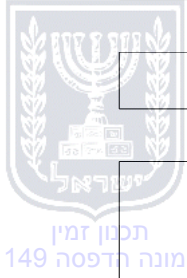


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0792408

שכונה מזרחית צפונית מתחמים B2, B1 זיר חנא ג/26850



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי לב הגליל, משגב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/10/2024

לאשר את התוכנית

04/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2001031003/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת מכח הוראות תכנית המתאר של דיר חנא ג/15132 שבתוקף מ-2011. התכנית קובעת הוראות לפיתוח ובניית שכונה חדשה בהיקף של כ-385 יח"ד בשטחים לא מבוניים עליהם לא חל תכנון מפורט, בצפון הקצה המזרחי של הישוב. שטח התכנית גובל ממערב בשטח תכנית מתחמים A ו-F (תכנית מס' 262-0784900) שלקראת מתן תוקף, ממזרח בשטחי יער על פי תמ"א אחת ומדרום בבינוי קיים.

כ-29% מהקרקעות בתחום התכנית הן בבעלות פרטית, כ-67% מהקרקעות מוחזקות על ידי רשות מקרקעי ישראל וכ-4% מהקרקעות הן בבעלות קק"ל. בחלק הצפוני של התכנית (מתחם B1) מרבית הקרקעות הן בבעלות פרטית.

על השטחים בצפון ובמרכז התכנית (מתחמים B1 ו-B2) חלות הוראות "שטח לתכנון מפורט" מתכנית המתאר. על החלק הדרומי חלות הוראות "מגורים א" שאינן משנות מהוראות תכנית מתאר ג/1232 שבתוקף מ-1985. מונה הדפסה 149

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בכל שטחה ומחולקת לשני מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם B1 מצפון לכביש הטבעת של דיר חנא (כביש 100) ומתחם B2 מדרום לכביש הטבעת.

התכנית מקצה מגרשים לגני ילדים, מעונות יום, גנים ציבוריים ומעברים ציבוריים על פי צרכי התושבים, ומסדירה מערכת דרכי גישה לתחבורה ציבורית, רכב פרטי והולכי רגל ותשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת על פי הסטנדרטים העדכניים הנדרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונה מזרחית צפונית מתחמים B1, B2 דיר חנא ג/

26850

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

262-0792408

מספר התכנית

117.106 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל, משגב

קואורדינאטה X 235415

קואורדינאטה Y 752555

1.5.2 תיאור מקום

בצידו הצפוני של הקצה המזרחי של היישוב דיר חנא .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר חנא			

שכונה שכונה מזרח צפונית מתחמים A1, B1, B2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19408	מוסדר	חלק		143
19412	מוסדר	חלק	2-6	9, 13, 19, 25, 27, 32, 39
19413	מוסדר	חלק		45, 52-53, 55-56
19414	מוסדר	חלק		4

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

משגב

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	מים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/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/1232 - צפון</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/1232 - צפון. בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3166	1521		28/02/1985
<u>ג/15132</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/15132 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	6346	1583		22/12/2011
<u>ג/3091</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית ג/3091 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3027	1538		23/02/1984
<u>ג/6757</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/6757 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3980	2360		05/03/1992
<u>ג/12427</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12427 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5280	2254		09/03/2004
<u>ג/12908</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12908 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5231	132		20/10/2003
<u>ג/16246</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16246 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	6346	1583		22/12/2011
<u>262-0244012</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 262-0244012 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	7477	4782		02/04/2017

הערה לטבלה:

- יחס התכנית לתכנית תמ"מ 30/9/2 הוא כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 30/9/2. הוראות תכנית תמ"מ 30/9/2 תחולנה על תכנית זו.
- התכנית מחליפה רק את המפורט בתכניות 262-0784900, 262-0401851, שתי תכניות לקראת אישור חופפות ביעוד דרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



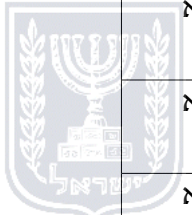
תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1	1	07/11/2024	טובי פרי	11: 02 18/11/2024	מצב נכנס B1	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1	1	07/11/2024	טובי פרי	11: 05 18/11/2024	מצב נכנס B2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	07/11/2024	טובי פרי	12: 09 18/11/2024	נספח שווי מגרשים B1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	07/11/2024	טובי פרי	11: 15 18/11/2024	נספח שווי מגרשים B2	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 625	1	06/11/2024	אלדב נטוביץ'	11: 00 18/11/2024	תכנית חלוקה אנליטית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	22	07/11/2024	טובי פרי	11: 20 18/11/2024	עקרונות השמאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 1250	1	24/10/2023	אלדב נטוביץ'	09: 28 26/10/2023	תשריט התפלגות יעודי קרקע טרם הפקדה מתאר- 24.10.2023	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	07/11/2024	טובי פרי	11: 17 18/11/2024	טבלת הקצאה ואיזון- מתחם B1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	07/11/2024	טובי פרי	11: 05 21/11/2024	טבלת הקצאה ואיזון- מתחם B2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/02/2023	ראגיב זועבי	12: 10 07/02/2023	מצב מאושר	לא
סקר גיאולוגי	רקע	1: 1	1	22/02/2022	משה לוי	12: 21 13/04/2022	דוח גיאולוגי וסקר רעידות אדמה ראשוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	18	23/06/2023	טובי אלפנדרי	16: 30 23/06/2023	פרוגרמה לשטחי ציבור יוני 2023	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	06/11/2024	יהודה פרחי	10: 33 18/11/2024	גיליון 1 מתוך 4 תכנית פיתוח שטח	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	06/11/2024	יהודה פרחי	10: 34 18/11/2024	גיליון 2 מתוך 4 תכניות שצ"פים וחתכים בשצ"פים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון 3 מתוך 4 פרטי פיתוח שטח	08: 30 21/06/2023	יהודה פרחי	21/02/2022	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	גיליון 4 מתוך 4 תכנית מעברים להולכי רגל	08: 32 21/06/2023	יהודה פרחי	21/02/2022	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	טיפול בחומרי חפירה ומילוי	13: 39 22/08/2023	יהודה פרחי	30/03/2023	2	1: 1	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	סקר עצים	12: 56 15/05/2023	לנג דורון	15/05/2023	50	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 1 מתוך 4 תכנית סיווג עצים בוגרים על רקע מדידה גיליון צפוני	12: 57 15/05/2023	לנג דורון	15/05/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 2 מתוך 4 תכנית סיווג עצים בוגרים על רקע מדידה גיליון דרומי	12: 58 15/05/2023	לנג דורון	15/05/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 3 מתוך 4 תכנית סיווג עצים בוגרים גיליון צפוני	11: 09 18/11/2024	לנג דורון	07/11/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 4 מתוך 4 תכנית סיווג עצים בוגרים גיליון דרומי	12: 59 15/05/2023	לנג דורון	15/05/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 1 מתוך 10 תכנית מדרג דרכים	09: 12 05/06/2023	דב בלאו	01/05/2023	1	1: 1250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 2 מתוך 10 תכנית תחבורה ציבורית	11: 31 18/11/2024	דב בלאו	14/11/2024	1	1: 2500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 3 מתוך 10 תכנית תנועה	10: 43 18/11/2024	דב בלאו	14/11/2024	1	1: 1000	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 4 מתוך 10 תכנית תנועה גיליון צפוני	11: 29 18/11/2024	דב בלאו	14/11/2024	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 5 מתוך 10 תכנית תנועה גיליון דרומי	11: 27 18/11/2024	דב בלאו	15/08/2024	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 6 מתוך 10 תכנית דרכים וניקוז	12: 01 18/11/2024	דב בלאו	14/11/2024		1: 1000	רקע	דרכים תנועה וחניה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון 7 מתוך 10 תכנית דרכים וניקוז גיליון צפוני	11: 37 18/11/2024	דב בלאו	14/11/2024	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 8 מתוך 10 תכנית דרכים וניקוז גיליון דרומי	11: 34 18/11/2024	דב בלאו	15/08/2024	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 9 מתוך 10 תכנית תמרונים ברחובות סיבוב	09: 13 05/06/2023	דב בלאו	01/05/2023		1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 10 מתוך 10 חתכי כבישים לאורך	10: 37 18/11/2024	דב בלאו	15/08/2024	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	גיליון 1 מתוך 6 תכנית בינוי ופיתוח כללית	09: 35 20/11/2024	ראגיב זועבי	20/11/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 2 מתוך 6 תכנית בינוי ופיתוח גיליון צפוני- מתחם B1 התכנית מחייבת לעניין מפלס ה+0.00 בלבד	09: 36 20/11/2024	ראגיב זועבי	20/11/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 3 מתוך 6 תכנית בינוי ופיתוח גיליון דרומי- מתחם B2 התכנית מחייבת לעניין מפלס ה+0.00 בלבד	09: 38 20/11/2024	ראגיב זועבי	11/11/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 4 מתוך 6 חתכים טיפוסיים בפיתוח ובינוי	14: 01 23/06/2023	ראגיב זועבי	10/02/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 5 מתוך 6 מפת מפתח טיפוסי מגרשים	12: 23 26/06/2023	ראגיב זועבי	26/06/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 6 מתוך 6 לוח טיפוסי מגרשים	16: 45 16/06/2023	ראגיב זועבי	23/02/2022	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	דוח הידרולוגי ופרשה טכנית	12: 18 09/07/2023	יאיר קורנברג	09/07/2023	25	1: 1	רקע	ניהול מי נגר



מנהל תכנון זמין
מונה ודפסה 149



מנהל תכנון זמין
מונה ודפסה 149

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע	1: 1000	1	09/07/2023	יאיר קורנברג	12: 20 09/07/2023	גיליון 1 מתוך 2 מפת ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	09/07/2023	יאיר קורנברג	12: 21 09/07/2023	גיליון 2 מתוך 2 תוואי חיבור לנחל צלמון	לא
מים	רקע	1: 1	1	28/07/2021	סאמר דיב	12: 56 09/12/2021	פרשה טכנית	לא
מים	רקע	1: 1000	1	06/11/2024	סאמר דיב	10: 17 18/11/2024	גיליון 1 מתוך 1 נספח מים	לא
ביוב	רקע	1: 1	23	20/03/2022	סעיד זועבי	09: 46 13/04/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 20000 0	1	07/04/2022	סעיד זועבי	08: 32 04/07/2023	גיליון 1 מתוך 3 מפת מערכת ביוב אזורית	לא
ביוב	רקע	1: 5000	1	07/04/2022	סעיד זועבי	08: 33 04/07/2023	גיליון 2 מתוך 3 תכנית מערכת ביוב כללית	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	10/11/2024	סעיד זועבי	10: 23 18/11/2024	גיליון 3 מתוך 3 תכנית מערכת ביוב קיימת ומוצעת	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

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 (1)		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל			04-6088232	04-6088233	michalo@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המלאכה 3, נצרת עלית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דיר חנא	דיר חנא (1)			04-6782039		umaya_eng@deir-hanna.muni.il
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל (2)			04-6088234	04-6088233	RuthB@moch.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 18224.

(2) כתובת: רח' המלאכה 3, נצרת עלית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ראג'ב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il
שמאי	שמאי	טובי פרי	000	000	גבעתיים		(1)	03-5711457		tuvi52@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יהודה פרחי	34643	יהודה פרחי	חיפה		(2)	04-8103182	04-8103187	hani@farhi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ תחבורה	דב בלאו		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(3)		04-8681111		dov@amymetom.co.il
מים	יועץ תשתיות	סאמר דיב	372	דיב יוסף מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(4)		04-8662350		samer@ydeeb.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	סעיד זועבי	71579	סעיד זועבי מהנדס מים	מעלות- תרשיחא	(5)		04-9575199	04-9575199	zuabi@netvision.net.il
גיאולוג	גיאולוג	משה לוין		משה לוין- סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ	משגב דב	(6)		04-9990559		mlevin@ggs-geo.com
חשמל	יועץ	ניר אדטו		ארקדי שיין מהנדסי חשמל	תל אביב- יפו	(7)		03-6444940		nir@sheineng.com
מתכנן ערים ואזורים מתכנן חברתי	מתכנן	טובי אלפנדרי	0		רמת ישי	(8)		04-9530236	04-9530236	toivialfandari@gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	לנג דורון	0		גבעת חיים אחוד	(9)		04-6369266		lang.doron@gmail.com
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסב בע"מ	טירת כרמל	(10)		04-8580355	04-8580355	office@hetzhazafon.co.il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	(11)		03-9239004	03-9239003	office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: דוד ילון 13, גבעתיים.

(2) כתובת: ווגיוד 6, ת.ד. 6056

חיפה 34635.

(3) כתובת: ת.ד. 4579.

(4) כתובת: הבנקים 3 חיפה 3326115.

(5) כתובת: רחוב האודם 45 ת.ד. 7376.

(6) כתובת: יובלים ד.נ. משגב 2014200.

(7) כתובת: תל אביב 6986957.

(8) כתובת: ת.ד. 945.

(9) כתובת: ת.ד. 266.

(10) כתובת: רחוב הסדנה 3, טירת כרמל..

(11) כתובת: אימבר 14 פתח תקווה 49170.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

מונח	הגדרת מונח
קומת קרקע	הקומה התחתונה במבנה

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**

תכנית מתאר מקומית לשכונת מגורים חדשה בת 386 יח"ד בישוב דיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

- א. קביעת גבולות מתחם איחוד וחלוקה B1 ו B2
- ב. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה למתחמים B1 ו-B2
- ג. שינוי ייעוד משטח לתכנון מפורט ליעוד מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים
- ד. הוספת 386 יח"ד לישוב הכולל 2,750 יח"ד.
- ה. קביעת מגרשים למוסדות ציבור, שצ"פים ומעברי תשתיות.
- ו. קביעת שימושים מותרים ליעודים השונים
- ז. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ח. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות והסדרת גישות למגרשים.
- ט. שינוי זכות דרך של דרך 14 מצפון
- י. קביעת הוראות פיתוח
- יא. קביעת הוראות לניהול נגר עילי
- יב. קביעת הוראות להתקנת תשתיות
- יג. קביעת הוראות לשימור עצים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99
מבנים ומוסדות ציבור	400A, 400B, 400C, 401, 402
שטח ציבורי פתוח	300 - 305, 307, 309 - 311, 313, 315, 318, 321 - 325, 329, 333, 334
דרך מאושרת	200 - 205
דרך מוצעת	206 - 214, 216 - 220, 222, 224, 229 - 234
שביל	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200, 201, 203, 204
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	206, 209, 210, 213, 224, 231
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	3, 5A, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 303, 307, 311, 313, 321, 322
זכות מעבר	דרך מאושרת	205
זכות מעבר	דרך מוצעת	208, 213, 217
זכות מעבר	מגורים ב'	100, 103, 105, 109, 110, 157, 52, 53, 57
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	58, 66, 70, 76, 77, 84, 85
להריסה	דרך מאושרת	205
להריסה	דרך מאושרת	201
להריסה	דרך מוצעת	209
להריסה	דרך מוצעת	211, 212, 229
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ב'	103 - 110
להריסה	מגורים ב'	57 - 59
להריסה	שטח ציבורי פתוח	323, 329, 333
להריסה	שטח ציבורי פתוח	334
מבנה להריסה	מגורים ב'	109, 110
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	200
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	219, 220
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	400A, 400B, 400C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	311
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	223

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	205 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	232 - 229, 220 - 216, 214 - 206
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400A, 400B, 400C, 401, 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	10A, 10B, 100 - 109, 11A, 11B, 1, 110, 12A, 12B, 19, 2, 20, 22 - 29, 3, 30, 31, 33A, 33B, 35A, 35B, 36 - 38, 4, 40, 43 - 49, 5A, 5B, 50 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 79, 8, 80, 82 - 89, 9, 90, 91, 98, 99
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	,313, 311 - 309, 307, 305 - 300, 334, 333, 329, 325 - 321, 318, 315

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,420	25.12
מבני ציבור	2,429	2.07
מגורים א'	19,097	16.31
שטח ללא יעוד	5,645	4.82
שטח לתכנון מפורט	60,515	51.68
סה"כ	117,106	100

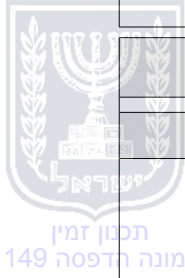
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25,465.16	21.75
דרך מוצעת	14,665.83	12.53
מבנים ומוסדות ציבור	4,863.42	4.15
מגורים ב'	56,866.63	48.57
שביל	317.87	0.27
שטח ציבורי פתוח	14,909.77	12.73
סה"כ	117,088.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי/הגרים באותו מבנה מגורים.</p> <p>3. בתאי שטח 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 20, 22, 23, 24, 40, 43, 51, 52, 56, 57, 58, יותר שימוש מסחרי.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>השימוש המסחרי בתאי השטח המצוינים בסעיף 4.1.1 (3) לעיל יותר בקומת הכניסה בלבד. כניסה למסחר תהיה נפרדת ותכלול פתרון חנייה בהתאם להנחיות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה. השימושים הנלווים במגרש יותרו ובלבד שלא יהוו מטרד סביבתי למגורים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הכניסה תהיה קומת עמודים מפולשת ללא קירות למעט גרעין מדרגות ומעליות, מחסנים וחדרים טכניים.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1. לעיל, תותר בקומת הכניסה, בתאי השטח המצוינים בסעיף 4.1.1 (3) לעיל, סגירת חלק מהקומה או הקומה בשלמותה באמצעות קירות לטובת שימוש למטרות מסחר.</p> <p>3. יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת לצורך חניה.</p> <p>4. לא תותר הקמת מבנה נפרד לחנית רכב בשטח התכנית, לרבות סככות ללא קירות היקפיים.</p> <p>5. תותר הקמת מצללות לחניות ובלבד שהעיצוב האדריכלי, החומרים בשימוש והגוונים יהיו אחידים וייבנו בהינף אחד לכל החניות בשטח מגרש.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>בחזית כל מגרש, למעט בכניסת רכב, בכניסת הולכי רגל ובחצר שרות, תוקצה ערוגה מגוננת. בכל מגרש יינטעו בערוגה לפחות 2 עצים בוגרים</p>
ג	זכות מעבר
	<p>בתחום המסומן בסימון "זיקת הנאה" בתשריט יעודי הקרקע, תותר גישה חופשית לנציגי תאגיד המים והביוב, לצורך תחזוקת ו/או תיקון קוי הביוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך ותרבות כגון גני ילדים מעונות יום.</p> <p>ב. מגרשי משחקים.</p> <p>ג. מוסדות ציבור</p> <p>ד. חניה העלאה והורדת נוסעים.</p>
4.2.2	הוראות
א	חניה

4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. החניה לסגל העובדים תהיה בתחום המגרש. ב. במגרש 400 ובתא שטח 401 תותר העלאה והורדת נוסעים בתחום המגרש.</p>
4.3	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גנים, פארקים ומדשאות, גינון, נטיעת עצים ב. מתקני משחק, מגרשי ספורט ומשחקים, מצללות. ג. שטחים להשהיית מי נגר. ד. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדרי סעף ומעבר מערכות תשתיות תת קרקעיות. ה. מדרכות, שבילים, מדרגות, מעברים להולכי רגל, רחבות מרוצפות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום תא שטח 323 יתאפשר מעבר דרך גישה לרכב ולהולכי רגל למבנים קיימים בחלקה 28 בגוש 19412.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף הוראות פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בניה פרט לקירות תמך, מתקנים הנדסיים קטנים, מתקנים המשרתים את השימושים במגרש עצמו בלבד והעברת תשתיות קוויות תת קרקעיות. ב. בגבול עם מגרשים סמוכים, תגונן רצועת שטח בצמחיה עבותה וסבוכה שתשמש כחיץ בין שטח השצ"פ לשטח המגרשים הסמוכים. ג. צומח טבעי יישמר ויטופח ככל שניתן. יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכוניים במים אשר משתלבים בנוף הטבעי המקומי. יש לשלב נטיעת עצים בוגרים. ד. עצים קיימים יישמרו ככל שניתן. תיאסר כל פגיעה בשטח הסובב. במידה ונגרמה פגיעה בשטחים טבעיים מחוץ לתכנית, פני הקרקע המקוריים הצומח הטבעי ישוקמו באחריות היזם. ה. באזורים המיועדים לאיגום מים יינטעו עצים. חופת העצים תכסה לפחות 60% משטחם. יובטחו בתי גידול שיאפשרו התפתחות לא מוגבלת של העצים. ו. הצללה: 1. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך, שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 2. מחצית משטח שצ"פ תוצלל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 3. אזורי שהיה, פנאי, מתקני משחק, מתקני ספורט ומעברים, יוצללו בלפחות 70% משטחם באמצעות עצים וצמחיה ו/או באמצעות אמצעים מלאכותיים. חישוב שטח הכיסוי של הצללה יכלול את כל האלמנטים המצלים ובכלל זה: סככות, מצללות, קירות, עצים, צמחיה וכדומה. בדיקת כיסוי הצללה תתייחס לשלושה מועדים שונים לאורך השנה, ולשלוש שעות יום שונות באותה יממה. 4. הצללה תתוכנן ותבוצע כך שתאפשר אוורור ותאורה טבעית במידה מספקת. ז. ככל שניתן ייעשה שימוש באדמת חישוף מקומית, כאדמה גננית. ח. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרשים גובלים או פירי אוורור ושחרור עשן לתחום שטח ציבורי פתוח. ט. שטחי השצ"פים אינם מאפשרים הקצאת מקום לחניה וממילא השצ"פים המוצעים הם</p>



<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>באפיון "סף הבית" מטרתם לאפשר גישה באמצעות הליכה ולא בתנועת רכב. י. תותקן מערכת הפעלה, בקרה וקריאה ממוחשבת עבור השקיית הצמחיה בשצ"פ.</p>	
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>1. דרך לרבות שביל אופניים 2. מתקני דרך ומבני דרך 3. גינון ונטיעות</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">זרכים</p> <p align="right">א</p> <p>1. ביצוע ופיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 2. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, תקשורת וכיוצ"ב ולהתקין מפרצי חניה לרכב פרטי לרבות תחנות היסעים לרכב ציבורי. 3. יותרו מעבר והנחת תשתית קווי מים, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית. 5. קירות תומכי כביש יוקמו בשטח מגרשים למגורים ו/או מוסדות ציבור המשיקים לדרך ולא בתחום זכות הדרך. 6. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן.</p>	
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. דרך לרבות שביל אופניים 2. מתקני דרך ומבני דרך 3. גינון ונטיעות</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">זרכים</p> <p align="right">א</p> <p>1. ביצוע ופיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ומאושרת על ידי רשויות התמרור המוסמכות. 2. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, תקשורת וכיוצ"ב ולהתקין מפרצי חניה לרכב פרטי לרבות תחנות היסעים לרכב ציבורי. 3. יותרו מעבר והנחת תשתית קווי מים, לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה. 4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית. 5. קירות תומכי כביש יוקמו בשטח מגרשים למגורים ו/או מוסדות ציבור המשיקים לדרך ולא בתחום זכות הדרך. 6. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן.</p>	



4.5	דרך מוצעת
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>א. שביל להולכי רגל, נטיעת עצים וגינון.</p> <p>ב. מעבר רכב חרום ורכבי שרות ותחזוקה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

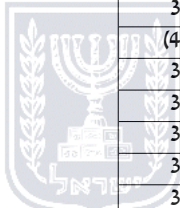
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	137	35	21	81	500	1	מגורים ב'
3	3	3	3		3	13.5	5	(1) 50	(2) 141		56	85	600	2	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 143		56	87	390	3	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	143	35	21	87	390	4	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 143		56	87	390	5A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	143		56	87	390	5B	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	4	(1) 50	(2) 139		56	83	500	6	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	138	35	21	82	500	7	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 140		56	84	390	8	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	9	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 139		56	83	390	10A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	10B	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 141		56	85	390	11A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	11B	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 140		56	84	390	12A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	12B	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	142	35	21	86	390	19	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	4	(1) 50	(2) 139	35	21	83	390	20	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 141		56	85	390	22	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 139	35	21	83	390	23	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	5	(1) 50	(2) 139	35	21	83	800	24	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	141		56	85	390	25	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	140		56	84	390	26	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	5	(1) 50	136	35	21	80	700	27	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	139		56	83	390	28	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	139		56	83	390	29	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	139		56	83	390	30	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	139		56	83	390	31	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	140		56	84	390	33A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	33B	מגורים ב'
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	140		56	84	390	35A	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140		56	84	390	35B	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	139			56	83	390	36	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	140	35		21	84	390	37	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	140			56	84	390	38	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	(2) 139	35		21	83	500	40	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	(2) 139			56	83	390	43	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	4	(1) 50	143			56	87	500	44	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	142	35		21	86	500	45	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	4	(1) 50	142			56	86	500	46	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	141	35		21	85	390	47	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	141			56	85	390	48	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	143			56	87	390	49	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	3	(1) 50	142			56	86	390	50	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	3	(1) 50	(2) 142	35		21	86	390	51	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 6	(1) 50	(2) 142	35		21	86	700	52	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 5	(1) 50	142			56	86	700	53	מגורים ב'		
3	3	3	3	2	2	7.5	(3) 4	(1) 50	140	42	28	14	56	500	54	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	142			56	86	390	55	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 4	(1) 50	(2) 136	35		21	80	500	56	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 5	(1) 50	(2) 142			56	86	500	57	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 5	(1) 50	(2) 142	35		21	86	500	58	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	4	(1) 50	142			56	86	500	59	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	4	(1) 50	142	35		21	86	500	60	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	142			56	86	390	61	מגורים ב'		
3	3	3	3	2	2	7.5	(3) 4	(1) 50	140	42	28	14	56	500	62	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	63	מגורים ב'		
3	3	3	3	2	2	7.5	(3) 4	(1) 50	140	42	28	14	56	500	64	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 4	(1) 50	140			56	84	500	65	מגורים ב'		
3	3	3	3	2	2	7.5	(3) 4	(1) 50	140	42	28	14	56	500	66	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	67	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	68	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	137			56	81	390	69	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	70	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 4	(1) 50	140	35		21	84	500	71	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	72	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 3	(1) 50	136	35		21	80	390	73	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	74	מגורים ב'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	75	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 3	(1) 50	140	35		21	84	390	76	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	77	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 4	(1) 50	140			56	84	500	78	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	79	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	80	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	82	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	83	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	84	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	85	מגורים ב'		
3	3	3	3	2	2	7.5	(3) 3	(1) 50	140	42	28	14	56	390	86	מגורים ב'		
3	3	3	3	1	3	10.5	(3) 3	(1) 50	140	35		21	84	390	87	מגורים ב'		
3	3	3	3	4	5	16.5	(3) 16	(1) 50	203	56	51	28	68	1200	88	מגורים ב'		
3	3	3	3	4	5	16.5	(3) 16	(1) 50	203	56	51	28	68	1200	89	מגורים ב'		
3	3	3	3	5	3	10.5	(3) 13	(1) 50	197	56	60	21	60	1200	90	מגורים ב'		
3	3	3	3	5	3	10.5	(3) 14	(1) 50	203	63	68	21	51	1200	91	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 4	(1) 50	140			56	84	500	98	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 5	(1) 50	140			56	84	700	99	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	135			56	79	390	100	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(4)		4	13.5	(3) 5	(1) 50	140			56	84	700	101	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	135			56	79	390	102	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	136			56	80	390	103	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	104	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	105	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	500	106	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	136			56	80	390	107	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 3	(1) 50	140			56	84	390	108	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 6	(1) 50	135			56	79	800	109	מגורים ב'		
3	3	3	3		4	13.5	(3) 4	(1) 50	135			56	79	500	110	מגורים ב'		
0	0	0	0		1	4		(5) 30	(5) 30				(5) 30			שטח ציבורי פתוח ,305 - 300 - 309,307 ,313,311 ,318,315 ,325 - 321 - 333,329 334		
(7) 4	(7) 4	(7) 4	(7) 4	1	4	17.5		(1) 62	225	10	35	30	150	(6) 2000	400A, 400B,	מבנים ומוסדות		



תכנון זמין
בנה הדפסה 149



תכנון זמין
בנה הדפסה 149

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	1	3	13.5		(1) 65	230	10	40	30	150	1900	400C	ציבור		
4	4	4	4	1	4	17.5		(1) 60	220	8	32	30	150	600	402	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

- א. שטח משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף.
- ב. שטח מחסנים בקומת הקרקע של מבנה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. השטח הכלוא בתוך המשך קירות הממ"דים יחשב במסגרת השטח המותר למחסנים.
- ג. שטח חדרי טכניים בקומת הקרקע של מבנה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- ד. גובה המבנה יימדד ממפלס ה-0.00± עד לראש מעקה הגג. יותר למתקנים טכניים, לחדר יציאה לגג מתוך חדר מדרגות ולחדר מכונות מעלית לחרוג מעל לגובה זה. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 1.5 מ' מעל גובה המבנה המותר ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר. גובה מירבי של קומה בתת הקרקע לא יעלה על 3.0 מ'.
- ה. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שרות.
- ו. הוועדה המקומית רשאית להתיר לנייד שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך בתנאי שהס"כ הזכויות לא משתנה.
- ז. במגרשים שגודלם עד 600 מ"ר כולל, יותר להקים בנין אחד בכל מגרש.
- ח. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 6.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכסית המותרת במגרש תהיה כמצוין בטבלה או השטח התחום בתוך קווי הבניין-הקטן מבין השניים.
- (2) תותר המרת עד 15% מזכויות הבניה משטח מגורים לשטח מסחר. יחס השטחים להמרה יהיה 0.9 מ"ר מסחר כנגד 1 מ"ר מגורים.
- (3) אחת מיחידות הדיור המותרות תהיה יחידה קטנה ושטחה לא יעלה על 80 מ"ר כולל שטח הממ"ד.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) הערך מתייחס למ"ר, הערה: השימוש המותר בזכויות הבניה המצוינות בטבלה, מתקן הנדסי כגון תחנת טרנספורמציה. לא יותר כל שימוש בזכויות הבניה ליעוד שאיננו מתקן הנדסי. למרות האמור תותר בנוסף הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 70% משטח המגרש.
- (6) השטח המזערי המצוין בטבלה מתייחס לסך שטח הכולל של שטחי מגרשים A400, B400, C400.
- (7) בגבולות המשותפים בין מגרשים A400, B400, C400 יותר קו בנין 0.



תכניון זמין
מונה הדפסה 149



תכניון זמין
מונה הדפסה 149

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהיתר מכח תכנית זו לדרכים ולתשתיות ציבוריות יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת על ידי הרשויות המוסמכות. התכנית לדרכים ותשתיות ציבוריות תכלול בין השאר: איתור מיקומים לעירום זמני של חומרי חפירה וחציבה ומכונות גריסה באישור הועדה המקומית, גבהים ומפלסי כניסה למגורים, מיקום כניסות לחניות בכל המגרשים, מיקום חצרות השירות, מיקום נקודות.
2. תנאים להגשת בקשה להיתר למגרשים למגורים ולמוסדות ציבור בתחום התכנית:
 - א. סיום עבודות הרחבת מט"ש "כרמיאל" לספיקה של 45,000 מ"ק.
 - ב. השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתוך השכונה ומחוץ לה לצורך חיבור השפכים למתקן תקני (מט"ש "כרמיאל").
 - ג. הגשת תכנית לאספקת מים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות.
 - ד. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
 - ה. אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בתחום התכנית על ידי הגורמים האחראים.
- ו. השלמת ביצוע קווי תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת עד לנקודות התחברות בגבול המגרש
- ז. קיומו/ביצועו בפועל של פתרון טיפול בפסולת לשכונה, מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ח. אישור תכניות פיתוח של השצ"פים האינטנסיביים בתאי שטח 304, 311 ו-321
- ט. כאשר קיימים עצים לשימור או להעתקה בתחום הבקשה להיתר - קבלת חוות דעת פקיד היערות.
3. תנאי בהליך הרישוי היתר בתאי שטח 5A, 5B, 10A, 10B, 11A, 11B, 12A, 12B, 33A, 33B, 35A, 35B, שכל אחד מהם מהווה חלק ממגרש המחולק לתאי שטח:
 - א. תנאי להגשת בקשה להיתר במי מתאי השטח האמורים יהיה הגשת בקשה להיתר בניה, משותפת לכל תאי השטח הכלולים במגרש.
 - ב. למרות האמור יותר להגיש בקשה נפרדת להיתר לכל תא שטח בנפרד ובלבד שכל הבקשות יקודמו ויאושרו במקביל.
 - ג. לא יינתן אישור תחילת עבודה לתא שטח אלא לאחר החלטת ועדה מקומית לאישור כל היתרי הבניה במגרש
 4. בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר, תכנית פיתוח של המגרש (קני"מ 1:100/1:250) במסגרתה יפורטו: מיקום הבינוי, המפלסים הסופיים של הקרקע, התוויה ופרישות של קירות תומכים, מסלעות ומדרונות מיוצבים וגובהם התחתון והעליון, פתרון ניהול הנגר העילי והניקוז, פתרון החניה המתוכנן כולל הכניסות והיציאות, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות הציבוריות, קווי הביוב ותאי הביקורת, תכנון מעקות וגדרות כולל גבהים ופרטי ביצוע, מתקני אשפה, שטחים מרוצפים, שבילים ומדרגות, גינון ונטיעות.
 5. בתאי שטח בבעלות המדינה ובניהול רמ"י המיועדים למגורים, לא יוצאו היתרי בניה, אלא אם הבקשה להיתר כוללת את מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יינתן היתר בניה, אלא אם זה כולל את מלוא היחידות, ולא יינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי, אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. תנאי בהיתר במגרשים בבעלות פרטית יהיה הצגת תכנית בינוי הכוללת את מיצוי מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה מפלס ה-0.00 המצוין בנספח הבינוי והפיתוח. מפלס זה מחייב. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהמפלס המצוין.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. בקשה להיתר במגרשים לצרכי ציבור A400, B400 ו-C400 תוגש ותאושר כמקשה אחת, בהיתר אחד משותף. לא תותר הגשת בקשה להיתר, למי ממגרשים אלו בנפרד.</p> <p>10. תנאי בהיתר בתא שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>11. ניקוז</p> <p>אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ועד לחיבור אל מערכת הניקוז האזורית, ע"י רשות ניקוז כינרת, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז הכלולים במסמכי תכנית זו. לרבות, ביצוע והקמה של קו ניקוז מאסף ומתקן וויסות ושבירת אנרגיה במוצא הניקוז בנחל צלמון לניקוז התכנית. היתר הבניה יותנה בביצוע התכנית כנ"ל בהתאם להנחיות רשות הניקוז כינרת בשלב ביצוע התשתיות שבתחום התכנית ומחוצה לה.</p> <p>12. תיאום עם הקרן הקיימת לישראל תנאי בהיתר במגרשים הגובלים בשטחי יער על פי תמ"א 1 יהיה תיאום עם הקרן הקיימת לישראל לנושא קו המגע עם היער ומניעת עודפי עפר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>המשך מסעיף 6.1</p> <p>13. תנאים בהיתר לאכלוס</p> <p>א. תנאי לאכלוס כל תא שטח, הינו סלילת הדרך המובילה אליו, בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שאושרו כתנאי בהליך רישוי.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס מגרש ראשון בשטח התכנית: השלמת ביצוע תשתיות לאספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, הקמת מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למחזור והפעלת מערך לפינוי אשפה ביתית ופסולת למחזור.</p> <p>ג. תנאי בהיתר לאכלוס במגרש מגורים: נטיעת שני עצים בוגרים והתקנת סידורי השקיה מתאימים.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 200 ו-223, תיאום עם חברת "מקורות".</p>	
פיתוח ונוף	6.3
<p>1. קירות תומכים של מעברים ציבוריים יוקמו בשטח המגרשים למגורים ו/או מוסדות ציבור המשויכים למעברים</p> <p>2. לא יותר תימוך הפרשי מפלסים בין מגרשים באמצעות מסלעות ו/או מדרונות מיוצבים אלא באמצעות קירות תומכים בלבד, לרבות הפרשי מפלסים בין מגרשים בגבול התכנית לשטחים מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>3. קירות תומכים גבוהים ידורגו והמרווחים ביניהם יגוננו.</p> <p>4. גובה קיר תימוך יימדד מראש הקיר הבנוי (ללא מעקה קל) ועד למפלס הקרקע המתוכנן בתחתית הקיר.</p> <p>5. קירות תומכים בין מגרשים בתוך התכנית לשטחים מחוץ לתכנית ייבנו בתחום התכנית בלבד. באחריות היזם לשקם את השטח המופר שמחוץ למגרש בתיאום ובאישור</p>	

פיתוח ונוף	6.3
<p>הגורם המחזיק בשטח.</p> <p>6. נטיעות</p> <p>א. נטיעות בשטח מגרש ציבורי ובכבישים, כולל התקנת בתי גידול לעצים, יבוצעו עפ"י תכנית נטיעות, שתיכלל בתכניות הפיתוח לביצוע.</p> <p>ב. יש להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים ולקרקע הקיימת באזור, כחסכני מים, אינם גורמים לאלרגיות, אינם בעלי שורשים תוקפניים ואינם בעלי פירות מלכלכים ומזריעים.</p> <p>ג. חסכון במים בשצ"פים:</p> <p>(1) ייעשה שימוש במערכות השקיה חסכוניות מבוקרות מחשב, המבוססת ככל שניתן על טפטוף.</p> <p>(2) ייעשה שימוש חוזר במים ככל שניתן.</p> <p>(3) פני השטח המגוננים יחופו ככל הניתן, בחומרים מונעי התאיידות.</p>	
תשתיות	6.4
<p>ביוב</p> <p>א. חיבור תא שטח 5B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 5A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ב. חיבור תא שטח 6B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 6A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ג. חיבור תא שטח 10B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 10A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ד. חיבור תא שטח 11B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 11A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ה. חיבור תא שטח 12B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 12A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ו. חיבור תא שטח 33B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 33A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ז. חיבור תא שטח 35B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 35A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p> <p>ח. חיבור תא שטח 36B לקו ביוב מאספ ציבורי יהיה דרך תא שטח 36A, בצמוד לגבול תא השטח ככל שניתן. תחזוקת החיבור תהיה באחריות בעל המגרש.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>הישוב דיר חנא נמצא בחלקו הגדול בתחום של רשות ניקוז גליל מערבי וכך גם תחום התכנית. באופן יוצא דופן, בשל בעיות של מוצאי ניקוז ושחרור הנגר אל אפיקי זרימת נחלים בגליל המערבי, הוחלט לנקז את מי הנגר העילי הנקי מתחום התכנית, אל מעבר לקו פרשת המים לכיוון מזרח, לאגן ניקוז הכנרת, אל נחל צלמון.</p> <p>1. מגרשי בינוי פרטיים וציבוריים ינהלו בתחומם נפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%).</p> <p>2. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של מינהל התכנון.</p> <p>3. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית. לא יופנו עודפי ניקוז אל שטחים מחוץ לתכנית.</p> <p>4. יעד ניהול הנגר לתכנית על פי מחשבון הנגר הנו 5,300 מ"ק. ניהול הנגר יהיה על פי</p>	

	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>העקרונות המוצגים בנספח הניקוז.</p> <p>5. בתחומי השצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי כולל בין השאר אזורי איגום וויסות למי נגר על פי המפורט בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח. תכנון האמצעים להשהיית הנגר ייעשה בהתייעצות עם יועץ שימור נגר ובאישורו.</p> <p>6. לבקשה להיתר בנייה יצורף מסמך נוהל תפעול ותחזוקה לאמצעי הנגר הכלולים בהיתר. הנוהל יהיה מחייב.</p> <p>7. במגרשי הבינוי המיועדים למגורים או למבני ציבור תישמר תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מי נגר.</p> <p>8. חיבור מרזבי גגות ומרפסות במגרשים יהיה לשטחים מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>9. בקשה להיתר בניה/תכנית בינוי ופיתוח בשטחים פרטיים ובשטחים ציבוריים, תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול הנגר, כולל תחשיב נפחי ניהול הנגר. פתרונות ניהול הנגר יכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול וכד'. אמצעי ניהול הנגר יאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>10. היתר בניה הכולל קידוח/ החדרה למי התהום, יעבור לחו"ד רשות המים.</p> <p>11. אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה ייקבעו על פי דוח קרקע שייערך לאתר, שייבחן, בין היתר, את פוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.</p> <p>12. שטחים מגוננים יהיו ככל שניתן במפלס נמוך מהשבילים כך שישמשו כשטחי השהייה למי נגר.</p> <p>13. משטחי חניה יתוכננו ויבוצעו ככל שניתן, כשטחים מחלחלים.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. פסולת בניה ועודפי עפר וחציבה יעובדו לשימוש חוזר בתחום התכנית. יותר לאחסן את החומרים בתחום התכנית, באופן זמני בלבד.</p> <p>2. תותר הפעלה זמנית של ציוד לעיבוד פסולת בניה ועודפי עפר וחציבה לשימוש חוזר בתחום התכנית בלבד, ובתנאי שינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רעש וזיהום לתושבים.</p> <p>3. לאחר סיום שימוש זמני באתרים בתחום התכנית, האתרים ישוקמו ויושבו לקדמותם.</p> <p>4. פסולת בניה ועודפי עפר וחציבה שאינם מתאימים לשימוש חוזר יפוננו לאתרים מאושרים, ולא יאוחסנו באופן זמני בתחום התכנית או מחוץ לה אלא בתחום המגרשים בהם נוצרו בלבד.</p> <p>5. לפני תחילת ביצוע עבודות בניה, הריסה או פיתוח במגרש הגובל בשצ"פ או בשטח יער על פי תמ"א 1 יש לבנות קיר תמך על מנת למנוע גלישה של קרקע ופסולת בנין לשצ"פ או לשטח היער. יש לנקוט את כל האמצעים הנדרשים למניעת נזק לשצ"פ או לשטח היער בעת העבודות באתר.</p> <p>6. בכל מקרה בו יגרם נזק לשצ"פ או לשטח טבעי מחוץ לגבול התכנית או לשטח יער על פי תמ"א 1 בעקבות עבודות בניה ו/או פיתוח, תחול חובה לשיקום השטח הפגוע ע"ח הגורם הבונה. השיקום יבוצע ע"פ תכנית שיקום שתאושר ע"י הועדה המקומית. שיקום שטח יער יבוצע על פי תכנית שיקום שתאושר על ידי קק"ל.</p> <p>7. צמחיה טבעית אשר תיפגע במהלך ביצוע עבודות בניה ופיתוח, תשוקם מייד עם סיום העבודות אשר גרמו לפגיעה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

קווי תשתית	6.9
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום דרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושי מגורים ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	

הריסות ופינויים	6.10
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי בהליך הרישוי או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר .</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המגורים בתכנית זו יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, השבילים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, וכן מערכות הביוב והמים הנדרשות לפי העניין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

7.2 מימוש התכנית

-זמן משוער למימוש התכנית הוא 25 שנה מיום אישורה.