

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1062124

מג'אר - רה תכנון לתכנית ג/10024

צפון

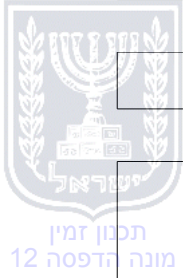
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רה אירגון למגרשי מגורים מסוג אזור מגורים מיוחד בתכנית ג/10024, לרבות הצרחת שטחים ללא שינוי במספר יחידות הדיור, הצורך ברה תכנון נובע מסמיכות שני מגרשי מגורים לתחנת שאיבה קיימת והתאמת מגרשי המגורים לצרכי שיווק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מג'אר - רה תכנון לתכנית ג/10024

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

251-1062124

מספר התכנית

16.621 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62
(א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

239580

קואורדינאטה X

753264

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית במג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת בנה ביתך לחיילים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15619	מוסדר	חלק		47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
ג/ 10024	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 10024.	4970	1975		12/03/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				תגית קנפו כלימור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תגית קנפו כלימור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	18/08/2021	עירית פנקס	14: 38 04/08/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/02/2022	תגית קנפו כלימור	16: 16 14/02/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	31/03/2022	ניקולאי אמברצומיאן	08: 11 15/02/2023	נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	30/03/2022	ליאת חיל נורי	15: 14 31/03/2022	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			01/08/2022	חנוך בורגר	14: 53 04/08/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		01/08/2022	חנוך בורגר	14: 54 04/08/2022		לא
ביוב וניקוז	מנחה			23/08/2022	נטלי בוכמן	12: 19 24/08/2022		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500		27/07/2022	נטלי בוכמן	09: 00 03/10/2022		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	1	03-9533333		

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	נוף הגליל	חרמון	1	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		office@kkarc.com
מנהל תכנון	מהנדס	סלווה קפלנוביץ	103024	תגל- ניהול, הנדסה אזרחית	טירת כרמל	אתגר	4	04-8569045		slava@tagal.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	פתח תקוה	אימבר	24	03-6355773		mail@pinkas.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	ניקולאי אמברצומיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	nikolay@yenson.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליאת חיל נורי	115954	ליאת חיל- אדריכלות נוף	קרית טבעון	השקדים	13	050-8890057		lc.landscape. arch@gmail. com
	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8662572		borgeryn@g mail.com
	יועץ תשתיות	נטלי בוכמן		"פז" הנדסה וניהול בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף	40	04-8781900		office@pazen g.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

רה אירגון למגרשי מגורים מסוג אזור מגורים מיוחד בתכנית ג/10024, לרבות הצרחת שטחים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה במקרקעין בבעלות אחת

ב. הגדלת תכסית

ג. שינוי גובה מבנה

ד. שינוי בקווי בנין

ה. קביעת זכות מעבר לתשתיות בתחום המגרשים

ו. הגדלת מס' יח"ד בחלק מהמגרשים

ז. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין

ח. הרחבת שטח ציבורי פתוח

ט. שינויים בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
מגורים ב'	1 - 9, 11, 12
שטח ציבורי פתוח	403 - 401
דרך מאושרת	502, 501
דרך מוצעת	505, 503
שביל	504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א'	1,017.06	6.12
איזור מגורים מיוחד	9,882.95	59.46
דרך להולכי רגל	82.93	0.50
דרך מאושרת	4,116.23	24.77
שטח ציבורי פתוח	1,522.14	9.16
סה"כ	16,621.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,010.91	24.13
דרך מוצעת	203.24	1.22
מגורים א'	441.38	2.66
מגורים ב'	9,912.34	59.64
שביל	82.98	0.50
שטח ציבורי פתוח	1,970.45	11.85
סה"כ	16,621.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע, עד 2 יח"ד במגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטח בניה מרבי ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5.0 להלן.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים מדורגים בהתאם לטופוגרפיה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטח בניה מרבי ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה 5.0 להלן.
ב	ביוב וניקוז
	תתאפשר העברת קו ביוב עבור תאי שטח 2-6 ביעוד מגורים ב' בתוך מגרשי המגורים, בין קו הבנין האחורי לקו המגרש. ייבנה קיר תמך לקו הביוב בקצה המערבי של תאי השטח. מהווה תנאי להיתר בנייה במגרשים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, מדרגות, נטיעות, מתקנים לחלוקת דואר ומתקנים הנדרשים רק בהתאם לתוכניות מפורטות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים, מדרכות להולכי רגל, שדרות וחניות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרכים, מדרכות להולכי רגל, שדרות וחניות.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	ישמש לשביל להולכי רגל, מעבר רכב חירום, מעבר תשתיות קוויות.
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
4	4	3	3	(3) 1	(2) 2	7	6	60	1050	50	(1) 300	100	(1) 600	750	7 - 1	מגורים ב'
4	4	3	3	(3) 1	(2) 2	7	9	60	1575	75	(1) 450	150	(1) 900	1100	9 - 8	מגורים ב'
4	4	3	3		(2) 2	7	2	50	350			50	(4) 300	430	10	מגורים א'
4	4	3	3		(2) 5	16	7	60	1225			175	(1) 1050	810	12 - 11	מגורים ב'

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. גובה הבניינים למגורים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, ואינו כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח יחידת דיור לא יעלה על 150 מ"ר עיקרי ולא יפחת מ- 75 מ"ר עיקרי.
- (2) הכניסה הקובעת תוגדר כמפלס הכניסה לבנין מהרחוב.
- (3) גובה המבנה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 4 מ'.
- (4) שטח יחידת דיור לא יעלה על 150 מ"ר עיקרי ולא יפחת מ- 75 מ"ר עיקרי.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור משרד מהנדס הועדה המקומית.
- תכניות הבינוי תכלולנה:
- תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, סימון שטחים למעבר לציבור לצמיתות וכו'.
 - תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעסקה ו/או לכריתה.
 - חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש.
 - מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.
 - תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב ופתרונות חניה.
 - פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת הכללית, נקודות התחברות הביוב למערכת הכללית ומיקום חדרי טרנספורמציה.
 - תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השצ"פים הגובלים במגרשי המגורים.
 - תכנית הבינוי תקבע גבהי 0.00 של המבנים ושל הפיתוח כך שיאפשרו $0.5 + M'$ מעל גובה T.L של שוחת הביוב הציבורית במגרש.
 - תכנית זו תחייב בניית קיר תמך לקו הביוב בצידו המערבי של המגרשים, לרבות הנחת קו הביוב בטרם התחלת בנייה ומסירת המגרשים לבנייה.
 - תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- חישוב גובה בנין ימדד אנכית בכל מקום במגרש בין כרכוב גג שטוח או רכס גג רעפים לפי הקרקע הטבעית לפני בניה.
- חישוב שטחים ואחוזי הבניה יהיה כפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- מספר קומות מקסימלי יהיה מספר הקומות החופפות בכל מקום ספור אנכית.
- גגות הבניינים יבנו כגגות שטוחים עליהם יבוצע בידוד, איטום וגימור בהלבנה או בפיזור חצץ. תותר הקמת גג רעפים בצבע טרהקוטה אדום. חלל מתחת לגג רעפים ימדד אנכית מפני הגג השטוח עד לרכס גג הרעפים. הגובה לא יעלה על 2.7 מ' בתנאי ששיפוליו התחתונים מגיעים לגובה הגג השטוח.
- מרפסות ייבנו כך שלאחר ביצוע איטום ובידוד יבוצע גמר עליון בריצוף. לא תותר בניית מרפסת ללא ריצוף. בבניינים מדורגים חובה לעצב את שולי המרפסות באופן שמידות הגובה והעומק לא יאפשרו זווית ראייה ממרפסת עליונה לתחתונה לאדם העומד בשולי המרפסת.
- גמר החזיתות בטיח אקרילי, טיח טרמי, חיפוי קשיח או בניית אבן.
- מערכות ומתקנים:
- דודים: יוסתרו בתוך המבנה, קולטי שמש ישולבו בגג משופע או מאחורי מבנה מסתור מתאים.
- אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה.
- חיבורי מערכת: כל החיבורים למערכות המים, הביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו

6.2

עיצוב אדריכלי

במקומות ולפי ההוראות המפורטות של הרשויות השונות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

4. תלית כביסה: מתקן לתלית כביסה ישולב באופן אורני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות, אלא מאחורי מסתור כביסה.
5. צנרת מיכלי גז ודלק ביתיים: אלה ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז ודלק על הקירות החיצוניים של הבניינים, לא תורשה התקנת ארובות חימום בחזית הבניינים, אלא אם עוצבו כחלק מהחזית.
6. מזגני אוויר: התקנת המזגנים תותר עפ"י תכנית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס הרשות המקומית, ובתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות עפ"י התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.
- ח. לא תותר הקמת כל מבני עזר כמבנה נפרד מבנין מגורים בתחומי מגרש למעט מבנה חניה.
- ט. אלמנטי פיתוח (גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מתקני אשפה, גז ופינוק משחק) יבוצעו על פי תכנית, שתהיה חלק מהבנה להיתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
- י. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי מספר מקומות החניה שבתקנות לפחות. מבנה החניה ישולב בבנין המגורים או סמוך לרחוב, וירוצף כדוגמת ריצוף מדרכות הרחוב. בכל מקרה תתוכנן החניה בהתאם לתקנות ותקני החניה. שטח החניה המקורה יחושב ויהיה ע"ח שטחי השרות של הבנין. מבנה חניה מקורה יהיה בתחום קווי הבנין של בית המגורים.

6.3

הוראות פיתוח

- א. על בעלי היתרי הבניה לבצע עבודות הפיתוח במגרשיהם.
- ב. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד הגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- ג. תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, ריצפות הבית, קירות תומכים, גדרות, מדרגות, רמפות, תאורה, מעקות, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז, גינות, שבילים, חניה ומבנה לחניה המתוכננים יחסית לגובה הכביש והמדרכה הסמוכים, הסופיים לרבות פתרון שלם לגישת רכב וניקוז מי גשם, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ד. הקירות התומכים ייבנו באבן גלילית טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימלי של הקירות: קיר תומך בחזית הרחוב עד 2.5 מ', קיר תומך בין מגרשים עד 2.0 מ'.
- ה. בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
- ו. בגבול בין מגרשים למגורים לבין אלה של שצ"פ תהיה הפרדה פיסית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר וכו' בגובה שלא יפחת מ-1.2 מ' מפני קרקע סופית.
- ז. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- ח. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית. היתר בניה יכלול אשור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.
- ט. בכל מקרה לא תותר השארת שפכים של קרקע חפורה או פסולת בניה. חומרים אלה יפזרו מהשטח לאתר אותו קובעת הרשות המקומית, או שיוצבו מאחורי קירות תומכים ו/או מסלעות



הוראות פיתוח	6.3
בהתאם לתכנית בבקשה להיתר בניה. י. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישתל צמחית חורש טבעי באזור. יא. פיתוח המגרש יכלול הנחת קו ביוב ושוחות בגובה המתוכנן של הקו לגרביטציה בשיפוע של 1% לרבות קיר תמך לתמיכת קו הביוב והשוחות. יב. היזם יפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים במקביל להתקדמות בניית שכונת המגורים, הכל לפי תכנית בנספח הנוף של תכנית זו.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
1. נטיעת עצים חדשים- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 6 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 1 מ"ק ובעומק של 5.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון , מקלטים, מרתפים (יבוצעו בבית גידול שעומקו 5.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות- תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 3. שטחים ציבוריים פתוחים- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 100 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 4. רחבות עירוניות פתוחות- רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 50% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 5. מגרשי חנייה- א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).	

6.4

שמירה על עצים בוגרים

- ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ 10% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
6. גמישות-
- במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ 50% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית - לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.
7. תחזוקת עצים ברחבי הרשות-
- תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 55.1 בהוצאת משרד הביטחון.

6.5

חניה

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.

6.6

חשמל

- א. תנאי לתחילת העבודות בהתאם לתכנית הנדונה, יהיה תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת החשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.
- ב. מיקום סופי של תחנות טרנספורמציה יקבע בשלב ההיתרים תוך התייחסות לפיתוח במועד הבקשה ולצרכי אספקת החשמל באזור.
- ג. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.
- ד. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחי מגורים, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. בנוסף, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים והכל בכפוף לעמידה בדרישות חוק הקרינה.
 - ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :
 - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - קו חשמל מתח נמוך (תאם על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - קו חשמל מתח נמוך צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.
 - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.
 - כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 - כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

6.6

חשמל

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום על חברת חשמל.
 ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה התכנית.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת מים
 לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים העירוני.
 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו.
 מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים העירוני.
 בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.
 ככל שתהיינה דרישות כיבוי אש מעבר לקיים במערכת המים של התאגיד, ההשלמות הנדרשות לרבות המערכות תהיינה חלק מהנספח הסאניטרי שיוגש לרבות הגשת התחיבות לביצועם.
 ב. ביוב
 1. לפני תחילת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
 2. לא תוגש בקשה להיתר עד להשלמת קוי הביוב הדרושים לרבות תמיכתם בקירות תמך בחלק המערבי של המגרשים.
 3. בעלי הבקשה להיתר ישלמו אגרות והיטלים לביוב כחוק



6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
ג. ניקוז ניקוז - תיעול 1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. 2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. 3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. מונה הדפסה 12 בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק. 4. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה. ד מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. ה. אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ואושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ו. קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ירשמו על שם הרשות המקומית.	
6.9 מקלטים	6.9
שטחי המקלטים והנחיות ו/או המרחבים המוגנים יחושבו ע"פ הנחיות הג"א ובאישורם.	
6.10 תנאים למתן היתרי בניה	6.10
תנאי למתן היתר בניה יהיה מימוש כל פוטנציאל יחידות הדיור המאושרות במגרש.	

7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2