חקלאי -מים, ביוב הידרולוגיה	מתכנן	משה פינקל	13540	פינקל את פינקל	יקנעם עילית	הורדים	1	04-9890461	04-9891532	moshe.finkel@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ג'ודת דאהר	838	ג. דאהר מדידות הנדסה ובניה בע"מ	ירכא	(2)		04-9966853	04-9966724	eng@g-deher.com

(1) כתובת: ת.ד. 8750.

(2) כתובת: ירכא 24967.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה במערב מג'דל שמס

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע, שימושים, הוראות וזכויות בניה לכלל ייעוד.
- ב. התוויית מערכת דרכים בשכונה ושילובה עם מערך הדרכים ביישוב הותיק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20, 19, 6
מגורים ב'	126 - 89, 76 - 68, 65 - 51, 25 - 21, 18 - 7, 5 - 1
מתקנים הנדסיים	616 - 614
מבנים ומוסדות ציבור	205, 204, 202, 201
מלונאות (אכסון מלונאי)	301
שטח ציבורי פתוח	435 - 401
שמורת טבע	900
דרך מאושרת	534, 504 - 501
דרך מוצעת	540 - 535, 530 - 527, 525 - 505
דרך משולבת	533 - 531, 526
רצועת תשתיות	617, 613 - 601
מגורים ומסחר	88 - 77, 67, 66, 50 - 26
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	801
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	527, 525, 523 - 520, 517, 509 - 506
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	67, 66, 50 - 46, 44, 42, 41, 39 - 26 88 - 77

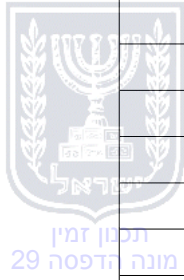
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	18,636.4	5.02
נחלים	9,773.46	2.64
קרקע חקלאית	342,525.09	92.34
סה"כ	370,934.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,636.5	5.02
דרך מוצעת	50,833	13.70
דרך משולבת	8,185.56	2.21
מבנים ומוסדות ציבור	18,007.18	4.85
מגורים א'	2,186.42	0.59
מגורים ב'	57,977.26	15.63
מגורים ומסחר	31,173.25	8.40

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.63	6,039.51	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.91	3,358.82	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.43	1,595.93	מתקנים הנדסיים
6.85	25,420.25	רצועת תשתיות
16.28	60,378.6	שטח ציבורי פתוח
1.67	6,197.78	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
21.82	80,942.74	שמורת טבע
100	370,932.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרשים של 4 יח"ד למגרש לפי טבלה 5.</p> <p>א. יותרו דירות דו קומתיות.</p> <p>ב. המבנים ידורגו כך שהדירות יפנו לנוף ככל הניתן.</p> <p>ג. מספר הקומות מעל מפלס הכביש יקבע על פי טיפוס הדיור המופיע בנספח טיפוסי בינוי.</p> <p>ד. מרפסות- המרפסות יהיו מרפסות גג ככל הניתן. במבנים שבהם אין אפשרות לדירוג, יותרו מרפסות בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ה. 20% מהשטח של כל מגרש יאפשר השהיה וחלחול של נגר עילי.</p> <p>ו. שטחי שירות כוללים ממ"ד, מחסן, מדרגות פנים דירתיות, שטחים משותפים בבניין (כגון לובי, מדרגות).</p> <p>ז. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים.</p> <p>ח. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי.</p> <p>ט. בתכנית הבינוי מסומנים מפלסי 0.00 של המבנים. במקרה ועולה הצורך ניתן להציע להעלות את המפלס הגבוה ב-75 ס"מ לכל היותר מהמפלס המסומן, לא ניתן לרדת מהמפלס המסומן אלא באישור מהנדס הוועדה לאחר ששוכנע שהדבר לא יפגע באפשרות לחבר את המבנה למערכת הביוב.</p> <p>י. תא שטח 6: קו הבניין יקבע לפי המופיע בתשריט.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>חזית חמישית- הבנייה בשטח התכנית על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כמו טיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>א. יותרו גגות משופעים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בגג המשופע. מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית יוסתרו בשיפוע הגג.</p> <p>ב. גגות שטוחים- חלק מהגג יוכל לשמש כמרפסת מרוצפת. ניתן להקים על גגות שטוחים פרגולה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>כמות החניה תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>החניה למגורים תהיה בתוך המגרש.</p> <p>הכניסה לחניה תהיה מרוכזת כך שתישאר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בחזית המגרש הפונה לרחוב, קו הבניין לחנייה יהיה 2 מ'.</p> <p>החנייה תהיה מקורה וחזית החניה תשולב בעיצוב המבנה כולו.</p> <p>תותר חניה תת קרקעית.</p>
4.2	מגורים ב'

	4.2
	4.2.1
<p>מגורים, מחסן, חניה</p>	
	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותרו דירות דו קומתיות.</p> <p>ב. המבנים ידורגו כך שהדירות יפנו לנוף ככל הניתן.</p> <p>ג. מספר הקומות מעל מפלס הכביש יקבע על פי טיפוס הדיור המופיע בנספח טיפוסי בינוי.</p> <p>ד. המרפסות יהיו מרפסות גג ככל הניתן. במבנים שבהם אין אפשרות לדרוג, יותרו מרפסות בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ה. 20% מהשטח של כל מגרש יאפשר השהיה וחלחול של נגר עילי.</p> <p>ו. מינימום יח"ד אחת בכל אחד מהמגרשים שבהם 6 יח"ד תהיה יח"ד קטנה. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבנייה. הקצאת היח"ד הקטנות לפי טבלה 5.</p> <p>ז. שטחי שירות כוללים ממ"ד, מחסן, מדרגות פנים דירתיות, שטחים משותפים בבניין (כגון לובי, מדרגות).</p> <p>ח. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים.</p> <p>ט. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי.</p> <p>י. בתכנית הבינוי מסומנים מפלסי 0.00 של המבנים. במקרה ועולה הצורך ניתן להציע להעלות את המפלס הגבוה ב-75 ס"מ לכל היותר מהמפלס המסומן, לא ניתן לרדת מהמפלס המסומן אלא באישור מהנדס הוועדה לאחר ששוכנע שהדבר לא יפגע באפשרות לחבר את המבנה למערכת הביוב.</p> <p>יא. תאי שטח 10, 14, 56-58, 89, 101-100 ו-123: קו הבניין יקבע לפי המופיע בתשריט.</p>	א
<p>גגות</p> <p>חזית חמישית- הבנייה בשטח התכנית על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כמו טיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>א. יותרו גגות משופעים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בגג המשופע. מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית יוסתרו בשיפוע הגג.</p> <p>ב. גגות שטוחים- חלק מהגג יוכל לשמש כמרפסת מרוצפת. ניתן להקים על גגות שטוחים פרגולה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהיה בתוך המגרש.</p> <p>הכניסה לחניה תהיה מרוכזת כך שתישאר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות.</p> <p>בחזית המגרש הפונה לרחוב, קו הבניין לחנייה יהיה 2 מ'.</p> <p>החנייה תהיה מקורה וחזית החנייה תשולב בעיצוב המבנה כולו.</p> <p>תותר חנייה תת קרקעית.</p>	ג
	4.3
	4.3.1
<p>מגורים ומסחר</p>	
<p>שימושים</p>	



4.3	מגורים ומסחר
	מגורים, מסחר, מחסן, חניה
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>המגרשים יהיו של 6 ו-8 יח"ד למגרש לפי טבלה 5.</p> <p>א. יותרו דירות דו קומתיות.</p> <p>ב. המבנים ידורגו כך שהדירות יפנו לנוף ככל הניתן.</p> <p>ג. מספר הקומות מעל מפלס הכביש יקבע על פי טיפוס הדיור המופיע בנספח טיפוסי בינוי.</p> <p>ד. המרפסות יהיו מרפסות גג ככל הניתן. במבנים שבהם אין אפשרות לדרוג, יותרו מרפסות בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ה. 20% מהשטח של כל מגרש יאפשר השהיה וחלחול של נגר עילי.</p> <p>ו. 2 יח"ד בכל אחד מהמגרשים יהיו יחידות קטנות. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבניה.</p> <p>ז. שטחי שירות כוללים ממ"ד, מחסן, מדרגות פנים דירתיות, שטחים משותפים בבניין (כגון לובי, מדרגות).</p> <p>ח. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים.</p> <p>ט. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי.</p> <p>י. סימון מהתשריט: חזית מסחרית, המבנים יכילו רצועת מסחר הפונה לרחוב הראשי ומעליה מגורים.</p> <p>יא. למבני המגורים יהיו כניסות מהרחוב הראשי שיהיו נפרדות מהמסחר. חזית הבניין כלפי הרחוב המסחרי תהיה אחידה ורציפה.</p> <p>יב. בתכנית הבינוי מסומנים מפלסי 0.00 של המבנים. במקרה ועולה הצורך ניתן להציע להעלות את המפלס הגבוה ב-75 ס"מ לכל היותר מהמפלס המסומן, לא ניתן לרדת מהמפלס המסומן אלא באישור מהנדס הוועדה לאחר ששוכנע שהדבר לא יפגע באפשרות לחבר את המבנה למערכת הביוב.</p> <p>יג. תאי שטח 26, 29, 34-39, 42, 44, 47, 50, 66-67, 77-78 ו-80: קו הבניין יקבע לפי המופיע בתשריט.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>חזית חמישית- הבנייה בשטח התכנית על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כמו טיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>א. יותרו גגות משופעים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בגג המשופע. מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית יוסתרו בשיפוע הגג.</p> <p>ב. גגות שטוחים- חלק מהגג יוכל לשמש כמרפסת מרוצפת. ניתן להקים על גגות שטוחים פרגולה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהיה בתוך המגרש.</p> <p>הכניסה לחניה תהיה מרוכזת כך שתישאר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות.</p> <p>בחזית המגרש הפונה לרחוב, קו הבניין לחנייה יהיה 2 מ'.</p> <p>החנייה תהיה מקורה וחזית החנייה תשולב בעיצוב המבנה כולו.</p> <p>תותר חנייה תת קרקעית.</p>

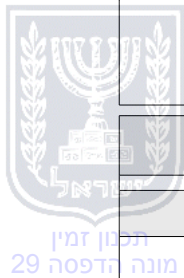


4.3	מגורים ומסחר
ד	<p>מסחר</p> <p>א. קומת הקרקע לאורך הרחוב הראשי מיועדת למסחר. המסחר ימוקם ברצועה הצמודה לרחוב ותהיה בעומק של עד 10 מ'. אורך החזית של כל חנות לא יעלה על 8 מ', כדי ליצור מגוון של חנויות. חזיתות החנויות יהיו ברצף למעט כניסות לקומות המגורים או לקומת החנייה באם אין פתרון אחר.</p> <p>ב. יותר מסחר ובלבד שלא יהווה מטרד למגורים ובאישור הגופים הרלוונטיים לעת הוצאת היתר הבניה. מתקנים טכניים עבור המסחר ימוקמו בקומה טכנית בגובה של עד 2.0 מ' בתחום השטח המסחרי.</p> <p>ג. שילוט- בהתאם להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתרי הבניה, ובלבד שימוקמו על חזית הקומה המסחרית בלבד.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד להקמת מבנה ציבור: לחינוך, תרבות, רווחה, שירותי הצלה וחרום וכד'.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - אישור הועדה המקומית על פי נספח בינוי.</p> <p>ב. תאי שטח 201 ו-205 מיועדים למעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ג. תא שטח 204 - מיועד לבית ספר ואשכול מעונות וגנים.</p> <p>ד. תא שטח 202 - מיועד למבנה ציבור שכונתי כגון מתנ"ס, ספרייה, מועדון נוער וכד'.</p> <p>ה. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים.</p> <p>ו. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי ויהיו מוסתרים מהרחוב.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>חזית חמישית- הבנייה בשטח התכנית על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כמו טיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה.</p> <p>א. יותרו גגות משופעים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בגג המשופע. מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית יוסתרו בשיפוע הגג.</p> <p>ב. גגות שטוחים - הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית.</p> <p>ג. המעקות ישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>ד. הגגות יכולים לשמש כרחבות ציבוריות/ מגרשי ספורט לשימוש הציבור.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>כמות החניה הכוללת תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר. תותר חניה תת קרקעית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים, קירות תומכים עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים ושטחי גינון בהתאם להוראות שימור נגר. יותרו פרגולות עד 2 מ' מקו מגרש.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>מבנה ציבור כלל יישובי וכיכר עירונית מרוצפת בתוך שטח ציבורי פתוח. כיכר עירונית המיועדת להתכנסות. תותר הקמת דוכנים וירידים זמניים. תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לכיכר העירונית והמבנה.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בניין המיועד לפעילות בתחום התרבות והפנאי כגון אולם מופעים, מרכז לחוגים וכד'. ב. הבניין או המבנים ישתלבו בשטח הפארק ויצרו זיקה לנחל ולשטחים הפתוחים הסמוכים. ג. המבנה או המבנים ימוקמו באופן שיאפשר תצפית לכיוון הנוף (לכיוון מערב) מהשדרה ברחוב מס' 3. ד. בתוך הכיכר העירונית ניתן לשלב אלמנט מים שימשיך את זרימת המים בשדרה. ה. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים. ו. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי ויהיו מוסתרים מהרחוב.</p>	א
<p>גגות</p> <p>חזית חמישית - הבנייה בשטח התכנית על מדרונות וגגות רוב המבנים נצפים מבניינים הגבוהים מהם. לכן הטיפול בגג יהיה כמו טיפול בחזית והפתרון העיצובי יוצג בהיתר הבניה. א. יותרו גגות משופעים. ב. גגות שטוחים - הגגות השטוחים ירוצפו כמרפסות או יטופלו כגגות ירוקים. מערכות סולריות וצלחות לוויין ישולבו בעיצוב הגג ובאלמנטים בנויים המיועדים למסתור של מתקנים טכניים כגון מערכות מזגנים, דודי שמש ושאר מערכות התשתית. ג. מעקות ישולבו בעיצוב המבנה. ד. הגגות יכולים לשמש כרחבות ציבוריות לשימוש הציבור.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>תותר חניה תת קרקעית בלבד, בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש בסמוך לרחוב. כמות החניה הכוללת תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר. תותר כניסה לחנייה תת קרקעית דרך תא 415 מתחת לכיכר העירונית שתתוכנן במקום.</p>	ג
<p>הוראות פיתוח</p> <p>כיכר עירונית- כיכר המיועדת להתכנסות ולירידים. השטח יכלול רחבות מרוצפות, אלמנט מים, גינון, אמפי ופינות ישיבה. בשטח זה יותר לבנות דוכנים ארעיים. מתחת לכיכר תותר חנייה תת קרקעית.</p>	ד
<p>קווי בנין</p> <p>א. תותר העברת קו ביוב בתחום תא שטח 203 במרווח הבניין הדרומי, לפי נספח הביוב. ב. במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים, קירות תומכים עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים ושטחי גינון בהתאם להוראות שימור נגר. יותרו פרגולות עד 2 מ' מקו מגרש.</p>	ה
<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	4.6
	4.6.1





<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.6</p>
<p>תא שטח 801 בו יתאפשר עירוב של השימושים הבאים:</p> <p>א. מוסדות ציבור כגון מועדון נוער, מועדון קשישים, מתנ"ס, מעונות יום וגני ילדים וכד'. ב. שטחים המיועדים למסחר. ג. משרדים, מרפאות.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">גגות</p> <p>א</p> <p>1. יש להתייחס אל הגג כאל חזית חמישית הנצפית מלמעלה. ניתן להתקין מערכות סולאריות אשר ישתלבו בעיצוב הכולל של הבניין. מערכות ומתקנים טכניים יוסתרו בצורה אינטגרלית וישולבו בעיצוב הבניין. 2. ניתן להשתמש בגג כמרפסת מרוצפת לצרכי ציבור ללא תוספת שטח. 3. תתאפשר הקמת מנחת מסוקים על גג המבנה.</p>	
<p align="center">חניה</p> <p>ב</p> <p>החניה תהיה בתוך המגרש, על פני הקרקע ו/או במרתפי חניה. כמות החניה הכוללת תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1. מתקנים הנדסיים- כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות עיצוביים להסתרה והצנעה של מתקנים הנדסיים וצנרת, על חזיתות הבניין על הגגות ובמרווחים. יש להשתמש באותם חומרי חיפוי של הבניין עצמו כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו. 2. לא תותר קומת עמודים בחזית הפונה לרחוב. 3. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים. 4. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי ויהיו מוסתרים מהרחוב.</p>	
<p align="center">קווי בנין</p> <p>ד</p> <p>במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים, קירות תומכים ו/או מסלעות עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים ושטחי גינון בהתאם להוראות שימור נגר.</p>	
<p align="center">מסחר</p> <p>ה</p> <p>א. קומת הקרקע לאורך הרחוב מיועדת למסחר. ב. יתאפשר מסחר בקומה ראשונה, ו/או בחללים אחוריים, ו/או במרתף, בכדי לאפשר חנויות גדולות, בתנאי שיש קשר ישיר למסחר שבקומת הקרקע. ג. יותרו עסקי מזון והסעדה, יש לדאוג לפתרון איורור וסילוק ריחות בהתאם לתקנים. ד. לא ניתן לאשר עסקים של בתי מלאכה כגון מוסכים, נגריות ומסגריות (מלאכה זעירה).</p>	
<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>בית מלון, מתקני פנאי כולל בריכת שחיה, מרכז לכנסים ואירועים. יכלול שטחים ציבוריים, אותם יעמיד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מבנה המלון ישתלב בטופוגרפיה ובנוף ככל הניתן, גובהו מעל הכביש לא יעלה על 2 קומות.</p>	

4.7	מלונאות (אכסון מלונאי)
ב	<p>גגות</p> <p>יש להתייחס אל הגג כאל חזית חמישית הנצפית מלמעלה. ניתן להתקין מערכות סולאריות אשר ישתלבו בעיצוב הכולל של הבניין. מערכות ומתקנים טכניים יוסתרו בצורה אינטגרלית וישולבו בעיצוב הבניין. ניתן להשתמש בגג כמרפסת מרוצפת ללא תוספת שטח או לשימוש ככיכרות ומתקני פעילות ציבורית אחרת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה לאורחי המלון ולעובדיו תהיה בתוך המגרש ותת קרקעית ככל הניתן. כמות החניה הכוללת תאושר עפ"י תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניין או המבנים יהיו נצפים ממרחק, על כן יש לתכנן אותם כך שישתלבו בנוף ובטופוגרפיה. 2. חומרי גמר- המבנה יחופה בחומרים קשיחים ו/או עמידים לאורך זמן. 3. מחסנים- המחסנים ישולבו בתוך הבניין. 4. מתקנים הנדסיים- כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות עיצוביים להסתרה והצנעה של מתקנים הנדסיים וצנרת, על חזיתות הבניין על הגגות ובמרווחים. יש להשתמש באותם חומרי חיפוי של הבניין עצמו כדי להסתיר מערכות ומתקנים אלו. 5. לא תותר קומת עמודים. 6. הגומחות לתשתיות החשמל ישולבו בתוך המבנים. 7. הגומחות למים ואשפה יבוצעו לפי הפרט הטיפוסי שבנספח הנופי ויהיו מוסתרים מהרחוב.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>במרווחי קווי הבניין יותרו: שבילים, מדרגות בין המפלסים, קירות תומכים ו/או מסלעות עד גובה 3.0 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים ושטחי גינון בהתאם להוראות שימור נגר.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוונים המיועדים לנוי, נופש, מעברים ציבוריים, צירי הליכה המחברים בין חלקי השכונה, טיילת סביב השכונה, רחבות מרוצפות, רחבות משחק, רחבות התכנסות, מעבר מים, נטיעות הפרדה, תשתיות, תימוך. ב. תא שטח 416- שדרה ברחוב 3: תכלול פיתוח נוף ותותר הקמת קיוסקים בהתאם לנספח הנופי. ג. תא שטח 402 - תותר הקמת ביתן/ ביתנים להסעדה בלבד (בית קפה/ מסעדה וכד'). התכנון ישולב עם פיתוח השטח ויתחשב בצרכי הניקוז. המבנה/ מבנים ימוקמו בקרבת רחוב מספר 1 ככל הניתן. ד. תא שטח 413 - פארק בצמוד לשדרה ברחוב 3 - תותר הקמת ביתנים/קיוסקים להסעדה בלבד (בית קפה/ מזנון וכד'). התכנון ישולב בפיתוח השטח. ה. בתאי שטח 411, 412 ו-415 יותר מעבר מכוניות לדיירי המבנים בתאי שטח 26-27, 28-29 ו-מונה תדפיס הוראות: 29 מונח 30-33 בהתאמה על מנת להגיע לחניות בחלק האחורי של המגרשים. ו. יותר מעבר ביובית בשטחים שבהם עובר קו ביוב תת קרקעי.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים נחלקים למספר קבוצות: שטחים לטיפול אינטנסיבי; שטחים לטיפול אקסטנסיבי; מעברים ציבורי, שטחי גינון לאורך הכבישים, שטחים טבעיים לשימור ושדרה</p>

עירונית.

א. שטחים לטיפול אינטנסיבי- ניתן לשלב אלמנטים בנויים כגון: קירות, מסלעות, טרסות, ומתקנים להשהיית זרימת מי נגר עילי, שבילים ורחבות מרוצפות, רחבות משחק, מתקני משחק, וכן גינות. בתחום שצ"פים אלו ניתן גם להעביר מערכות תשתית כגון ביוב, מים, מתקני ניקוז, וכן להקים חדרי טרנספורמציה.

קירות תמך יהיו עד לגובה 3.0 מ', למעט מקרים חריגים באישור מהנדס המועצה. גינות ונטיעות: כל פני הקרקע המופרים יגוננו.

ג. גישות: בשצפ"ים הנמצאים בתאי שטח מספר 410, 419, 421 ו-427 יתוכנן מעבר להולכי רגל מונח הדפסה 29 תכנון זמין מונה הדפסה 29 שיחצה את השצ"פ ויאפשר מעבר מרחוב לרחוב במדרגות וואו בשביל משופע.

ב. שטחים לטיפול אקסטנסיבי- בשטחים אלו יבוצעו עבודות שיקום. הגינות בשטחים אלו יהיה אקסטנסיבי וידרוש מינימום תחזוקה. ניתן לשלב בשטחים אלו פינות תצפית, שבילים המאפשרים הליכתיות בין חלקי השכונה, תימוך, מעבר מערכות תשתית ומתקני השהיית נגר עילי.

ג. מעברים ציבוריים- מעברים אלו יהיו בד"כ מדורגים וישולבו בהם קירות תומכים ומסלעות וכן תאורה וגינות. בתוך המעברים ישולבו פינות ישיבה וניתן לשלב בהם מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז).

ד. ערוגות לאורך הכבישים- בערוגות אלו יינטעו עצים וצמחייה אשר לא דורשים תחזוקה רבה. פתחי נטיעה ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ושטחם לא יפחת מ-2 מ"ר, תוך שמירה על רציפות בית הגידול ככל הניתן.

ה. שדרה מרכזית- שטח שישמש להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר מים, פינות ישיבה והתכנסות, מתקני משחק, וגינות. בשטח זה ניתן לבנות דוכנים קבועים וארעיים.

2. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים:

פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, ושילוב אלמנטים בנויים כגון מבני טרנספורמציה, הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן וכד'. לא תותר כל בניה נוספת. התכנית תכלול חתכים ופרטים טיפוסיים. הנספח הנופי ישמש כנספח מנחה.

3. הנחיות כלליות לתכנון וביצוע:

א. יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים, הניתנים להעתקה, יש להעתיק לשטח סמוך.

ב. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.

ג. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש.

ד. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' כדוגמת הקירות שבנספח הנופי.

הקירות בגבול השכונה ובתוך השכונה יהיו מאבן מקומית.

ה. ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הנופי.

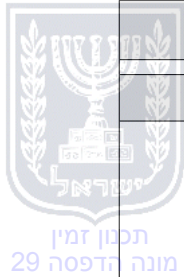
ו. הגינות הציבורי בשכונה יתבסס על עצי מקומיים וצמחייה מקומית או תואמת את תנאי המקום וחסכונית במים ואחזקה כגון: אלון מצוי, אלון תולע, דובדבן, עוזרר, ליבנה, אגס סורי, מילה סורית, אגוז, שקד, מחטניים, שזיף.



שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>בחירת צמחים: הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים, הדורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש הטבעי בגולן או דומים להם. בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים.</p> <p>ז. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p> <p>4. בתחום קווי הבניין של דרך 989 ו-9898 לא תותר כל בנייה וחנייה למעט מעבר תשתיות.</p>	
רצועת תשתיות	4.9
שימושים	4.9.1
<p>רצועה המיועדת למעבר תשתיות תת קרקעיות. תתאפשר גישה לרכב תחזוקה. ניתן לפתח טיילת נופית להולכי רגל.</p> <p>בתא שטח 604 יותר מעבר מכוניות לדיירי המבנים בתאי שטח 30-33 בלבד על מנת להגיע לחניות בחלק האחורי של המגרשים.</p>	
הוראות	4.9.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>תוגש תכנית פיתוח כוללת לכל רצועת התשתיות שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>תנאי לתחילת ביצוע קו ביוב הראשי בתאי שטח 611-613:</p> <ol style="list-style-type: none"> העברת נספח נגישות חקלאית המבטיח את הנגישות לשטחים המעובדים, לאורך כל תקופת ההקמה, לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית הרלוונטית. יבוצע תיאום מול אגודת נווה אטי"ב לעת ביצוע קו הביוב. 	א
מתקנים הנדסיים	4.10
שימושים	4.10.1
<p>שטח המיועד למתקנים הנדסיים; תא שטח 614 ייועד לבריכת מים, תא שטח 616 ייועד למתקן מסוג "אגור ושטוף" במפלס תת-הקרקע (מתקן תחזוקה) בגודל של עד 20 על 20 מטר, תא שטח 615 ייועד לרחבה למילוי כבאיות.</p>	
הוראות	4.10.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>תותר הקמה של מתקנים הנדסיים כגון בריכת מים.</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח המיועד למתקן הנדסי, הגינון יהיה אקסטנסיבי וידרוש מינימום תחזוקה. יעשה שימוש בצמחים מקומיים בלבד. שטח למתקן הנדסי יכול להשתלב בשטח הציבורי הפתוח הסמוך. יש לתכננו עפ"י הנחיות הנספח הנופי. 	א
דרך מוצעת	4.11
שימושים	4.11.1
<ol style="list-style-type: none"> מעבר ציבורי לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לא תותר בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך. מדרכות להולכי רגל. שביל אופניים, שיתחבר לשביל אופניים סובב כנרת. חניה מקבילה או ניצבת. 	



	4.11	דרך מוצעת
<p>ה. גינון. ו. מעבר תשתיות. ז. תחנות הסעה. ח. ברצועת הדרך, לאורך החזית המסחרית, תותר הוספת גגון מצחיה בגובה קומת המסחר. רוחב הגגון לא יעלה על רוחב המדרכה. בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p>		הוראות
<p>4.11.2</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>לא תותר כל עבודה בתחום הדרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תאום ואישור החברה. לאורך הרחובות ינטעו עצים משני צידי הרחוב. מומלץ לשלב עצים וצמחיה שיסתירו את החציבות והקירות התומכים מעל הכביש.</p>		ניקוז
<p>ב</p> <p>הניקוז בכבישים יבוצע בהתאם לנספח ניהול מי נגר. תכנון הרחובות יעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעות של ויסות זרימה/השהייה/חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי העניין.</p>		4.12
	4.12.1	שימושים
<p>א. דרך גישה לכלי רכב למספר מצומצם של מגרשים. ב. מעבר הולכי רגל, ישמש גם למעבר תשתיות תת קרקעיות. ג. חניה. ד. נטיעות.</p>		הוראות
<p>4.12.2</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>דרך משולבת מיועדת למעבר הולכי רגל ו/או רכבים. הדרך תהיה מרוצפת ותכלול טיפול נופי בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. ברחוב 6 (תא שטח 532) יש להיצמד לגבהי הכביש המתוכננים ולחיבור עם רחוב 1 בשל מגבלות ביוב.</p>		4.13
	4.13.1	שימושים
<p>דרך קיימת- המאושרת ע"פ תכנית. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>		הוראות
<p>4.13.2</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>לא תותר כל עבודה בתחום הדרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תאום ואישור החברה.</p>		4.14
	4.14.1	שימושים
<p>א. לפי חוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה- התשנ"ח 1998" וחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.</p>		





4.14	שמורת טבע	
	<p>ב. ממשק שמירת טבע. ג. קליטה וניהול מבקרים. ד. דרכים. ה. רעיה. ו. חניוני יום ומצפורים. ז. עיבוד חקלאי של חלקות זיתים ובוסתנים קיימים בלבד. ח. רצועות תשתית ומתקנים הנדסיים. ט. שימושים בטחוניים.</p>	
4.14.2	הוראות	א
	<p>א. כללי- על השטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998" ובהתאם ל"חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965".</p> <p>ב. ממשק שמירת טבע- תותר: תחזוקת שבילים ודרכי עפר לצורך מניעת שריפות, כיבוי אש ויצירת קווי חיץ. הקמת מתקנים זמניים וניידים כגון: כלובי אישור והשבה לבע"ח, מלכודות, מצלמות, נק' תצפית לצורכי מחקר וניטור. גידור וחסמת שבילים לצורכי שמירת הטבע והגבלת תנועה בשמורה. חפירה ושיקום בריכות חורף. סילוק מינים פולשים ומתפרצים.</p> <p>ג. דרכים- פריצת דרכים חדשות וסלילת דרכים קיימות מחייבת הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. תחזוקת דרכים קיימות תעשה באישור ובליוי רט"ג. רוחב הדרכים המוצאות לא יעלה על 10 מ'. הדרך הנופית תתוכנן בהתאם להנחיות תמ"א 1. לא תותר כל בנייה או נטיעת עצים לאורך הדרכים אשר ימנעו תצפית לנוף.</p> <p>ד. עיבוד חקלאי- יותר עיבוד חלקות הזיתים ובוסתנים קיימים בתחומי התכנית וכן החכרתם ע"י רשות מקרקעי ישראל בתיאום ואישור עם רט"ג.</p> <p>ה. קליטה וניהול מבקרים- הצבת שילוט ועמדות שמע לצרכי מידע, הסברה, הכוונה ובטיחות לרבות קיר הדגשת כניסה לשמורה מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'. הסדרת שבילי הליכה למוקדי העניין בשמורה וכן הנגשה לנכים כקבוע בחוק, ובכלל זה חניות. רחבות החניה לא יהיו סלולות. הסדרת שבילי אופניים. התקנת אמצעי בטיחות ובטחון למטיילים כגון: סולמות, מדרגות, מעקות וכד'. גידור לצרכי ניתוב ותיחום השטח מנימוקי בטיחות ובטחון.</p> <p>ו. מצפורים- מצפורים/ נקודות תצפית כוללים: רחבה מרוצפת מאבן מקומית, פרגולות, אמצעי המחשה, ספסלים וקיר תיחום שגובהו לא יעלה על 1.1 מ'.</p> <p>ז. חניוני יום כוללים: פיתוח פינות ישיבה מחומרים משתלבים במקום ועמידים ללא בינוי. רחבות החנייה לא יהיו סלולות.</p> <p>ח. תשתיות- תותר העברת תשתיות בהתאם לתמ"א 1. תתאפשר גישה חופשית למתקני מקורות ולקווי המים לצורך תפעול ותחזוקה.</p> <p>ט. רעיה-</p> <p>1. עומס רעייה: מקום 1,500 מ' ומטה יהיה 15 דונם לפרה לתקופה מאי עד נובמבר.</p> <p>2. מתקנים: תהיה אפשרות להקים, לקיים ולתחזק מתקנים הדורשים לטיפול שוטף בעדרים מונה הדפסה 29 במיקום שיוסכם בין רט"ג למשרד החקלאות (מתקני מים, מכלאה ותוספת מזון). לאחר תיאום עם רט"ג המתקנים הקיימים יוכלו להישאר במקומם. תהיה אפשרות לקיים ולתחזק את הגדרות, הדרכים וצינורות המים הקיימים, ולהוסיף להם לאחר אישור רט"ג.</p> <p>3. זכות הראשונים לרעיה בשמורה תינתן למשקים הרועים בשטח ביום הכרזת השמורה, ויחתם הסכם רעייה בין רט"ג לבין המשק בהסכמת רשות מקרקעי ישראל, כמקובל בשמורות טבע.</p> <p>4. טיפול בנזקי טריפה: נזקי טריפה לעדרים יטופלו בדרך המקובלת בשטחים פתוחים שכנים.</p>	

4.14

שמורת טבע

במקרה של נזקי טריפה של 2% ויותר מהוולדות יבוצעו ויסות גודל אוכלוסיית הטורפים ע"י רט"ג או ע"י המגדלים, בהיתר מיוחד, לאחר שננקטו אמצעי הגנה כמקובל על המגדלים באזורים שמחוץ לשמורה. במידה וישנה אפשרות לכך תמוקמנה חלקות ההמלטה מחוץ לשמורה.

5. חובת סניטציה: תנאי לשימוש השטח לרעייה הוא חתימה על הסכם פינוי פגרים שיאושר ע"י רט"ג ורשות מרעה.

6. פסי אש: פריצה וריסוס דרכים כפסי אש וצפיפותם יבוצעו לפי הצורך ע"י המגדל בהתאם להנחיות ולאישור נציגי רשות המרעה ורט"ג.

7. טיפול בעדר: תותר הכנסה של כלים ואמצעים אחרים, כולל כלבים, לצורך טיפול בעדר, בתיאום ובהסכמת רט"ג.

8. מין בעל החיים: יוגדר ע"י רט"ג מין בעל החיים המועדף לרעייה שירעה בשמורה. ניתן יהיה לשינוי בתיאום מול רט"ג ורשות המרעה כאשר מפתח לחץ הרעה יהיה 5 ימי רעיית צאן לכל יום רעיית בקר.

י. קו רקיע, קו אי חסימת נוף- לאורך קווי אי חסימת מראה הנוסף המסומנים בתשריט לאורך דרכים ונקודות תצפית לא ינתנו היתרי בניה או נטיעה או כל פעולה אחרת אשר יכסו את השטח בצפיפות וברציפות, או יצרו קו נמשך וימנעו את התצפית החופשית כלפי הגיוון המסומן בתשריט מגובה עין אדם בנסיעתו על דרך או בעומדו בנקודת תצפית.

ב

י"א. קווי מים- קו מי שתיה ומתקני מים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 1. תתאפשר גישה חופשית למתקני מקורות ולקווי המים לצורך תפעול ותחזוקה. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו על חשבון היזם בתיאום עם חברת מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות על חשבון היזם.

י"ב. תחום השפעה: כל פעולה בתחום ההשפעה של הנחל כפופה לאישור רשות ניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)		7	4	50	108		18%	90%	700	6	מגורים א'	מגורים א'	
5	4	14	4	50	108		18%	90%	700	20 - 19	מגורים א'	מגורים א'	
5	4	14	4	50	118		18%	100%	660	- 7, 5 - 1, 13 - 11, 9, 18 - 15, 111 - 107, 122 - 117, 126 - 124	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	11	4	50	118		18%	100%	660	23	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	14	4	50	118		18%	100%	660	,14, 10, 123	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	17	(2) 6	50	132		22%	110%	700	,22 - 21, 25 - 24, 55 - 51, 63 - 60	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	17	(3) 6	50	132		22%	110%	700	- 64, 59 - 68, 65 - 90, 73 - 102, 99 - 112, 106, 116	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	20	(3) 6	50	132		22%	110%	700	76 - 74	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	17	(4) 6	50	132		22%	110%	700	,58 - 56 - 100, 89, 101	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	4	17	(4) 6	50	132		22%	110%	700	,28 - 27, 33 - 30, 41 - 40 - 45, 43 - 48, 46 - 79, 49	מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(1)	(1)	17	(4) 6	50	132		22%	110%	700	,29, 26, 42, 39, 47, 44 - 66, 50 - 77, 67, 80, 78	מגורים ב'	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

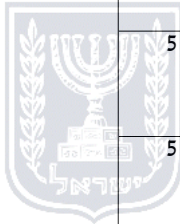


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0					35			5%	30%	700			מסחר	מגורים ומסחר	
0					70			10%	60%	700			מסחר	מגורים ומסחר	
(1) 5	(1) 5	(1) 4	(1) 4	6	20	(7) 8	50	135	20%	115%	800		מגורים	מגורים ומסחר	
0	0	0	0	1	(6) 5.5			70	10%	60%	800		מסחר	מגורים ומסחר	
5	4	4	4	6	20	(7) 8	50	124	24%	100%	1000		מגורים ב'	מגורים ומסחר	
0		0	0	1	(6) 5.5			35	5%	30%	1000		מסחר	מגורים ומסחר	
5	5	5	5	2	7		35	50	5%	45%	1500		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	4	17		25	35	5%	30%	13000		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	3	14		50	75	15%	60%	1806		מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור	
5	8	5	4	3	(8) 12		27	120	27%	44%	6197	מבנה תרבות בפארק		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
			(11)	1	5				(10) 70	(9) 100	3977		מסחר	שטח ציבורי פתוח	
			(11)	1	4				(10) 50	(12) 75	4171		מסחר	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1	1	1	1	1	4										שטח ציבורי פתוח	
0 (16)	5	0	0		6 (15)										מסחר	
2	5	5	5	4 (17)	19										תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
2	5	5	5												מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	8	5	5	7	9 (20)	100 (19)	50	90	5%	50 (18)	5%	30 (18)	6039	301	מלונאות (אכסון מלונאי)	
														40 (21)	401, 420	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		5										מתקנים הנדסיים	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית וללא חריגה מסך זכויות הבניה המותרים, למעט במגרשים שבהם מגורים ומסחר, שבהם לא ניתן להעביר את זכויות המסחר מקומת הקרקע/כניסה.
- גובה- לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- הגג העליון במבני מגורים יהיה גג רעפים. הגובה המופיע בטבלה כולל את גג הרעפים.
- בעמודה "מספר יח"ד" הכוונה למספר יח"ד בכל תא שטח בודד.

- ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף כולל של עד 250 מ"ר ובכפוף לאמור בסעיף 6.5, המבנים יהיו בגובה מקסימלי של 4 מ'.
ו. בתכנית הבינוי מוגדרים מפלסי 0.00, לא ניתן לבנות מתחת למפלס זה.
ז. בשל הרחובות המשופעים, מפלסי ה-0.00 של המסחר לאורך הרחובות יקבעו באופן סופי בהתאם למפלסי הרחוב (כביש ומדרכה) הסופיים.
ח. שטחי שירות למגורים כוללים מחסן שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד, מדרגות פנימיות לדירות במידת הצורך, וממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו הבניין יקבע לפי המופיע בתשריט.
(2) בכל תא שטח, 2 יח"ד מתוך ה-6, יהיו יח"ד קטנות. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבנייה.
(3) בכל תא שטח, יח"ד אחת מתוך ה-6, תהיה יח"ד קטנה. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבנייה.
(4) בכל תא שטח, 2 יח"ד מתוך ה-6, יהיו יח"ד קטנות. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבנייה.
(5) הערך מתיחס למטר, הערה: הנקודה הגבוהה ביותר של קומת המסחר תהיה 5.5 מ'. בגלל שיפוע הרחוב, הנקודה הנמוכה ביותר תהיה כ-3.5 מ' גובה.
(6) הנקודה הגבוהה ביותר של קומת המסחר תהיה 5.5 מ'. בגלל שיפוע הרחוב, הנקודה הנמוכה ביותר תהיה כ-3.5 מ' גובה.
(7) בכל תא שטח, 2 יח"ד מתוך ה-8, יהיו יח"ד קטנות. גודלה של יח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי וזאת ככלל ולא ישונה בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת מועד מתן היתר הבנייה.
(8) מפלס הכיכר העירונית הוא הכניסה הקובעת.
(9) ניתן לחלק לעד 3 ביתנים, השטח כולל גם שירות.
(10) מיועד לפרגולות הצמודות לביתנים בלבד.
(11) מיקום הביתנים יתואם עם מערכת הניקוז ויתוכנן כחלק מפיתוח השטח.
(12) השטח יחולק ל 3-4 ביתנים, השטח כולל גם שירות.
(13) יחולק בין 3-4 קיוסקים.
(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות בניה בין השימושים השונים בתנאי שסך זכויות הבניה שניתנו בתא השטח ישמר.
(15) הנקודה הגבוהה ביותר של קומת המסחר תהיה 6 מ'. בגלל שיפוע הרחוב, הנקודה הנמוכה ביותר תהיה כ-4 מ' גובה.
(16) המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויהווה דופן לרחוב.
(17) הערך מתיחס ל, הערה: הבניין כולו יהיה בן 4 קומות. בקומת הקרקע לאורך הרחוב ימוקם המסחר. גובה קומת המסחר עד 6 מ'.
(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שטחי מעברים.
(19) חדרי מלון.
(20) הערך מתיחס למטר, הערה: גובה המבנה מעל הרחוב 9.0 מ' (2 קומות) גובה המבנה מתחת לרחוב 17.5 מ' (5 קומות).
(21) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: עבור תחנת טרנספורמציה בלבד, במקום שיקבע בתכנית הפיתוח.
(22) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>היתר בניה לעבודות פיתוח במגרשי מגורים</p> <p>1. תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוגש לוועדה מקומית לתכנון ובנייה כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה).</p> <p>התכנית תכלול פרוט של: מפלסים, העמדת מבנים, חניות, קירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, שעוני מים, הידרנטים, מתקנים לאיסוף אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ומחסנים. יוצג מפרט של חומרי גמר, צבעים ופרטים טיפוסיים.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1. חזיתות - החזיתות יעוצבו בשפה אדריכלית אחת וישתמשו באותם חומרי גמר.</p> <p>2. חומרי גמר - המבנה יחופה בחומרים קשיחים ו/או עמידים לאורך זמן.</p> <p>3. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה לחזית הרחוב. לא תותר קומת עמודים פתוחה לחזית הפונה לשטחים פתוחים.</p> <p>4. מרתפים - יותרו מרתפים במקומות שמאפשרים זאת בגלל תנאי הטופוגרפיה. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>5. קומת מסד - גובה קומת מסד לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>6. מחסנים - מחסנים ישולבו בתוך הבניין, בקומת המסד או המרתף או בקומת החניה.</p> <p>7. מסתורי כביסה - מסתור כביסה יהיו בתוך קווי הבניין.</p> <p>8. מתקנים טכניים - כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות עיצוביים להסתרה והצנעה של מתקנים טכניים וצנרת, מערכות מיזוג אוויר וכו', כך שלא יהיו גלויים על חזיתות הבניין.</p> <p>9. גדרות ומעקות - גדרות ומעקות בין המגרשים ובין השטח הציבורי לפי הנחיות הנספח הנופי. לא יבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.</p>	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. הנחיות כלליות לגבי עצים בוגרים:</p> <p>א. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים, הניתנים להעתקה, יש להעתיק לשטח סמוך.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח יסומנו עצים הקיימים בשטח. התכנית תוגש לאישור פקיד היערות. בתכנית יסומנו עצים לשימור, העתקה או כריתה.</p> <p>ג. 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>ד. עבודות כריתה /העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בניה ורישיון כריתה כדון.</p> <p>2. הוראות לגבי עצים לשימור:</p> <p>א. בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח לפי הפרוט להלן (נספח א)</p> <p>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.3

שמירה על עצים בוגרים

ג. לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה וכן יוצא מפרט שימור ע"י אגרונום מומחה אשר יתייחס ספציפית לעצים המיועדים לשימור במסגרת התוכנית.

ד. 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.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

(ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):

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. יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה הכוללים שיטת העתקה, זמני העתקה וכו'.

ג. 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.

ד. ביצוע העתקות בלוי אגרונום צמוד בלבד.

ה. תקופת העתקות בין חודשי דצמבר מאי.

ו. לעצים המועתקים חובה לחבר מערכת השקיה קבועה כולל טיפולים הנלווים במשך 3 שנים לפחות.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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.

ב. יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת עצים בסך ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד היערות.

ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי גובה האומדן במסגרת סקר לעצים בוגרים, 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.

6.4

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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.



עתיקות	6.4
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהוא אתר עתיקות מוכרז.</p>	



חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חלוקת החשמל 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חלוקת 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.25 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 3.25 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 6.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 5 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חלוקת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חלוקת החשמל.</p> <p>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 חלוקת 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</p>	



חשמל	6.5
<p>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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים</p> <p>א. קווי מקורות</p> <p>1. קווי מקורות חוצים את תחום התכנית כולל:</p> <p>קו מי השקיה בקוטר 12"</p> <p>קו מי שתייה למגידל שמס בקוטר 10"</p> <p>קו מי שתייה לנווה אטי"ב בקוטר 8"</p> <p>2. יש לבצע סימון מתקני מקורות בשטח ומדידה כולל חפירת גישוש ומיפוי באמצעות מודד בנוכחות נציג מקורות.</p> <p>3. קו מי ההשקיה (12") מיועד להעתקה.</p> <p>4. קטע קו מי שתייה לנווה אטי"ב (8") מיועד לביטול, יבוצע חיבור חדש לקו ההספקה לנווה אטי"ב מאזור תחנת השאיבה הקיימת למגידל שמש.</p> <p>5. אסורה בניה מעל קווי מקורות. אין לבנות ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מטר מדופן חיצונית של הצינורות.</p> <p>6. בחציית קווי מקורות ע"י צינורות ניקוז ומאספי ביוב יונחו הצינורות במפלס הנמוך בלפחות 0.50 מטר מתחתית צינורות מקורות זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ומשרד הבריאות</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לשכונה- אישור חברת "מקורות".</p> <p>ב. מים</p> <p>1. מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת מים של תאגיד מי התנור. המים יסופקו באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למגרשים בהתאם לחוק העזר המקומי וכפוף להוראות מתקני תברואה (הל"ת) 1980 פרק 2. תקינות הצינורות תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס תאגיד מי התנור והמועצה המקומית מגידל שמש.</p> <p>2. לא יותר קידוח בארות בתחום התב"ע ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תאגיד מי התנור ומשרד הבריאות.</p> <p>3. אין להניח רשת צינורות הספקת מי שתיה ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>4. כל צנרת המים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>5. לא יונח צינור מים בקרבת צינור ניקוז מי נגר עילי או צינור איסוף מי שפכים אלא אם הוא מוקם לפחות 0.50 מ' מעליהם.</p> <p>6. לא תותר בניית מתקנים לאיחסון מי שתיה בהם בורות, או בריכות בכל גודל שהוא ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

7. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים במועצה המקומית מג'דל שמש ואישור תאגיד מי התנור.

ג. ביוב

1. הבתים יחוברו לביוב מרכזי בהתאם לנספח בינוי תשתיות ויועברו למכון טיהור מאושר. פתרון הקצה המאושר לטיפול בשפכי השכונה הוא מט"ש הגושרים ובהמשך מט"ש קריית שמונה. לא יאשר מוסד תכנון היתר בניה, אלא אם כן קיים בפועל פתרון לאיסוף השפכים ולסילוקם לפתרון הקצה.

2. תנאי תחילת פתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה השלמת שדרוג מערכת ההולכה מנווה אטיב עד למט"ש "הגושרים" בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.

3. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות ורשות המים (תחום כנרת).

4. יש לתאם עם חברת מקורות הזזת קווי השתייה והחקלאות הנמצאים בתחום השכונה. בנוסף, יש לתאם תוואי לקו האספקה החדש לבוסטר נווה אטיב ולקבל אישור חברת מקורות לני"ל.

5. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים בשכונה אישור היתר בניה לבריכת מי שתייה שאמורה לשרת את השכונה ואישור ההיתר להקמת מט"ש אזורי חדש אליו יחוברו, בין השאר, שפכי השכונה המוצעת (מט"ש "קרית שמונה").

6. תנאי למתן היתרי הבנייה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

7. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של השכונה, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ותאגיד מי התנור בהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת

8. כל המבנים אשר יוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים תקינים להרחקת שפכים ודלוחים ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של השכונה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולדרישות מהנדס המועצה המקומית מג'דל שמש

9. איכות השפכים המותרים לחיבור למאספי הביוב של השכונה תהיה תואמת לאיכות שפכים ביתיים בלבד.

10. תנאי לאכלוס הבתים בשכונה- השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי תקני (מט"ש "קרית שמונה"). הודעה בכתב שתימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "מי התנור" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים, תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

ד. תברואה

1. הטיפול ואכיפת הטיפול בפסולת יבוצע ע"י הרשות המקומית.

2. הפרדת הפסולת ומיחזור, תוך הקפדה על הטמנת הפסולת שלא ניתנת למיחזור באתרים מורשים, כל זאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3. יש להקצות מקום למרכז מחזור בגודל 20 מ' לפחות במרחק הליכה של עד 400 מטרים ממשקי הבית.

4. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתחום השכונה.

6.7

ניקוז

1. כללי:



א. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1.

ב. כל תשתיות ניקוז המים העיליים יעשו בכפוף להוראות נספח ניהול מי הנגר המצורף לתכנית התבי"ע והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים. תכניות המפורטות לניהול הנגר העילי תכלולנה תכנון של צנרת ומובלים, תעלות, מתקני שבירת אנרגיה וגלישה כפי שהוגדר בנספח ניהול הנגר.

ד. תוואי הניקוז העיקריים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.

ה. תובטח הפרדה מלאה בין מערך איסוף וסילוק הביוב למערך פינוי עודפי מי נגר עילי.

ו. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו באמצעות מערכת התיעול אל מוצאי הניקוז המאושרים בלבד על פי תשריט נספח הניקוז. לא תותר כל הזרמה לשטח פתוח מלבד באמצעות מוצאים אלו.

ז. תוואי צנרת קוי הניקוז בתשריט נספח הניקוז הינו מיקום מחייב.

ח. מיקום מוצאי מי הנגר העילי בתשריט נספח הניקוז הינו מיקום מחייב.

ט. אין להתיר ניקוז של נגר עילי ממגרש אחד למשנהו. ניקוז המגרשים יתבצע לכיוון שצ"פים וכבישים. למעט במגרשים מדורגים שבהם החלק התחתון (לא גגות המבנה) יתנקזו לחצר גובלת של המגרש הנמוך בצורה מסודרת.

י. מי הנגר העילי ינוקזו אל קולטן מערכת התיעול בכבישים, אל תעלות פתוחות, או אל שצ"פים או מעברים ציבוריים על פי המיתווה המסומן והמוצג בתשריט נספח ניהול הנגר העילי. תשתיות ניהול נגר הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית יבוצעו במסגרת היתרי החפירה של תשתיות הפיתוח של השכונה בביצוע ובמימון היזם תחת פיקוח רשות ניקוז כנרת.

יא. תכניות מפורטות לניהול נגר עילי יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

2. מגרשים למגורים :

א. שטחי מגרשי הבניה יפותחו באופן שיבטיח ניקוז מי הנגר העילי אל עבר שטח פנוי בנקודה הנמוכה של המגרש המאפשר מוצא אל עבר כבישים או שצ"פים.

ב. השטח יהיה פנוי מכל בניה או ריצוף. כל המרזבים של הגגות יופנו אל עבר השטח הפנוי. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות, ואדניות יעשה בצינורות מי גשם ומרזבים סמויים או גלויים.

ג. תכנון מגרשי הבינוי יכללו פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים ישירות למערכת צנרת הניקוז בכבישים או לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר.

ד. ניקוז בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין.

ה. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 3.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.

ו. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בעל הסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.

3. מגרשים ציבוריים

א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יעשה באופן התורם לקליטה, השהיה, וויסות של של מי נגר עילי.

ב. השטחים הפתוחים המיועדים לקליטת מי הנגר יהיו במפלסים אשר יאפשרו מעבר ממשטח למשטח בהתאם לנספח ניהול מי הנגר העילי, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.



<p>ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>ג. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים. 4. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת-קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות על גגות הבתים, למעט אנטנה לשימוש עצמי בגודל שלא יעלה על 1 מ' ולא יבלוט מקו המבנה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1. 2. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי לתכנית הכולל פתרונות לוויסות נגר. 3. אימוץ ההנחיות לבניה משמרת נגר תהיה עבור כל בניה בתחומי התב"ע. 4. בתחומי השטחים הפתוחים, במקומות המסומנים בתכנית, ובתאום מלא עם מתכנני הנוף ומתכנני הכבישים, יתוכננו מתקנים להשהייה וויסות מי הנגר העילי. 5. היקף הנגר המנוהל באמצעות ויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. נפחי איגום ביניים בתחום השצ"פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר. ב. שטחים מנוהלים בתוכנית יופנו אל אזורי הויסות וההשהייה. ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הויסות וההשהייה. 6. ביצוע מתקני ההשהייה יהיה במשולב עם פיתוח השטחים הפתוחים והתשתיות לשכונה. 7. תכנית ניהול מי הנגר כפי שמוסמן בתשריט נספח ניהול מי נגר עילי, מחייבים. 8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים וניקוז לערוץ נחל חזורי יבוצע ע"פ נספח הידרולוגיה וניהול נגר.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. 2. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד. 3. תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע. 4. ייעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>הנחיות לביצוע התכנית: 1. בקו ההשקה של השכונה עם השטח הטבעי יבנה קיר שיהווה גבול ברור בין השכונה לשמורה. 2. יש ליצור דירוג בין המגרשים ובתוכם כדי לצמצם גובה קירות, חציבות ומילוי. 3. לא תותר נטיעה של מינים פולשים. 4. מעבר תשתיות בגבול השכונה/שמורה יבוצע בפיקוח רט"ג תוך שמירה על זהירות מירבית. לאחר גמר הביצוע יוחזר המצב לקדמותו באישור רט"ג.</p>	



5. יתוכננו צירי הליכה בתוך השכונה, המחברים בין חלקי השכונה ובין הישוב הקיים.
6. תתוכנן טיילת סביב השכונה עם יציאות מוסדרות לשטחים הפתוחים, שתשתלב עם דרך התשתיות שבגבול השכונה.
7. יתוכננו שבילי אופניים בשדרה הראשית ובכביש הראשי שיתחברו לשביל אופניים סובב גולן.
8. בשטחים הפתוחים יתוכננו שבילי הליכה ופינות ישיבה המשתלבים בטופוגרפיה הקיימת. לא יותרו עבודות עפר ותימוך גדולות.

עקרונות עיצוב:


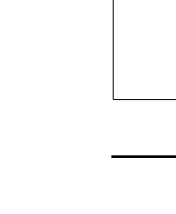
1. פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים ובהתאם לנספח הנופי או לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית לרבות-קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שרות וכיוב'.
2. כל הקירות התומכים בגבול השכונה ובתוך השכונה יהיו מבנייה פראית מאבן מקומית, לרבות בחזיתות הפונות לרחוב ולמגרשים שכנים.
3. גובה החציבות, הקירות והמסלעות לא יעלו על 3.5 מ'. במקרה של חריגה מגובה זה יש לדרג ולהוסיף מדרגה עם צמחייה ברוחב מינימלי של 2 מ'.
4. בתוך השכונה יבנו מרכזי מיחזור עם קיר מסתור בהתאם לנספח הנופי.
5. המעקות בשכונה הפונים לרחוב יהיו אחידים בהתאם לפרטים הטיפוסיים שבנספח הנופי. ניתן לבצע קיר גדר ובלבד שיהיה בגמר בניה פראית מאבן מקומית.
6. בניית מסלעות תבוצע מסלעים מקומיים ללא השארת חללים בין הסלעים. יש להקפיד על מילוי אדמה בכיסי השתילה.

מזעור הפגיעה בנוף בזמן ההקמה:

1. לפני תחילת העבודות באתר וכן עבודות להעברת קווי תשתית בשטחים פתוחים יגודר האתר או רצועת העבודה ע"י גדר איסכורית ותיאסר פגיעה מוחץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
2. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבצע איסוף גיאופיטים בתיאום עם הרט"ג. לאחר איסוף הגיאופיטים יש ל"גרד" שכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ-40 ס"מ כאדמת חישוף, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר. כמו כן יש לאסוף בזהירות סלעים לשימוש חוזר בשצ"פים. האדמה והסלעים יישמרו בתחום שטחים המיועדים לבנינו ולא בתחום שצ"פים.
3. בניית הקיר בגבול השכונה/שמורה ייבנה לפני תחילת עבודות הבנינו בשכונה.
4. עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר במגרשים המיועדים לבנינו וכבישים ולא בשטחי שצ"פים.
5. יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרשים הן הפרטיים והן המיועדים למבני ציבור ומסחר, כך שלא יושארו מערומי סלעים בגבולות המגרשים.
6. עודפי העפר ופסולת הבניין יפוננו מיידית לאתר מחזור מאושר על פי ההנחיות של תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.
7. לאחר התקנת קווי תשתית בשטחים פתוחים יש לשקם את האתר ולהחזיר מצב לקדמותו.

מזעור הפגיעה הנופית/סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט:

1. תאורה היקפית לשכונה תהיה צמודה לקיר המפריד בין השכונה/שמורה והיא תאיר בטווח המינימלי הנדרש לפי הוראות הביטחון.
2. התאורה הציבורית ברחובות ובשטחים הציבוריים תופנה כלפי מטה ותימנע הארה כלפי מעלה למניעת זיהום אור.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>3. המועצה תתחזק את הגינון ברחובות ובשצ"פים. 4. כתנאי להיתר בנייה תידרש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 250 ע"ג תכנית מודד מוסמך. התכנית תכלול העמדת מבנים, חזיתות, חתכים, פתרונות לגז, פילרים, חניות, מחסנים ומתלי כביסה. לתכנית יצורף מפרט עם חומרי גמר. 5. תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לשמורה, לרחוב ולשטחים פתוחים וציבוריים. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום: 1. בין המגרשים יהיו שטחי גינון ו/או תעלות מלאות בטוף ו/או צינורות מחלחלים שיאפשרו למי הנגר לחלחל תוך כדי זרימתם. 2. כבישים ינוקזו במספר נקודות לשטחים הפתוחים. 3. מדרכות ליד שטחי גינון יהיו גבוהות משטחי הגינון ויתנקזו אל שטחי הגינון הסמוכים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או קווי מים, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון או קווי מתח גבוה שמחוץ לשטחי המגורים), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. גמלי המים מוסתרים במסתור בנוי בהתאם לנספח הנופי. 3. תנאים למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית. 4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 5. ביצוע התכנית יתקדם בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.14 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בנייה על קרקע בבעלות המדינה- לא יוצאו היתרי בנייה, אלא אם הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחנייה הנדרשים למימושן. לא ינתן היתר בנייה, אלא אם זה כולל את מלוא היחידות, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p>

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה:

א. אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי על פי הנחיות נספח ההידרולוגיה והניקוז ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

ב. הבטחת ניקוז השטח נשוא היתרי בניה תאושר ע"י מחלקת תשתיות של המועצה המקומית וע"י מהנדסי הועדה המקומית על פי הוראות נספח ההידרולוגיה והניקוז.

ג. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ובביצוע תכנון של מערכת הניקוז האזורית עד להתחברות לנחל חזורי.

ד. תכנית הניקוז המפורטת תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים כינרת.

ה. אישור רשות העתיקות לביצוע סקר לפיתוח ארכיאולוגי בתחום התכנון והטמעת מסקנותיו.

ו. השלמת שדרוג מערכת הולכת הביוב מנווה אטי"ב עד למט"ש "הגושרים" בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.

ז. אישור תאגיד מי התנור, משרד הבריאות ורשות המים (תחום כנרת).

ח. אישור היתר בניה לבריכת מי שתייה שאמורה לשרת את השכונה ואישור ההיתר להקמת מט"ש אזורי חדש אליו יחוברו, בין השאר, שפכי השכונה המוצעת (מט"ש "קרית שמונה").

ט. אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח המתחם בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים:

1. מפלס הכניסה של מגרשי המגורים

2. מקום כניסת רכב לחניה פרטית בתחום מגרשי המגורים.

3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונים לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים.

4. תכנית של מערכות תשתית פרטיות וחיבורן למערכות התשתית הציבוריות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו'), כולל מיקום נקודות החיבור למגרשים.

5. מיקום וצורת חצרות שירות המכילות מתקנים של מערכות תשתית ואשפה.

6. מיקום מתקן למיכלי מיחזור וגודלו וצורתו.

7. מערכת ניקוז בתוך המגרשים.

י. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

יא. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י נתיבי ישראל, תנאי לאכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה שאושרה.

יב. תנאי לאכלוס הבתים בשכונה - השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות

השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי תקני (מט"ש ק"ש). הודעה בכתב שתימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "מי התנור" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים,

תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.16

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.17

הפקעות לצרכי ציבור

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק

<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. 2. שטח דרכים 989 ו-9898 ירשם ע"ש המדינה.</p>	
<p>6.18 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
<p>6.19 תשתיות</p>	<p>6.19</p>
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד- 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p>6.20 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.20</p>
<p>1. מזעור הפגיעה בזמן ההקמה א. ככל שתהיה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע. ב. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן. ג. הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. 2. מיקום ותפעול מחנות קבלן- א. תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תעשה רק לאחר אישור בכתב, על בסיס תשריט/תצלום אורתופוטו, של הוועדה המקומית. במידה ונפרצו צירים חדשים- תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע. ב. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת. ג. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה. ד. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.20	הוראות בזמן בניה
<p>התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור באתר מורשה.</p> <p>ה. יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>ו. יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.</p>	

6.21	סטיה ניכרת
שימוש אחר במבנים, שלא למטרה וליעוד שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.	

6.22	סקר סייסמי
<p>1. בהיבט הסייסמי והגאואנדסי מומלץ עקב קרבה להעתק חשוד כפעיל נדרש בתכנון מפורט התייחסות מפורטת הכוללת חקירה גאואנדסית באחריות מהנדס גאוטכני כנדרש בתקן ת"י 940.</p> <p>2. בהיבט הגאואנדסי לצורך תכנון מפורט יש צורך בביצוע חקירה גאואנדסית ע"י מהנדס גיאוטכני לפי מפורט בתקן ת"י 940, הכולל תיאור חתך הקרקע לעומק שכבת הקרטון והגיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חיבור לדרך 9898 ו/או 989 עפ"י תכנית הסדרי התנועה שאושרה ע"י נתיבי ישראל סלילת רחוב 1 לכל אורכו. כולל הבינוי לאורך רחוב 1 מהכניסה הצפונית ועד בית הספר ותא שטח 76. סלילת רחובות 3, 4 והבינוי הנשען עליהם משני הצדדים. בשלב זה יוקם בית הספר ומתחם גני הילדים הסמוך אליו.	הקמת בריכת המים, ביצוע צינור הביוב הראשי.
2	סלילת רחוב 6 ורחוב 8 והבינוי לאורכם משני הצדדים וכן בינוי לאורך רחוב 1 מתאי שטח 89, 112 עד הכניסה הדרומית לשכונה.	סיום שלב 1.
3	סלילת רחוב 11 (רחוב טבעתי) והבינוי משני צדדיו לכל אורכו.	סיום שלב 1.
4	סלילת רחוב 5 לכל אורכו ובינוי משני צדדיו	סיום שלב 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.