

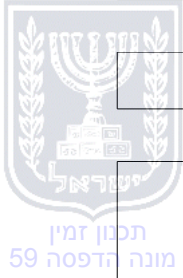
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0697482

ערב אל עראמשה - מתחם ג'

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תכנון מפורט של מתחם עם שינויים הנתנים בסמכות וועדה מקומית לפי הסעיפים 62א. (א) (1), (א) (2), (א) (3), (א) (5), (א) (4), (א) (9), (א) (17), (א) (19) הקרקעות שחולקו למגרשים מכוח תכנית זו, הם קרקעות מדינה בלבד על מנת לשווק מידית. התכנית מציעה חלוקה למגרשים, הרחבת דרכים, הוספת שטחי ציבור ושינוי בהוראות בינוי. שימושים וזכויות בניה בהתאם לתכנית מאושרת ג/ 13576. ללא שינוי בגודל מגרש מינימלי וצפיפות יחידות דיור מנימלית למגרש. כמות יחידות דיור : 164.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ערב אל עראמשה- מתחם ג'
-----	------------------------	-----------	------------------------

	מספר התכנית	201-0697482
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	42.622 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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 חבל אשר

221450 קואורדינאטה X

777520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון לכפר ערב אל עראמשה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עראמשה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראמשה			

שכונה מתחם ג, מצפון לכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19741	מוסדר	חלק		18-21, 23, 44
19742	מוסדר	חלק		24

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 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/07/2021		7531	9742	תכנית זו מחליפה את התכנית 201-0521708 בתחומה בלבד.	החלפה	201-0521708
18/11/2008		383	5866	תכנית זו מחליפה כל מסמכי התכנית ג/13576 מלבד נספח שלביות שהיא ממשיכה להיות כפופה לתכנית ג/ 13576.	שינוי	ג/13576
04/03/2014		4149	6765	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/20335	החלפה	ג/20355
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11043. הוראות תכנית ג/11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11043

הערה לטבלה:

תכנית ג/20355 פג תוקפה לאחר 5 שנים מיום אישורה (4.3.2014)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי אדריכלי	11: 11 06/08/2023	רוזה דיאמנט	15/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית תשתית חשמל	11: 18 06/08/2023	ענאן בטחיש	10/08/2020	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	תכנית תשתית תאורה	11: 21 06/08/2023	ענאן בטחיש	10/08/2020	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	11: 27 06/08/2023	רן מולכו	25/08/2019	22	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תרשים תנוחה לניהול נגר וניקוז	11: 29 06/08/2023	רן מולכו	03/01/2022	1	1: 1500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי+חתכים+חזיתות רחוב ופרטים אופייניים.	11: 30 06/08/2023	זוהר לניר	25/08/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	11: 31 06/08/2023	רוזה דיאמנט	29/07/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 22 09/08/2021	דורון לנג	10/08/2020	10	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דרכים ותנועה-מתחם ג	12: 44 07/08/2023	חיראלדין ראמז	25/08/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	11: 39 06/08/2023	חיראלדין ראמז	28/10/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית תשתיות תקשורת בזק + הוט	11: 25 06/08/2023	ענאן בטחיש	10/08/2020	1	1: 500	מנחה	תקשורת
לא	נספח מים וביוב	11: 46 06/08/2023	דאהר נגם	01/09/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב- פרשת טכנית	12: 11 08/08/2021	דאהר נגם	10/08/2020	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	16: 20 20/02/2022	רוזה דיאמנט	21/08/2019	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088230		HalaS@mo ch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 515- נוף הגליל.

1.8.2 יזם

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	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil @gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	ענאן בטחיש			נצרת	פאולוס השישי (1)	114	04-6461563	04-6452750	anan@bathis h.info
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)				lang.doron@ gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר לניר	120981		בית שערים	העץ הגדול	5	077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@ gmail.com
מהנדס	יועץ	רן מולכו			הרדוף	(4)		04-9059397		ran@lygm.co .il
מהנדס מים	יועץ תשתיות	דאהר נגם	116473		נוף הגליל	המלאכה	14			ayaeng10@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	חיראלדין ראמז	85535		חורפיש	(5)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 50141.

(2) כתובת : ת.ד. 21. דאלית אל-כרמל.

(3) כתובת : קיבוץ גבעת חיים איחוד.

(4) כתובת : ד.נ. המוביל 1793000.

(5) כתובת : ת.ד. 193. חורפיש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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**

תכנון מפורט של מתחם המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התוכנית כוללת חלוקה בהתאם לסעיף 62א (א) 1.
2. שינוי וקביעת גובה ומספר קומות לפי סעיף 62א. (א) (א4).
4. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכליים-לפי סעיף 62א. (א) (5) :
- א. בייעוד מגורים א' (מגורים א 9) - שינוי מספר יחידות דיור סה"כ לדונם מ-4 ל-4.5 יח"ד/ד'.
5. הגדלת שטחי ציבור- הוספת שטח ציבורי פתוח עבור מעבר תשתיות- לפי סעיף 62א. (א) (3)
6. הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א. (א) (2).
7. הגדלת מספר יחידות דיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות- לפי סעיף 62א. (א) (8).
8. הקלות- כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62א. (א) (9).
- א. שינוי בתכסית קרקע בייעוד מגורים ב' (מגורים א 6) מ-36% + 6% למבני עזר ל-50% .
9. הגדלת השטח הכולל לבניה במועצה אזורית לפי סעיף 62א (א) (17)- תוספת של 50 מ"ר לכול מגרש.
10. קביעת הוראות הריסה, לפי סעיף 62א. (א) (19).

תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 20
מגורים ב'	22 - 45, 207, 208
מבנים ומוסדות ציבור	1000
שטח ציבורי פתוח	200 - 202, 204 - 206, 211, 212
דרך מאושרת	101 - 106
דרך מוצעת	110, 111
דרך משולבת	150, 151
שביל	400 - 404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1, 17, 18
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	28
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	205
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	22
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	104 - 106
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	111
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	151
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	32, 34 - 36, 38, 39, 42, 43, 45
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200 - 202
מבנה להריסה	דרך מוצעת	110

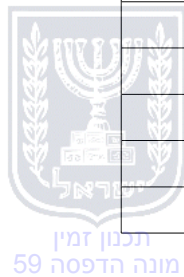
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,426.79	26.81
דרך משולבת	734.26	1.72
מבנים ומוסדות ציבור	1,442.48	3.38
מגורים א' 9	12,172.87	28.56
מגורים א' 6	15,462.59	36.28
שביל	254.33	0.60
שטח ציבורי פתוח	1,129.4	2.65
סה"כ	42,622.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,599.26	22.52
דרך מוצעת	1,963	4.61
דרך משולבת	734.26	1.72

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.38	1,442.48	מבנים ומוסדות ציבור
25.02	10,663.9	מגורים א'
36.28	15,462.59	מגורים ב'
0.86	368.51	שביל
5.60	2,388.7	שטח ציבורי פתוח
100	42,622.7	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מבני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות (בהתאם לתכנית ג/13576 ביעוד: מגורים א' 9 (תוספת מגורים מוצעת). ישמש להקמת מבני מגורים בהתאם למסומן בטבלה זכויות ומגבלות בניה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים מבני מגורים. מבנה מסחרי בקומת קרקע. דרכי גישה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות (בהתאם לתכנית ג/13576 ביעוד: מגורים א' 9 (תוספת מגורים מוצעת). ישמש להקמת מבני מגורים בהתאם למסומן בטבלה זכויות ומגבלות בניה, ותותר במסגרת הזכויות הנתונות הקמת מבנה מסחרי בקומת הקרקע בהסכמת הועדה המקומית. אופי מסחר שאותו ניתן לאשר: מסחר קמעונאי בלבד וכן מסעדה או בית קפה. לא יינתן היתר בניה להקמת עסק ללא מענה לצרכי החניה המתבקשים עפ"י חוק התכנון והבנייה. בתאי שטח 207 ו-208 תותר גישה למבנים הקיימים שממערב לקו הכחול של התכנית.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים השטח מיועד להקמת בנייני ציבור: בית ספר/ מוסד חינוכי מוכר, מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ו/או מבוגרים, מוסדות תרבות, שרותי דת, שרותי בריאות, ומשרדים המספקים שרות ציבורי מכל סוג עירוני, ממשלתי או אחר שאינו למטרות עסקיות.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, במגרש ספורט, מגרשי משחק ושעשוע וכד'. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתרים ולשרות הקהילה כגון: מגדל מים, תחמת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים אחרים ומקלטים ציבוריים. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים. דרכי גישה.
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות. לא תותר בנייה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית עפ"י צרכי המועצה האזורית ובאישור הועדה המקומית לתו"ב.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות. לא תותר בנייה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית עפ"י צרכי המועצה האזורית ובאישור הועדה המקומית לתו"ב.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	קירות תומכים כולל ראש קיר יהיה מחוץ לזכות הדרך.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות. לא תותר בנייה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית עפ"י צרכי המועצה האזורית ובאישור הועדה המקומית לתו"ב.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	קירות תומכים כולל ראש קיר יהיה מחוץ לזכות הדרך.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	שביל להולכי רגל בלבד, באפשרות לשילוב עם נטיעות וגינון.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים א'	1	761	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	2	702	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	3	428	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	0	3	
מגורים א'	מגורים א'	4	428	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	5	428	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	6	428	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	7	430	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	8	436	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	9	404	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	10	404	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	0	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	11	508	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	12	506	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	13	508	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	14	510	80	10	90	4.5	2	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	15	571	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	16	561	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	17	559	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	18	595	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	19	720	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים א'	מגורים א'	20	769	80	10	90	4.5	3	45	3	(1)	3	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	22	671	108	(2) 6	(2) 114	8	5	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	23	599	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	24	647	108	(2) 6	(2) 114	8	5	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	25	671	108	(2) 6	(2) 114	8	5	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	26	476	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	27	526	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	28	585	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	29	576	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	30	506	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	31	507	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	32	510	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	33	680	108	(2) 6	(2) 114	8	5	50	4	(3)	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	34	536	108	(2) 6	(2) 114	8	4	50	4	(3)	4	3	3	3	

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												שרות						עיקרי
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	6	50	(2) 114	(2) 6	108	791	35	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	5	50	(2) 114	(2) 6	108	599	36	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	5	50	(2) 114	(2) 6	108	603	37	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	3	50	(2) 114	(2) 6	108	443	38	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	6	50	(2) 114	(2) 6	108	856	39	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	4	50	(2) 114	(2) 6	108	565	40	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	4	50	(2) 114	(2) 6	108	499	41	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	4	50	(2) 114	(2) 6	108	420	42	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	4	50	(2) 114	(2) 6	108	523	43	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	4	50	(2) 114	(2) 6	108	565	44	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(3)	4	14.5	8	5	50	(2) 114	(2) 6	108	595	45	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	4	14.5	8	5	50	(2) 114	(2) 6	108	685	207	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	4	14.5	8	5	50	(2) 114	(2) 6	108	724	208	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(8) 1	1	4				(7)		(6)	300 (5)	- 200 ,204, 202 205	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3		3	12			50	100	20	80	1442	1000	מבנים ומוסדות ציבור	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. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו וגובה אבסולוטי של המבנה במגורים א' לא יעלה על 11.5 מ' ובמגורים ב' לא יעלה על 14.5 מ'.
- ב. מפלס 0.00 של המבנה (כניסה הקובעת) ייקבע לפי מפלס הדרך המתוכננת במרכז חזית המגרש עם גמישות של עד מטר 1 מעל או מתחת.
- ג. באזור מגורים תותר הקמת חניות מקורות פתוחות, מבני חניה ומחסנים בתחום קווי הבניין הקדמי ו או צדדי ובלבד שיובטח כי ניקוז הגג יהיה למגרש מבקש ההיתר.
- ד. במקרה של סתירה בין המצוין בטבלת הזכויות למצוין בתשריט, יקבעו קווי הבניין הקדמיים לפי המצוין בתשריט.
- ה. במגורים א' ומגורים ב': תותר במקרים של טופוגרפיה קשה בשיפועים העולים על 15%, בהסכמת הוועדה המקומית לתו"ב, יותר לבנות קומת עמודים. קומת עמודים מפולשת שגובהה עד 2.20 מ' תחשב במניין שטחי השירות, קומת עמודים מפולשת שגובהה עולה על 2.20 מ' תחשב במניין שטח הבניה למטרות עיקריות. כל זאת בהתאם להוראות בניה לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה הקבוע בתמ"א 38.
- ו. קומות + קומת עמודים. סה"כ גובה מבנה במגורים א': 11.5 מ'. סה"כ גובה מבנה במגורים ב': 14.5 מ'. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד ביחס למפלס הכביש המתוכנן במרכז חזית המגרש. לגבי מגרשים היורדים מן הכביש בגישה אליהם, מזידת גובה המבנה תהיה ביחס למפלס התחתון של המבנה. דירוג הקרקע מסביב למבנה לא יעלה על 3 מ'.

ז. לא יותרו בניית עמודי יסוד חשופים באף חזית המבנה.

ט. יותר הקמת מחסנים בקו בניין אחורי 0.

ח. גודל מגרש מינימאלי: 400 מ"ר.

י. בהתאם לסעיף 62א (א) (17) : לכול מגרש מגורים תוספת של 50 מ"ר או 7% משטח המגרש (הגדול מביניהם) לחניה מקורה בלבד.

כ. בתא שטח 1000 : כול הזכויות הבתאם לתוכנית המאושרת 201-0521708. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

ל. על כל אזורי המגורים חלה גם תכנית ג/11043 הוראות ליחידות אירוח בישובים כפריים במרחב תכנון חבל אשר. זכויות לבניית יחידות אירוח מכוח תכנית ג/11043 החלה על כל שטחי תכנית זאת כלולות בזכויות הבניה הנקובות בטבלת זכויות ומגבלות הבניה המופיעה כאן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר קומות לא יעלה על 3.

(2) + 14 מ"ר לכל יחיד.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מספר קומות לא יעלה על 4.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) גודל מגרש מינימלי.

(6) עבור מתקנים הנדסיים 20 מ"ר. עבור מקלטים ציבוריים עד 50 מ"ר.

(7) לא יותר מ-200 מ"ר בכל שטח התכנית ג/13576 ותוכנית 201-0697482.

(8) בהתאם לדרישות חברת החשמל.






תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גשרי כניסה : במקרים שבהם יש טופוגרפיה קשה יש לאפשר בניית גשר המחבר בין קומת הכניסה לבין הרחוב. במקרה כזה תתאפשר חניה על קו בניין קדמי אפס ומסביב לה יבנו קירות תומכים. ניתן יהיה לנצל את החלל שנוצר מתחת לחניה עבור חלק משטחי השירות המותרים בתכנית או למלא את החלל באדמת מילוי.</p>	<p>6.1</p>										
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.2</p>										
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>										
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="271 1904 1260 2150"> <tr> <td>מצייר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	<p>6.4</p>
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן											
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'											
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'											
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'											
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'											



	חשמל	6.4
<p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p>		
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>		
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>		
<p>על אף האמור בתכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>		

	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. חל איסור לשימוש הצנרת מים הציבורית כאלמנט הארקות.</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה יוצגו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>4. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>5. במקרים חריגים ניתן יהיה לבצע קווי חשמל עיליים בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית וחח"י.</p> <p>6. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>		

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>7. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>8. ביוב: ניתן להתקין קווי ביוב ציבוריים בתחום מגרשים, בין אם הם ציבוריים ובין אם הם פרטיים, ובלבד שיחלפו במרחק שאינו עולה על 2 מ' מגבול המגרש. לתחום זה תהה הרשות המקומית רשאית להיכנס, בתאום עם בעל הקרקע, לצורך ביצוע עבודות שרות ותחזוקה בקו הביוב הציבורי.</p> <p>9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל המתחם בהתאם לנספח הניקוז ובאישור מהנדס רשות הניקוז ונחלים גליל המערבי ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>10. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.6 איחוד וחלוקה	6.6
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>2. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.7 ניהול מי נגר	6.7
<p>1. ניקוז הנגר העילי מהמגרשים יתבצע ע"י מערכת ניקוז תת קרקעית בכבישים. מימדי הצנרת התת קרקעית ומיקום מדוייק ייקבעו בשלב התכנון המפורט.</p> <p>2. מערכת הניקוז התת קרקעית המוצעת בכבישים הפנימים תוביל את הנגר החיצוני.</p> <p>3. מוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים יהיו עם מתקנים משברי אנרגיה לפיזור המים במורד הזרימה למניעת נזקים.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו אזורים לשימור נגר ע"פ הנחיות המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משרד השיכון.</p> <p>5. לצורך העשרת מי תיהום והקטנת כמויות המים המגיעות למערכת הניקוז יעשה שימוש באמצעים הבאים:</p> <p>א. הנגר יכוון גרביטציונית לשטחים הפתוחים ובהם יישתלו עצים ושיחים ובינם חיפוי קרקע מתאים.</p> <p>ב. השארת מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי הגישה, כדרכי מים הגורמים לוויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.</p> <p>ג. באזורי הבינוי, בחניות ובכבישים ימוקמו מתקני החדרה כמו בורי חלחול, אשר יאפשרו אצירה והשהיה של הנגר העילי.</p> <p>ד. מרזבי הדירות יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין הדירות.</p> <p>ה. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>6. פיתוח מגרשים:</p> <p>א. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון),</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>התשס"ג, 2003.</p> <p>ב. מומלץ לתכנן את מערכת הניקוז בשכונה לתקופה חזרה של 10:1 שנה לפחות, בהתאם לשימושי הקרקע.</p> <p>ג. בשטחי המגורים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, וזאת בכדי לאפשר קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש. מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים.</p> <p>ד. מגרשים הגובלים בשצ"פ ינוקזו אליהם, אין לנקז מגרש למגרש אחר.</p> <p>ה. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>ו. חתכי רחוב יתוכננו ככל האפשר עם רצועות גינון אליהם יופנו הנגר מהכביש ומהמדרכות.</p> <p>7. פיתוח מדרכות ומשטחים:</p> <p>א. משטחים אטימים יבוצעו ככל הניתן מחומרים חדירים.</p> <p>ב. כבדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר 509 יוכלל לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</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 מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</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 חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 2 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.8

שמירה על עצים בוגרים

גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. 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

6. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך ששליש משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות שליש משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין שליש משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשוח.

7. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרכבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעות של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכנסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.10</p>
<p>בשלב היתרי בנייה יש לפעול לפי הנחיות תקן 413 הקובעות: " בנייה על מדרון או בקרבתו תיבדק על ידי יועץ קרקע היציבות הסיסמית של המדרון, והאם גלישת הקרקע בו עלולה לסכן את היציבות המבנה. אם ימצא המדרון בלתי יציב, יש לבצע פעולות מתאימות להבטחת היציבות, או להימנע ממיקום המבנה באתר. חוות דעת של יועץ תצטרף למסמכים המופקדים ברשות המקומית כחלק ממילוי הדרישות למתן היתר בנייה".</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. 2. פיתוח שטחי המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות ומוסדות הציבור ושצ"פ. 3. קירות היקפיים במגרשים בגובה של יותר מ 3 מ' הפונים לכיוון שטחים מחוץ לגבול התכנית או שצ"פים ידורגו ע"י רצועה מגוננת ברוחב 1 מ'.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן היתרי בניה הנו ביצוע דרך מס' 27 בפועל. 2. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכים לכך.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p>	

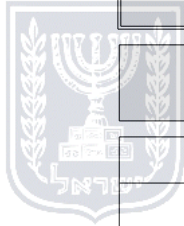


תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.15	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.16	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/13576 ועל כן כלול בשלביות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59