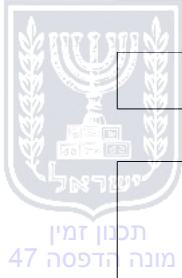


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-1045533

הרחבת רח' גולן שכונת אלונים יוקנעם עילית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/05/2024

לאשר את התוכנית

03/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005199208/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להרחבת שכונת אלונים ב-66 יח"ד, בהמשך לרחוב הגולן, תוך שילוב שטח ספורט ופנאי עם מגורים. התוכנית גובלת מצפון בדרך יצחק רבין, ממערב ברחוב הגולן, וממזרח ברחוב יער אודם. התכנית סמוכה לאזורים בעלי רגישות נופית גבוהה, לפיכך נשמרו בתכנית ערכים נופיים כואדי סנין ושלוחותיו. כמו כן, נשמרו מבטים מהאזור הבנוי לנוף הפתוח ותוכננו טיפולוגיות מגורים אשר מותאמות לטופוגרפיה ולנוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת רח' גולן שכונת אלונים יוקנעם עילית
		מספר התכנית	222-1045533
1.2	שטח התכנית		47.220 דונם
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	ל"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 יקנעם עילית

208839 קואורדינאטה X

727400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המשך רחוב הגולן, שכונת אלונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

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
12565	מוסדר	חלק	90	
12566	מוסדר	חלק	74, 81, 91, 93, 98, 127-129	130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ 9/2. הוראות תכנית תממ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/20678</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20678 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6830	6556		06/07/2014
<u>ג/20861</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20861 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7209	3666		21/02/2016
<u>ג/19613</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19613 בתחומה של תכנית זו בלבד.	70910	7919		10/08/2015
<u>ג/במ/55</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/55 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4034	4377		13/08/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לילך הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לילך הראל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	18:57 14/07/2024	ענבל אברהם	30/06/2024	27		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מילולי	13:04 05/01/2023	אוהד פלש	04/01/2023	11		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14:08 14/09/2023	פאדיה קראקרה זועבי	14/09/2023	1		רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	08:49 29/08/2023	ענבל אברהם	23/08/2023	14		רקע	תשתיות
לא	נספח בינוי	17:25 25/08/2024	לילך הראל	25/08/2024	1	1:500	רקע	בינוי
לא	נספח מים וביוב	10:21 27/08/2024	ענבל אברהם	26/06/2024	1	1:500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	15:43 25/08/2024	ענבל אברהם	22/08/2024	1	1:500	רקע	ניקוז
לא		15:42 25/08/2024	איתן עדן איתן עדן אדריכל נוף	20/08/2024	1	1:500	רקע	סביבה ונוף
לא		16:46 26/08/2024	אוהד פלש	26/08/2024	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב קיים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות	12:10 14/09/2023	לילך הראל	13/09/2023	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630860	a-tzafon@land.gov.il



**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל	500101761	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		073-2021410		a-tzafon@land.gov.il

(1) כתובת : בניין בזק.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לילך הראל	17031452	גרואג הראל אדריכלים שימור וקיימות	תל אביב-יפו	הס משה	55	03-6499890		lilach@rethink-arch.com
מהנדסת אינסטלציה	מהנדס	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ	סלימאן וישאחי	053644	סלימאן וישאחי מהנדסים ויועצים בע"מ	עכו	דרך החרושת	8	04-9913446	04-9919156	info@sw-eng.co.il



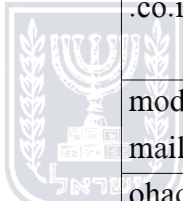
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	יאיר לנדאו	47477686	איתועדן - יאיר לנדאו אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	הכישור	1	03-6836712		yair@landscp .co.il
	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021		moded882@g mail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אוהד פלש	54566	אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(2)		050-6547223		ohadfleshla@ gmail.com
	יועץ תחבורה	פאדיה קראקרה זועבי		פאדיה את שריף - פאדיה קראקרה זועבי	נצרת	(3)		04-6017282		shareef9@net vision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: רמת השופט מיקוד 1923800.

(3) כתובת: ת.ד. 8750, נצרת

1606700.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: א. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. ב. תותר הצמדה של דיורית אחת בלבד ליחידת דיור. ג. שטח הדיורית יהיה 35 מ"ר ועד 50 מ"ר. ד. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום בית משותף אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין).
דירה קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.

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 שכונת מגורים קיימת, שכונת אלונים, בהמשך לרחוב הגולן, תוך שילוב שטח ספורט ופנאי עם מגורים. שמירה על המבטים הקיימים לכיוון שמורת הטבע, תוך יצירת מערך הולכי רגל המקשר בין שכונת אלונים ושכונת רמת השניים, המתוכננת, וחיזוק מערך השטחים הפתוחים. קביעת הנחיות תכנוניות לשילוב טיפולוגיות מגורים המותאמות לטופוגרפיה ולנוף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור ספורט ונופש למגורים.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה.
- קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
- התוויית והרחבת דרכים.
- קביעת עצים לשימור.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

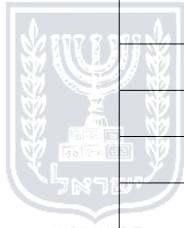
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10, 2, 3, 5 - 9
שטח ציבורי פתוח	1, 15, 21 - 23
ספורט ונופש	14
דרך מאושרת	11, 16, 811
דרך מוצעת	12, 13, 17 - 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	14
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	2, 5 - 9
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	11, 16, 811
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	12, 13, 17, 19
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	10, 2, 3, 5 - 9
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	14
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1, 15, 21
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	21
זכות מעבר	דרך מוצעת	12
זכות מעבר	מגורים ב'	5 - 9
חורשה להעתקה	ספורט ונופש	14
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
ציר נחל	דרך מאושרת	16
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	1, 23
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	12
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	2, 3, 5
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	14
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	1, 23
קו חשמל מתח עלין ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	11, 16, 811
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	12, 13, 17
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	10, 2, 3, 5 - 9
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	14
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1, 15, 23

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.67	798.1	איזור מגורים ב
6.14	2,929.18	דרך מאושרת
50.61	24,138.15	ספורט ונופש
24.53	11,699.76	שטח פתוח טבעי
17.05	8,133.39	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>47,698.58</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.75	3,188.36	דרך מאושרת
6.60	3,117.91	דרך מוצעת
27.75	13,106.44	מגורים ב'
18.27	8,626.74	ספורט ונופש
40.63	19,185.29	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>47,224.74</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהיחידה הראשית למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>דרכים וחניות</b> החניה תהיה על ו/או תת קרקעית בהתאם לניצול הפרשי טופוגרפיה במגרש. בתא שטח 5 - תותר בניית חניון תת קרקעי משותף.</p>
ב	<p><b>בינוי</b> 1. לכל יחידת דיור תתאפשר כניסה נפרדת בדופן המגרש ככל הניתן. 2. לכל יחידה יוצמד שטח חוץ גינה ו/או מרפסת גג ככל הניתן. 3. הגבהת מפלס הכניסה עד 0.5 מ' או הנמכתו 0.5 מ' לא תחשב חריגה ובלבד שמתקיים פתרון לנושא נגישות, ניקוז וכיו"ב.</p>
ג	<p><b>גגות</b> 1. הגגות יטופלו כ"חזית חמישית", לצורך כך הגגות יהיו גגות משופעים, חיפוי רעפים או חומר קשיח עמיד דומה, בעל תחזוקה קלה. שטח גג רעפים לא יקטן מ-80% משטח הגג של הבניין. לא יותר כל אלמנט בנוי להסתרת גג רעפים. כל המתקנים והמערכות הטכניות ישולבו ויוסתרו בחלל הגג משופע, לרבות דודי מים. קולטי השמש יוצמדו למישור הגג ובכיוון שיפוע הגג. 2. עליית גג: תכנון חלל עליית הגג יהיה חלק מתכנון ושפה העיצובית של הבניין כולו. 3. בתאי שטח מספר 9-5 כולל, רום גג הרעפים לא יעלה על גובה של 2.5 מ' ממפלס הכביש הסלול בפועל (המשך רחוב הגולן) במפגשו מול מרכז המגרש החדש.</p>
ד	<p><b>פיתוח ונוף</b> 1. תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 3.0 מ' הנוצרים עקב פיתוח סביבתי הפונה לשצי"פ תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים. מעל ומתחת לכל קיר תמך תישמר רצועת גינון 2. לאורך כביש מס' 2 תישמר רצועה ברוב 1.5 מ' אשר תשמש לגינון ולנטיעת עצי צל לאורך הרחוב. 3. בכל מגרש (תא שטח) יינטעו עצים בוגרים בהיקף של עץ בוגר לכל יחיד.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> זיקת הנאה: בהתאם למסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה עבור מעבר ותחזוקה של קו ביוב קיים בלבד. זיקת ההנאה תבוטל לעת ביצוע קו חליפי מחוץ לתחומה של התכנית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון ונטיעות</li> <li>3. מתקני ספורט פנאי ומשחק</li> <li>4. מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה.</li> <li>5. פסלים ומתקני נוי</li> <li>6. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים</li> <li>7. גישה לרכב תחזוקה וחרום</li> <li>8. מתקנים הנדסיים, מתקני השהיה והחדרת נגר עילי, תעלות פתוחות לניקוז מי נגר עילי.</li> <li>9. העברת קווי תשתית עילית ותת קרקעית</li> <li>10. טיפול נופי, פיתוח, קירות תומכים, גשרים ומעקות.</li> <li>11. שירותים ציבוריים (במגרש מינימלי של 2.5 דונם)</li> </ol>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לאורך רצועת הנחל יהיו דרכי מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, פיתוח נופי והסדרת טיילות, נטיעות, מתקני הצללה ושיבה, ברזיות וכן אלמנטי תאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים ונופיים, הכל בהסכמת ואישור רשות הניקוז.</li> <li>2. יוקצה גן שעשועים/ משחק באופן נגיש בסמיכות לרחבת החנייה (קילדסק) ברחוב גולן.</li> <li>3. תכנית לשצ"פ תאפשר נגישות מרבית להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>4. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים מקומיים.</li> <li>5. צמחיה: בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים ומקומיים המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף וביערות הסובבים.</li> <li>6. לפחות 50% מעצים המתוכננים בשצ"פ יהיו עצים בוגרים.</li> <li>באזור הרחבות ואזורי ישיבה תועדף נטיעת עצים בעלי כותרת רחבה המאפשרת הצללה רחבה ככל הניתן.</li> <li>7. תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 1.5 מ' הנוצרים עקב פיתוח סביבתי תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים. מעל ומתחת לכל קיר תמך תישמר רצועת גינון.</li> <li>8. נטיעת עצים לאורך המדרכות יהיה במרחקים של 8-10 מטר לכל הפחות.</li> <li>9. חדר טרפו: יהיה תת קרקעי ו/או מוטמן ולא יבלוט מעל פני הקרקע מעבר לגובה של 1.2 מ'.</li> </ol>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגרשי ספורט, אימון ומשחק, נופש פעיל וכד'.</li> <li>2. מתקני ספורט לסוגי ספורט שונים</li> <li>3. אולמות ספורט, בריכות שחיה, ושימושים נלווים נדרשים.</li> <li>4. חניה, פיתוח, קירות תומכים, גשרים ומעקות.</li> <li>5. יציעים לקהל צופים.</li> <li>6. מבני שירות תומכים לפעילות במקום כגון שירותים מחסנים וכד'.</li> <li>7. מסחר נלווה</li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף



4.3	ספורט ונופש
	<p>1. תמיכת הקרקע בהפרשי מפלסים שמעל 1.5 מ' הנוצרים עקב פיתוח סביבתי הפונה לשצ"פ ו/או לנחל סנין תעשה באמצעות מסלעות ו/או קירות תומכים מפוצלים. מעל ומתחת לכל קיר תמך תישמר רצועת גינון .</p> <p>2. לאורך כביש מס' 2 תישמר רצועה ברוחב 2 מ' אשר תשמש להרחבת המדרכה ולנטיעת עצי צל לאורך הרחוב המוביל אל הבינוי המתוכנן.</p> <p>3. מגרש החניה :</p> <p>א. יינטע עץ רחב צל בין כל 3 חניות.</p> <p>ב. מגרש החניה יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל ככל הניתן בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעות עצים סוככנים.</p> <p>4. השטח הפתוח לא יגודר כולו בגדר היקפית והשימושים שיוקמו בו ישולבו בשטח הפתוח. יותר גידור נפרד עבור כל שימוש (גידור בטיחותי למגרשי ספורט וכדומה).</p> <p>5. תכנון השטח הפתוח בתא שטח 14 ישולב בתכנון השצ"פים (תאי שטח 1+23), והשבילים שלהם יהוו רשת רציפה אחת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועה של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות, מתקני דרך, חנייה ומתקני חנייה, קירות תומכים, פיתוח ונטיעות עצים, גשרים ומעקות, עמודי תאורה ובקרה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. תכנון מפורט לפיתוח רחובות יעשה בדגש על מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. חתך הרחוב יכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים לאורך הרחוב, ונטיעת עצים רחבי צל.</p> <p>2. פיתוח הרחבות יכלול הקמת ריהוט רחוב, התייחסות לפתרונות הצללה ליצירת מרחב ציבורי פעיל ונוח, לרבות הצללות ונטיעות.</p> <p>3. לאורך הרחוב משני צידיו יינטעו עצי נוי וצל. מרחק נטיעה בין עצים יהיה 8-10 מ' ככל הניתן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועה של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות, מתקני דרך, חנייה ומתקני חנייה, קירות תומכים, פיתוח ונטיעות עצים, גשרים ומעקות, עמודי תאורה ובקרה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. תכנון מפורט לפיתוח רחובות יעשה בדגש על מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. חתך הרחוב יכלול מדרכות רחבות, שביל אופניים לאורך הרחוב, ונטיעת עצים רחבי צל.</p> <p>2. פיתוח הרחבות יכלול הקמת ריהוט רחוב, התייחסות לפתרונות הצללה ליצירת מרחב ציבורי פעיל ונוח, לרבות הצללות ונטיעות.</p> <p>3. לאורך הרחוב משני צידיו יינטעו עצי נוי וצל. מרחק נטיעה בין עצים יהיה 8-10 מ' ככל הניתן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דרך מוצעת	4.5
-----------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	6	40	(1) 1242	72	152	258	760	1541	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13.5	6	40	(1) 1242	72	152	258	760	1569	3	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 2	(3) 5	(3) 20.5	24	40	(1) 4821	229	912	944	2736	4658	5	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	17	6	40	(1) 1681	(5) 440	0	329	912	1092	6	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	17	6	40	(1) 1681	(5) 440	0	329	912	1108	7	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	17	6	40	(1) 1681	(5) 440	0	329	912	1102	8	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	17	6	40	(1) 1681	(5) 440	0	329	912	1102	9	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	3	2	10	6	45	(1) 1291	236	608	143	304	927	10	מגורים ב'	מגורים ב'	
									170				170	8626	14	מסחר	ספורט ונופש	
(2)	(2)	(2)	(2) 10	2	1	(6) 10		20	3280			1725	1555	8626	14	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
				1	1	5			150	(8) 50	0	(8) 50	(7) 50	16002	1	שטח ציבורי פתוח	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

### הוראות טבלה 5:

- תותר תוספת קומות מרתף חניה בנוסף למספר קומות המופיע בטבלה, לרבות דרכי גישה, מבואות וחדרי מדרגות משותפים. תותר תוספת שטחי שירות לטובת שטחי חניה בלבד.
- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בנייה מעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה ומספר קומות ישמרו. ג שטח עיקרי כולל שטח מרפסות מקורות.
- שטחי שירות כוללים: ממ"דים 12.5 מ"ר מינמלי, מחסן דירתי עד 9 מ"ר, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, חדרים טכניים בקומת הקרקע, וכד'.
- בתא שטח מס 5 יותר הקמת עד 4 מבנים. המרחק בן המבנים לא יקטן מ 6 מ'.
- חניה משותפת בתא שטח 5 במפלס הכניסה הקובעת תותר בגבולות קו תחתי כמסומן בתשריט.
- ז.עלית גג בשטח של 35 מ"ר עם גג משופע / גג רעפים בלבד.
- ח. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת המצויין בטבלה הינו גובה רום הגג ובלבד שאינו חורג מהנחיית סעיף 4.1.2 ג'.
- ט. לפחות 20% מהדירות תהינה דירות קטנות.
- י. דירות ששטחן 140 מ"ר ומעלה יכללו דירות.



**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) השטח כולל מרפסות.
- (2) בהתאם למופיע בתשריט.
- (3) עבור מבנה עולה.
- (4) עבור מבנה יורד.
- (5) עבור קומת חניה.
- (6) תותר הקמת מתקני משחק וספורט כדוגמת קירות טיפוס בגובה העלה על 10 מ' באישור הוועדה המקומית.
- (7) עבור הקמת מבני שרות כגון שירותים ציבוריים (במגרש מינימלי של 2.5 דונם).
- (8) עבור מתקני תשתית כגון: חדר שנאים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאים למתן היתר בניה :
  - א. תנאי בהליך הרישוי, הגשת תוכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנון של כל מערכת התשתיות והפיתוח הנופי סביבתי של המרחב הציבורי, הכבישים, החניות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים. התוכנית תגדיר את מפלסי ה- 0.00 המדויקים והמחייבים לכל מגרש, בתכנון מפורט תותר גמישות של עד 0.5 מ' ובלבד עמידה בסעיף 4.1.2 ג'(3).
  - התכנית תפרט פרטי פיתוח לרבות חומרי גמר אחידים עבור מדרכות, שבליים, גדרות, שצפ"ם, פרטי מסתור לפילרים ומתקני אשפה, מעקות, גמר גגות וכד', לרבות פרטים מחייבים ואחידים של ממשק הרחוב: קירות, גדרות, עמודות אשפה או כל אלמנט אחר הגובל עם רחוב או שצ"פ.
  - ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה התחלת הטמנה של קו המתח העליון בתכנית ותנאי לאיכלוס בתחום התכנית יהיה סיום ביצוע הטמנת הקו בתחום התכנית.
  - ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח קרקע וביסוס במסגרתו ייבחן גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון והצגת תוכנית לייצוב מדרון על פי מאפיינים טופוגרפיים, גיאוטכניים וסוג הקרקע. ובכלל זה הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע, ספקטרום התגובה שגובש לאתר, ותוכנית פיתוח, בינוי וביסוס בהתאם.
  - ד. בהליך הרישוי התכנית תתואם מול רשות הניקוז.
2. תנאים למתן תעודת גמר :
  - א. תנאי לתעודת גמר שתילת עצים בוגרים לכל יח"ד לפי הוראות סעיף 4.1.2 ד'(3).

**6.2****בינוי**

1. כניסות לדירות גן: יותרו כניסות נפרדות ליחידות דיור בכפוף לתכנון שיהווה חלק מתכנון של הבניין כולו במסגרת היתר הבניה המקורי. לא תותר הוספת כניסה נפרדת לחצר הפרטית של דירת גן מהרחוב, שביל ציבורי ו/או משטחים משותפים של הבניין.

**6.3****סביבה ונוף**

1. רחובות ושבילים
  - 1.1. תכנון מפורט לפיתוח רחובות יעשה בדגש על מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. חתך הרחוב יכלול מדרכות רחבות, שביל אופנים לאורך הרחוב, ונטיעת עצים רחבי צל.
  - 1.2. פיתוח רחבות וכיכרות יכלול הקמת ריהוט רחוב, התייחסות לפתרונות הצללה ליצירת מרחב ציבורי פעיל ונוח, לרבות הצללות ונטיעות.
2. נחל / תעלה
  - 2.1. בתחום רצועת נחל יותרו כל הפעולות שמטרתן לשמור על ניקוז תקין, כגון: הקמת מתקני ניקוז, התוויית דרכי שירות לטיפול, הקמת מעברים.
  3. שיקום נופי
    - 3.1. באזורי מפגש בין אזורים מפותחים ונוף טבעי יעשה שיקום נופי שיכלול התאמה בין עבודות העפר למצב הקיים הסובב התאמת שיפועי קרקע, בניית טראסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים וכו'.
    - 3.2. השיקום הנופי יכלול התאמה בין הצמחייה המתוכננת לבין הצמחייה הטבעית/חקלאית הסובבת מבחינת סוגי הצומח, אופן שתילתם וצפיפותם.

	<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.3</b>
	<p>4. שימור גיאופיטים ושכבת קרקע עליונה                      4.1 יש להימנע מכניסת מינים פולשים.                      4.2 יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג.                      4.3 שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. תקן חניה בהתאם לתקן חניה בתוקף.                      2. במקומות בהם כניסה משותפת היתר הבניה יכלול סימון זיקת הנאה משותפת.                      3. כל מקומות חניה בתחום מגרשי המגורים יכללו הכנת תשתית עבור מערכות טעינה עבור כלי רכב חשמליים.</p>	
	<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.5</b>
	<p>על המבנים בתחום התכנית להיות מוסמכים באמצעות תקן בניה ירוקה.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.6</b>
	<p>1. תאורה :                      בשטח התכנית לא יותקנו מערכות בעלות פוטנציאל לזיהום אור ככל הניתן.                      2. מניעת התבססות מינים פולשים ומיגורים :                      תכנית הבינוי והפיתוח בהליך הרישוי, תכלול רשימת מיני צמחים מומלצים לשתילה בערוצים המתנקזים לשטח הפתוח ובגבול השטח הטבעי בדגש על צמחייה מקומית.</p>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
	<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.8</b>
	<p>1. מים וביוב :                      א. אספקת מים וביוב תבוצע באישור תאגיד מעיינות העמקים או תאגיד מורשה אחר.                      ב. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור הגורמים המורשים, ובהצגת פתרונות מתאימים.                      ג. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לצורך תחזוקת קווי הביוב.                      אסורה בניה על קווי מים וביוב ציבוריים.                      2. ניקוז :                      הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית .                      3. מי נגר :                      במגרשי מגורים ישמרו כ- 30% משטח המגרש פנוי לטובת חלחול לתת הקרקע. לחילופין ניתן להציע פתרונות ניהול נגר בהיקף של כ- 20 מ"ק/דונם.                      במגרש ספורט ונופש ישמרו כ- 60% משטח המגרש לטובת חלחול לתת הקרקע.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	בשצ"פ הנחל יתאפשרו שטחי איגום של 0.9 דונם ובעומק של 0.5- לאיגום והשהייה של 450 מ"ק.

<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצענה תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לנטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף</p>

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י וזו לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47