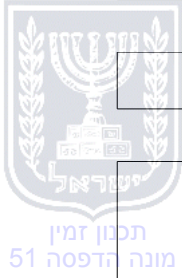


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0604561

הקמת שכונת מגורים מערבית ליישוב פסוטה - ג/25181



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה מערבית ליישוב "פסוטה" בשטח כולל של כ- 179 דונם בהתאם להוראות והנחיות תכנית המתאר הכוללת של היישוב מס' ג/20910 ובהתאם לפרוגרמה היישובית המאושר מ- 03/2018 ומציעה שינוי יעוד מאזור מגורים אי 3 ומקרקע חקלאית לאזור מגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתווית דרכים. היקף יח"ד המוצע בתכנית בחישוב נומינלי מוערך בכ- 489 יח"ד, כאשר אחוז המימוש הצפוי הינו כ- 70%, על כן קיבולת ריאלית צפויה למימוש בתכנית מוערכת בכ- 342 יח"ד. שטח התכנית היינו צמוד דופן לאזור פיתוח מאושר בהתאם לתכנית ג/1346, 20910. בנוסף התכנית מתווה מערכת דרכים שמחברת את השכונה ליישוב ומהווה רצף למערכת הדרכים הקיימת. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה ע"פ טבלת הקצאה ואיזון, הבעלות על השטח ברובה בעלות פרטית, קיים חלק מזערי בבעלות מדינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שכונת מגורים מערבית ליישוב פסוטה - ג/25181

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

258-0604561

מספר התכנית

179.218 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**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 לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	228600
קואורדינאטה Y	772700

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המערבית ליישוב חורפיש ליד מבנה המועצה המקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פסוטה - חלק מתחום הרשות: פסוטה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פסוטה

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
29, 33-38, 86	30-32, 40-44, 47-61	חלק	מוסדר	19644
7-8, 33-34, 40, 52, 132, 136, 140	11-26, 35-39, 42-51, 53-55, 102-103, 138-139	חלק	מוסדר	19645
21, 25, 42, 47, 52, 54, 58, 72, 91	10-14, 19-20, 22-24, 48-51, 55, 59, 63-71	חלק	מוסדר	19646
85, 88-89, 92	86, 91	חלק	מוסדר	19647

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/11/2005	235	5452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11269. הוראות תכנית ג/ 11269 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11269
18/06/2018	8843	7842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20910 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20910
01/03/1988	928	3530	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1346 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1346
18/11/1982	264	2866	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3289. הוראות תכנית ג/ 3289 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3289



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				אברהם דויירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהם דויירי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/09/2020	אברהם דויירי	18: 15 28/07/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	28/07/2021	אברהם דויירי	11: 01 28/07/2021	נספח בינוי נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		10	01/06/2020	אברהם דויירי	10: 35 15/08/2020	נוף פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	20/08/2021	אברהם דויירי	12: 50 21/08/2021	פרוגרמה תכנונית	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 20000	1	07/10/2019	אברהם דויירי	12: 56 07/10/2019	חישוב שטחים מפורט ביחס לתמ"מ-9/2	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 2500	1	10/06/2019	אברהם דויירי	13: 00 07/10/2019	טבלת פירוט שטחים לפי מצב מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	08/06/2020	אברהם דויירי	13: 56 28/07/2021	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		66	08/06/2020	אברהם דויירי	16: 24 09/06/2020	טבלאות עצים בוגרים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		27	25/07/2021	פהים מחיול	12: 37 28/10/2021	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	10/05/2020	גסאן מזאוי	11: 27 21/05/2020	נספח מדרג דרכים ותחבורה ציבורית	לא
דרכים	מנחה	1: 1000	1	11/11/2020	גסאן מזאוי	10: 50 28/07/2021	תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 100	1	09/09/2020	גסאן מזאוי	09: 11 10/09/2020	חתכים	לא
ניקוז	מנחה		42	17/07/2019	ריאן עז אלדין	11: 17 14/10/2019	פרשה טכנית וחישובים הידרוליים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		30	01/09/2021	ראדי מסארוה	17: 06 01/09/2021	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	28/10/2019	ראדי מסארוה	17: 07 01/09/2021	נספח מים וביוב - תשריט	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 מקומית	רשות מקומית		פסוטה	פסוטה	(1)		04-9870632	04-9870304	edgar.dakwar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		פסוטה	פסוטה	(1)		04-9870632	04-9870304	edgar.dakwar@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נוף הגליל	(1)		04-6558211	02-5456054	Tzafonticnun@mmit.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לחלקות בבעלות פרטית.

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8 L,LL ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

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	אברהים דויירי	38095	דויירי אדריכלים ושות' בע"מ	נצרת	סאפוריה (1)	2	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
אדריכל	סוקר עצים	אברהים דויירי	38095	דויירי אדריכלים ושות' בע"מ	נצרת	סאפוריה (1)	2	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה סמעאן	940	אוסאמה סמעאן	פסוטה	(2)		04-9870504	04-9870504	aa.simaan@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653	פהים מחיול	פקיעין (בוקיעה)	(4)		04-9976862	04-9976862	famakhoul@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (5)	11	074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ריאן עז אלדין	825841	הידרו מאפ	כאבול	(6)		04-8146021	04-8146021	i.dweiry@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 504.

(3) כתובת: ת"ד 864.

(4) כתובת: פקיעין, ת"ד 675.

(5) כתובת: ת"ד 1361.

(6) כתובת: ת"ד 660.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 מתחמים C, D1, D2 מתוכנית המתאר ג/20910 להקמת שכונת מגורים מערבית לשוב פסוטה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 51

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א'3 ומקרקע חקלאית לאזור מגורים א', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתווית דרכים.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ טבלת הקצאה ואיזון.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח כולל תשתיות כגון דרכים, בינוי, ניקוז, חשמל ושירותים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 256
שטח ציבורי פתוח	300 - 308
דרך מאושרת	601, 600
דרך מוצעת	409 - 400
דרך משולבת	516 - 500
שביל	905 - 900
רצועת תשתיות	811 - 800
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	601, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	409 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	516 - 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	256 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	רצועת תשתיות	811 - 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	905 - 900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	308 - 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	406, 402
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	510, 501
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	104, 107 - 110, 113, 114, 123 - 246, 245, 132, 131, 128
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	807
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	305, 303
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	136, 135
להריסה	דרך מאושרת	601, 600
להריסה	דרך מוצעת	408, 406, 404, 401
להריסה	דרך מוצעת	406
להריסה	דרך משולבת	513, 512, 510, 509, 507, 503
להריסה	דרך משולבת	505, 503
להריסה	מגורים א'	145, 144 - 154, 157, 159, 198, 199, 202, 211, 212, 218, 220, 230, 232, 248, 251
להריסה	מגורים א'	169, 179, 180, 183, 201, 202, 206, 207, 248, 240
להריסה	רצועת תשתיות	802

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	905, 902
להריסה	שביל	902
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	237, 231, 230, 133, 100
שטח לניהול מי נגר	רצועת תשתיות	811, 810, 806, 803
שטח לניהול מי נגר	שביל	902
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	305, 303, 302
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	0.06
מגורים ב'	71	0.04
שביל	96	0.05
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	178,942	99.85
סה"כ	179,219	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	928.67	0.52
דרך מוצעת	33,954.74	18.95
דרך משולבת	8,711.87	4.86
מגורים א'	118,369.68	66.05
רצועת תשתיות	4,144.97	2.31
שביל	1,667.93	0.93
שטח ציבורי פתוח	7,589.94	4.24
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,850.37	2.15
סה"כ	179,218.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים. בנוסף תותר בניית משרדים, מספרות, מכוני יופי וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, יחידות הארחה משפחתיות (צימרים), שימושים לטובת הציבור (מוסדות ציבור קטנים כגון: גני ילדים, פעוטונים, טיפת חלב, שירותי דואר, בנקים, מרפאות) ועסקים קטנים (כגון מסחר שכונתי, תצוגת אופנה, מכוני כושר, בתי מרקחת, בתי קפה).</p> <p>יחידות האירוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויתרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר ע"פ תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה ליחידות הארחה נוספות לאחר אישורן של 500 יחידות אירוח ביישוב, אלא באישור הוועדה המחוזית, לאחר בדיקה של כושר נשיאת תשתיות והיבטים נוספים. הקמתן של התכליות הנ"ל למעט יחידות האירוח תותר בקומת קרקע בלבד עם כניסה נפרדת, ובתנאי שלא תהווה מטריד סביבתי ותחבורתי ובתנאי הפרדת החניה מחניית המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>יותר בניית חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ', בקו בניין קדמי וצידי אפס ובתנאי ניקוז גג החניה לכוון מגרש המבקש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בשטח שמתחת למפלס הכביש ניתן יהיה לבנות בקו אפס, עד לגובה פני הכביש ובשמירה על קווי בניין צידיים.</p> <p>מוסדות:</p> <p>מוסדות כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מועדונים, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. רשאי מוסד תכנון להתיר שימוש זה כתוספת לשימושים המותרים עפ"י תוכניות קודמות/תקפות, בכפוף לעמידתם בסך הזכויות המותרות עי תכנית זו. לא תאושר התוספת האמורה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.</p> <p>תנאי להקמת שירותי ציבורי כאמור עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.</p> <p>עסקים קטנים:</p> <p>עסקים קטנים שאינם מהווים מטריד למגורים, לרבות מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, ריחות, זיהום אוויר וכד' באישור המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות לכך, כמפורט להלן:</p> <p>פעילות מסחרית בהיקפים קטנים כגון חנויות, גלריות, עסקים המבוססים על מלאכות בית,</p>

4.1

מגורים א'

מסעדות ובתי קפה וכדו'.
 בתי מלאכה קטנים, נגריות מסגריות וכדו'.
 עסקים קטנים ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ובהיקף שמפורט בטבלה 5, במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו. עסקים הפונים לחזית המגרש יבנו בבנייה קשיחה, ובכפוף להנחיות בינוי ופיתוח החלות על המתחם בו נבנו. עסקים שאינם פונים לחזית יחויבו בהסתרה נופית ממגרשים שכנים.
 לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד כמפורט בסעיף מוסדות לעיל.
 תנאים להקמת עסקים קטנים כאמור:
 - עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, לרבות עמידה בתנאי הגנת הסביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.
 - פתרונות לכניסה נפרדת ומחסנים נפרדים למגורים ולשימושים האחרים.
 - פתרונות גישה וחנייה מותאמים לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים ונפרדים ממנה.
 - פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה, אשר יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתוכנית הפיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.
 - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התוכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התוכנית תכלול תכנית פיתוח לרבות הסתרה נופית ופתרונות למניעת מטרדים של האזור העסקי ממגרשים שכנים. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ תחבורה.



ג

הנחיות מיוחדות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, לרבות בתחום חורבת רם וחורבת פצלות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

א. השטח ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינות, מתקני נוי, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית פיתוח מאושרת.
 בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן, מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מוצללות וכו'.
 העברת תשתיות בשצ"פים תיעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו. תותר חנייה בכפוף לתנאים שלהלן.
 ב. בשטחים המסומנים "שטח לניהול מי נגר" יותר התקנת מתקנים ואמצעים לאיגום וויסות נגר עילי ע"מ להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהיה. השטחים הקולטים את



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתאם את עבודות הפיתוח ב- "חורבת רס" וב- "חורבת פצלות" עם רשות העתיקות, עבודות הפיתוח יהיו מינימליות ומצומצמות ככל האפשר.</p> <p>ד. בתא שטח מס' 302 יותר הקמת מרכז איסוף פסולת יבשה בהתאם לסימון בתוכנית הבינוי. בשטח זה יותר קליטת פסולת יבשה שאינה מכילה חומרים אורגניים רקבוביים ואינה מכילה חומרים מסוכנים, ובכלל זה פסולת בניין, פסולת אינרטי ופסולת גושית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים, למזער במידת האפשר את כמויות החפירה והמילוי בשטחים מדרוניים.</p> <p>2. בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה.</p> <p>3. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/רב שנתי ומטפסים), יעשה מאמץ לשמר צמחיה קיימת, יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים ומשתלבים עם הצמחיה הקיימת.</p> <p>4. כל שצ"פ המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאם לכל הפחות חלק מהשטח לשימוש כלל האוכלוסייה, כולל המוגבלים בתנועה.</p> <p>5. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאכלוסו.</p> <p>6. יש להתקין הסדרי בטיחות למניעת דליקות לרבות הורדת ענפים וצמחים יבשים והעברתם לאתרים מאושרים הכל בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>7. להלן הוראות והנחיות להקמת מרכז איסוף פסולת :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימי השנה לרבות רכבים פרטיים. - דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת ציוד מכני לפינוי הפסולת מהאתר. - מסביב לשטח יבנה גדר בטון מזויין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' למניעת גלישת הפסולת לשטחים גובלים ולמניעת גלישת נגר עילי לתוך השטח או מחוצה לו. - רצפת המשטח תבנה מבטון או מאספלט או כל חומר אטום למניעת חלחול/זיהום. - התקנת שלט בכניסה לשטח הכולל הוראות והנחיות מפורטות לגבי סוג הפסולת. - באחריות המועצה המקומית ובאופן שוטף פיננסי וסילוק כל הפסולת היבשה שתיווצר בשטח זה לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בנוסף באחריות המועצה למנוע היווצרות מטרדים או מפגעים סביבתיים כגון ריחות, רעשים, זהום וכו' כתוצאה מהפעילות במקום.
ב	<p>תשתיות</p> <p>מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר חנייה בשטח שלא יעלה על 10% משטח השצפ, כחניה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד, בכפוף לתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטחו של השצפ דונם לפחות. - צרף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים, אשר יצדיק את נחיצותה. חנייה כאמור תשולב בעצי צל, ותישען על הרחוב הסמוך לשצפ כחניה ניצבת.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי נטיעת שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול באישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי נטיעת שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול באישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי נטיעת שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול באישור הועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.

4.5	דרך משולבת
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר מעוצב ונגיש להולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	- השבילים יתוכננו ע"י אדריכל נוף מוסמך ויבנו מאבנים משתלבות בגווני מתאימים עם שילוב של צמחים ועצי רחוב מובחרים ומתאימים לסביבה, על השבילים להיות נגישים בהתאם לחוק.
ב	הוראות פיתוח
	בביצוע השביל, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים
	- תשמש כרצועת שירות עבור המגרשים הגובלים לצורך הנחת והעברת קווי תשתיות ניקוז ו/או ביוב. - יותר התקנת מתקנים ואמצעים לאיגום וויסות נגר עילי ע"מ להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא. - יותר בנוי מעברים עיליים, גשרים ורמפות לצורך חיבור המגרשים הגובלים ברצועת התשתיות לדרך גישה.
4.7.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	יתוכננו ויבוצעו האמצעים הדרושים לצורך טיפול נופי לרבות נטיעות, קירות, סוללות, מסלעות, גינון והסדרת שיפועים וניקוזים.
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, ביחס של 50% משטח המגרש, והשאר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל נוף.
4.8.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזיתות המבנה, ותצופה באבן גיר טבעי גוון בהיר. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. - חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה לאישור מהנדס הועדה. - בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח אשר תכלול פירוט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, תקשורת וטל"כ. חצר אשפה יהיה מוסתר

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>ככל האפשר. - לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינם תת-קרקעיים.</p>	
<p>הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן ויהיה חלק מתכנית הבינוי. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה/מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.</p>	ב
<p>הוראות בינוי תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח נופי בקנ"מ 1:100 על כל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית. בתכנון הבינוי של המבנה הציבורי, גם אם בשלב הראשון יוצא היתר בניה רק על חלק מהזכויות, יש להראות את מיצוי מלוא הזכויות וכי בתכנון השלביות יש להעדיף צמצום התכסית הבנויה וניצול הגובה ומספר הקומות המקסימליות, על מנת להשאיר כמה שיותר שטח קרקע שטח ציבורי פתוח. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד על חלק המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. בהדגמת מיצוי הזכויות יש להציג גם את פתרונות החנייה כולל חנייה מבונה.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	0	2	(3) 10	4	1	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,120 ,106 ,129 ,125 ,164 ,131 ,178 ,173 ,188 ,183 ,210 ,194 ,226 ,212 ,240 ,236 245	מגורים	א' מגורים
3	3	3	0	2	(3) 10	4	2	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,103 ,100 ,116 ,114 ,127 ,118 ,133 ,132 ,140 ,139 ,153 ,148 ,168 ,167 ,179 ,172 ,182 ,180 187	מגורים	א' מגורים
3	3	3	0	2	(3) 10	4	2	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,192 ,190 ,208 ,203 ,220 ,217 ,227 ,222 ,229 ,228 ,232 ,231 ,234 ,233 ,239 ,238 ,146 ,244 147	מגורים	א' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 51



3 תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	0	2	(3) 10	4	2	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,204 ,181 ,242 ,223 ,248 ,225 ,250 ,249 251	מגורים	א'	
3	3	3	0	2	(3) 10	4	3	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,104 ,102 ,123 ,119 ,142 ,130 ,144 ,143 ,155 ,152 ,157 ,156 ,160 ,158 ,166 ,161 170 ,169	מגורים	א'	
3	3	3	0	2	(3) 10	4	3	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,151 ,110 ,175 ,154 ,198 ,184 ,205 ,199 ,214 ,211 ,218 ,216 ,237 ,235 ,246 ,243 247	מגורים	א'	
3	3	3	0	2	(3) 10	4	4	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,113 ,107 ,135 ,134 ,137 ,136 ,171 ,138 ,176 ,174 ,221 ,202 ,105 ,101 ,121 ,112 126 ,122	מגורים	א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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	0	2	(3) 10	4	4	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,150 ,128 ,163 ,162 ,177 ,165 ,186 ,185 ,196 ,195 ,200 ,197 ,206 ,201 ,209 ,207 241	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	2	(3) 10	4	5	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,109 ,108 ,124 ,111 ,159 ,149 ,193 ,189 215	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	2	(3) 10	4	6	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	230	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	2	(3) 10	4	7	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	224	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	2	(3) 10	4	8	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	,191 ,141 219	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	2	(3) 10	4	24	45	90	0	0	20	(2) 70	(1) 400	145	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	3	(3) 12	6	4	55	(5) 116	0	0	100 מ"ר	(4) 540	(1) 400	,117 ,115 ,255 ,253 256	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	0	3	(3) 12	6	5	45	(6) 107	0	0	125 מ"ר	(4) 675	(1) 400	,252 ,213 254	מגורים	א' מגורים		
4	4	4	(7) 1	4	(3) 14			(8) 50	280	(7) 80	0	40	160	1500	700	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	0	1	(11) 4			(10)	(9)				(9)	500	- 300 308	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	,183 ,178 ,173 ,164 ,131 ,129 ,125 ,120 ,106 245 ,240 ,236 ,226 ,212 ,210 ,194 ,188	מגורים	מגורים א'
3	,139 ,133 ,132 ,127 ,118 ,116 ,114 ,103 ,100 ,182 ,180 ,179 ,172 ,168 ,167 ,153 ,148 ,140 187	מגורים	מגורים א'
3	,228 ,227 ,222 ,220 ,217 ,208 ,203 ,192 ,190 ,146 ,244 ,239 ,238 ,234 ,233 ,232 ,231 ,229 147	מגורים	מגורים א'
3	251 ,250 ,249 ,248 ,225 ,242 ,223 ,204 ,181	מגורים	מגורים א'
3	,152 ,144 ,143 ,142 ,130 ,123 ,119 ,104 ,102 170 ,169 ,166 ,161 ,160 ,158 ,157 ,156 ,155	מגורים	מגורים א'
3	,211 ,205 ,199 ,198 ,184 ,175 ,154 ,151 ,110 247 ,246 ,243 ,237 ,235 ,218 ,216 ,214	מגורים	מגורים א'
3	,174 ,171 ,138 ,137 ,136 ,135 ,134 ,113 ,107 126 ,122 ,121 ,112 ,105 ,101 ,221 ,202 ,176	מגורים	מגורים א'
3	,195 ,186 ,185 ,177 ,165 ,163 ,162 ,150 ,128 241 ,209 ,207 ,206 ,201 ,200 ,197 ,196	מגורים	מגורים א'
3	215 ,193 ,189 ,159 ,149 ,124 ,111 ,109 ,108	מגורים	מגורים א'
3	230	מגורים	מגורים א'
3	224	מגורים	מגורים א'
3	219 ,191 ,141	מגורים	מגורים א'
3	145	מגורים	מגורים א'
3	256 ,255 ,253 ,117 ,115	מגורים	מגורים א'
3	254 ,252 ,213	מגורים	מגורים א'
4	700	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	308 - 300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. מפלס הכניסה ± 0.00 היינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

ב. במגרשים מס' 106, 116, 121, 129, 136, 137, 138, 139, 147, 148, 161, 164, 166, 167, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 187, 190, 202, 211, 213, 216, 217, 219, 220, 222, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 233, 236, 237, 239, 240, 252 הנמצאים במפלס הנמוך ממפלס הכביש ואשר הם "כלואים" ע"י בינוי מקיף (כלומר אינם במדרון פתוח לנוף) רשאית הוועדה המקומית להוסיף זכויות עבור שטחי

- שירות בשיעור של עד 35% לצורך הקמת קומת מסד מתחת למפלס הכניסה הקובעת כדי לאפשר התאמה למצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס לכביש.
- ג. מגרשים מס' 115, 117, 213, 252, 253, 254, 255, 256 שבעלות מדינה תמהיל יחיד יחולק באופן הבא: שלישי מהן עד גודל מרבי של 140 מ"ר, שלישי מהן עד 160 מ"ר, ושלישי עד 180 מ"ר. העברה של 10% בין קבוצה לקבוצה יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ולא ייחשב כסטייה ניכרת.
- ד. בסמכות הוועדה המקומית אישור העברת קומות וזכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים ובתנאי שתישמרנה כל ההוראות בדבר אחוזי הבנייה המותרים במגרש, מס' קומות וגובה מבנה.
- ה. ביעודים רצועות תשתיות, שטח ציבורי פתוח ודרכים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מס' 6.11.
- ו. בסמכות הוועדה המקומית לאשר במגרשים שרוחבם קטן מ-16 מ' קווי בניין צדדיים עד 2 מ' מכל צד.
- ז. גובה הבנייה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא חניון תת-קרקעי או מעקה או יציאת גג או מתקנים טכניים.
- ח. יותר תוספת גובה המבנה ב-2.5 מ' לצורך חדר מדרגות או גג רעפים או מתקנים טכניים בתנאי שלא יהוו מפגע חזותי לבניין ולסביבה.
- ט. יותר תוספת חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ובגובה מקס' 2.4 מ', בקו בניין קדמי וצידי אפס וניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.
- י. במגרשים יורדים, מחסן או שטח שירות יכול שיבנה מתחת למפלס הכביש בקו אפס בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.3 מ' וייחשב כחלק משטחי השרות. לחלופין תותר בניה מתחת למפלס הכביש בקו אפס, שטח זה ייכלל באחוזי הבנייה.
- יא. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר המחסן יכול שיבנה בקו בניין צדדי אפס, בתנאי הקמתו בצמוד לקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש.
- יב. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר מותר למקם שני מבנים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ-4 מ', בכפוף למסירת הודעות לכל בעלי הזכויות בקרקע ומתן זכות התנגדות.
- יג. שטח כולל של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מר ומספר יחידות האירוח לא יעלה על 4 יחידות לדונם.
- ייד. סה"כ מספר יחיד נומינלי הינו כ-490 יחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לאשר מגרשי בניה בשטח קטן מהנתון בטבלה מעלה בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.
- (2) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון תעסוקה, מוסדות ציבור ויחידות אירוח, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן: 15% מגורים יומרו לתעסוקה ו/או יומרו למוסדות ציבור ו/או יומרו יחידות אירוח. 40 מ"ר מגורים יומרו ליחידת אירוח אחת, מספר יחידות האירוח לא יעלה על 4 יחידות לדונם.
- (3) ללא עלית גג או גג רעפים.
- (4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון תעסוקה, מוסדות ציבור ויחידות אירוח, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן: 15% מגורים יומרו לתעסוקה ו/או יומרו למוסדות ציבור ו/או יומרו יחידות אירוח. 40 מ"ר מגורים יומרו ליחידת אירוח אחת, מספר יחידות האירוח לא יעלה על 4 יחידות לדונם.
- (5) אך לא יותר מ-640 מ"ר.
- (6) אך לא יותר מ-800 מ"ר.
- (7) תשמש לחניון תת-קרקעי.
- (8) לקומת חניון תת-קרקעי תותר תכסית של עד 80%.
- (9) 40 מ"ר.
- (10) או 40 מ"ר הקטן מבניהם.
- (11) הגג יהיה שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.
2. במגרשים בקרקע בבעלות מדינה תמהיל יח"ד יחולק באופן הבא: שליש מהן עד גודל מרבי של 140 מ"ר, שליש מהן עד 160 מ"ר, ושליש עד 180 מ"ר. העברה של 10% בין קבוצה לקבוצה יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ולא ייחשב כסטייה ניכרת.
3. אישור תכנית בינוי כללית בקני"מ 1: 250 שתכלול התייחסות להעמדת מבנים ויסומן עליה מפלס רצפת 0.00 מתוכנן לכל מגרש, ותכלול התייחסות למפלסי פיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.
4. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי מורשה מטעמם בכל עת.
5. תנאים למתן היתרי בניה 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.
6. ביוב:
 - א. תנאי תחילת פתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, הקמת תשתיות וכד') יהיה אישור תכניות מפורטות ולוח זמנים לביצוע מערכת ההולכה מ- "פסוטה" עד למט"ש "נהריה" ע"י משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגני"ס.
 - ב. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות ורשות המים.
 - ג. תנאי להיתר בניה לבתי מגורים בשכונה - אישור היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב הראשית של "פסוטה".
 - ה. תנאי לאכלוס השכונה, השלמת עבודות להקמת תשתיות מים וביוב, לרבות השלמת כל הנדרש לצורך חיבור שפכי השכונה למט"ש אזורי תקני (מט"ש "נהריה").
 - ו. הודעה בכתב שתימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "פלג הגליל" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים, תהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 - ג. אישור 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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.2
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליוןבתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח עקרונית קני"מ 1: 100 או בקני"מ מתאים אחר, אשר תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות או תכנית תלת ממד, חומרי בניין, גינון, ושמות צמחים, שבילים, חתכי רוחב עקרוניים.</p> <p>- קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>- חזיתות המבנים והשטחים הפנויים לדרך תעוצבנה כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה, כאשר קירות המבנים יחופו באבן גיר קשה בניה ירושלמית גוון בהיר, והשטחים הפתוחים ישמשו לגינון, חניה לרכב פרטי וריהוט גן מטופח.</p>	

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, טל"כ, פח אשפה ותהיה סמויה ומוסתרת ככל האפשר.</p> <p>- מתקני הסקה, צוברי גז, מיכלי דלק לשימושים ביתיים יהיו תת-קרקעיים, לא תותר הצבת המתקנים הנ"ל בחזית המגרש הפונה לדרך.</p> <p>- מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>- על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשירותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר, רומי פיתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים אשר יקבע בתכנית פיתוח שטח כללית ובאישור הועדה המקומית.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
6.5	תנועה
<p>בדרך מאספת תכנון הכניסות והיציאות למגרשים יהיה ע"י חיבור משותף לכל שני תאי שטח סמוכים.</p> <p>יש להבטיח כי הנגישות למגרשים תינתן מהדרך הנמוכה במדרג הכבישים.</p>	
6.6	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.7	חלוקה ו/ או רישום
<p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש בכל שטח שטח התכנית בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.</p> <p>עם אישור התכנית תירשם החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לטבלת שטחים. שוויין של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב אישורה של תכנית ג/20910. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.</p>	

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תכנית לצורכי רישום תבוצע על חשבון המגיש ו/או יזם התכנית עד לרישום כל המגרשים בטאבו כחוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. מים :</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית/עירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>2. אישור תאגיד המים והביוב בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב העירונית.</p> <p>ב. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד המים והביוב.</p> <p>2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בניינים ראשונים בשכונה.</p> <p>3. פיתוח השטח :</p> <p>1.3. לא יפותח שטח התכנית ללא פתרון ביוב בפועל.</p> <p>2.3. לא יינתן אישור אכלוס לבניין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס הועדה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש ולשביעות רצונו.</p> <p>3.3. על מתכנני תכניות הפיתוח המפורטות בשטח תכנית זו, לנסח הנחיות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט לעיל.</p> <p>4.3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מתקני ויסות/שימור נגר בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בשטחי התכנית יישום אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי ע"מ להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא ע"י השהיה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה ביצוע פתרון קצה לניקוז, ממוצא הניקוז מתחום התכנית ועד לקו ניקוז שבתחום הדרך הציבורית הקיימת.</p> <p>ד. אשפה :</p> <p>1. 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> <p>2. הוראות נוספות למתקני אשפה :</p> <p>א. נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש יהיה בתאם לדרישות הרשות המקומית ויותקן בתחום המגרש (בתוך נישא מיועדת למטרה זו).</p> <p>ב. מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ- 6 מ"ק.</p> <p>ג. קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ- 2 מ"ק.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו התנאים והסידורים ודרכי 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 (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך</p>	

פיתוח תשתית	6.10
<p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>4. 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> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת המבנה.</p>	

הוראות פיתוח	6.11
<p>הנחיות שיקום נופי במגרשים הגובלים לשטחים פתוחים:</p> <p>- בקו התפר יש לשמור על יחס גומלין לרבות בשטחים פתוחים גובלים מבנים קיימים.</p> <p>- התאמת הטופוגרפיה והפרשי גובה באופן שיצמצם ככל הניתן פגיעה בערכי טבע קיימים לרבות: הטרסות החקלאיות והבוסתנים, צמחיה בעלת ערך נופי (עצים בוגרים).</p> <p>- אמצעים לשמור קרקע ומניעת סחף בשטחים מדרוניים ע"י קירות תמך, טרסות ועוד.</p> <p>- (גובה קירות התמך יהיו קטנים במידת האפשר), באילוצי הפרשי גובה גדולים יש לחלק הגובה בהתאם, כך שגובה הקירות לא יעלה על 3.0 מ', והמרחק בין הקירות המדורגות לא יקטן מ-1.0 מ' למטרת עיצוב צמחי וכדו'.</p> <p>- במגרשים שבהם הפרש הגובה בין קצוות המגרש עולים על 3 מטרים יאסר פילוס גורף של כל שטח המגרש, ועל הבינוי ופיתוח המגרש להיות מדורגים.</p> <p>חיפוי קירות מאבן לקט מקומית עם בטנה.</p> <p>התכנון יכלול תכנון פריסת קירות מותאם למדרון הקיים.</p> <p>-לתת דגש על רציפות השטחים הפתוחים גובלים לשכונות קיימות לרבות שטחי מטעי הזיתים והבוסתנים בשטחים קומפקטיים לרבות בדרום המתחמים (אזור העתיקות).</p> <p>-באחריות הרשות המקומית והמשרדים הנגועים בדבר לשמר את השצפ"ים בהתאם להנחיות כלהלן:</p> <p>א- שימור שטחים פתוחים ופיתוחם ומניעת פלישות של זרים ו/או הסגת גבול ע"י שכנים גובלים בשטחים אלה.</p> <p>ב- לא יותר לשפוך חומר בניה ו/או לשימוש אחסון בחומר כלשהו פרט לחומר לשימוש שטחים פתוחים הללו. חומר מיותר יפונה לאזור מאושר.</p> <p>ג- תכנון שטחים פתוחים יהיה ע"י אדריכל נוף וביוזמת הרשות המקומית. הטיפול בהם יהיה סדיר ועקבי ובאמצעות גן מוסמך ומיומן. השימוש בשצפ"ים הנ"ל יהיה אינטנסיבי ואקסטנסיבי לפי שיקולים תכנוניים לרווחת התושבים ועוברי אורח.</p> <p>ד- השצפ"ים יתוכננו בהתחשב במדרונות עם מתן דגש למי נגר, שמירת קרקע ומניעת סחף.</p> <p>ה- באחריות היזם מתן נגישות בטיחותית לשטחים הפתוחים גם לבעלי מגבולות וקשישים.</p> <p>ו- ניקיון: באחריות המועצה התקנת פחי אשפרה ואשפתונים לשירות המבקרים ופינויים בעת הצורך.</p> <p>ז- צמחייה: תכנון הצמחים תהיה ע"י אדריכל נוף שבאחריותו בחירת צמחייה מתאימה לאקלים ולצמחים המקומיים המשתלבים עם הנוף המקומי סביבתי.</p>	

6.11

הוראות פיתוח

ח- התכנון הבניינים בקו התפר :

- בהעמדת המבנים יש לתת דגש במידת האפשר למזעור הפגיעה במבנה הקרקע הטבעית ע"י מזעור עבודות העפר ותימוך הקרקע למניעת סחף והצפות מים.

- במדרונות לתת דגש לבניה מדורגת משתלבת עם המדרון הטבעי הקיים לרבות באזור קו התפר.

- המגרשים המדרוניים לרבות באזור התפר עם שכונה קיימת יתוכננו קירות תמך מחופים אבן לקט מקומית, בניה יבשה עם ביטנה, ובהפרשי גובה מעל 50 ס"מ יותקנו מעקות בטיחות בהתאם לתקן.

ייצוב מדרונות:

בשטחים המיועדים לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%, באחריות היזם לנקוט בכל האמצעים הדרושים לייצוב מדרונות ומניעת סחיפת אדמת המדרון וליצירת חריצים ולאורכו ולמיחתור לרבות בנית תעלות הגנה בהתאם לתנאי השטח.

יש להשתמש בחומרים לייצוב מדרונות משתלבים עם הסביבה והנוף הטבעי ליצירת מדרון ירוק ככל הניתן, לרבות שימוש בצמחית בר ללא צורך במערכת השקיה.

בקשה להיתר בנייה:

יש להתחשב בסעיפים הנ"ל אשר יכלול גם פיתוח השטח סביב המבנה בתחום המגרש ומפלס קומת הקרקע ביחס לדרכי גישה קיימות / מוצעות גובלות הפרשי הגובה לא יפחת מ' 50 ס.מ. ממפלס הכביש הגובל.

חזיתות וחתכים, חנייה והסדרי תנועה, מובלעות לחצרי בית המכילים מתקני אשפה, פילר, מים ועוד, יותקנו בחזית המגרש המאפשרות גישה ופינוי אשפה ולא מהווה מכשול להולכי רגל במדרכות.

קירות תמך, טרסות, מסלעות יש לצין חומרי גבר, מפלסים ועוד בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

תכנית בינוי :

תכנית בינוי תכלול כל המגרש עם גבהים מתוכננים, יתוכננו אלמנטים נופיים (טרסות, צמחייה ועוד).

צמחייה מיועדת לעקירה/להעתקה תהיה באישור קק"ל ו/או גורמים נוספים שיידרשו ע"י הוועדה המקומית.

לתת דגש שעצים בוגרים בעלי ערך נופי לא ייפגעו במידת האפשר.

עבודות עפר : לתת דגש שעבודות חפירה/מילוי יהיו בכמויות באוזנית במידת האפשר ע"מ להימנע מדרישת חומר מיובא.

הסביבה הטבעית מחוץ למגרש תשמר ככל הניתן, על בעל המגרש להקפיד לא לפגוע בשצפ"ים ו/או בשטחים ציבוריים גובלים מבלי לקבל אישור מתאים.

עבודות הפיתוח תתבצענה ככל הניתן בתחום אזור המיועד לבנייה מבלי לפגוע בשטחים בסביבה.

באחריות היזם / בעל המגרש ובמימונו להעביר החומר המיותר לאתר פסולת מאושר.

6.12

קווי תשתית

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.



קווי תשתית	6.12												
<p>2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>													
פסולת בניין	6.13												
<p>פסולת בניין ועודפי חפירה :</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להלן :</p> <table border="1" data-bbox="287 1187 1260 1478"> <tbody> <tr> <td>קבוצת יחוס</td> <td>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</td> </tr> <tr> <td>בנייה רגילה למגורים</td> <td>לפחות 20 טון</td> </tr> <tr> <td>בנייה טרומית למגורים</td> <td>לפחות 6 טון</td> </tr> <tr> <td>בנייה צבורית ומשרדים</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מרתפים</td> <td>לפחות 3 טון</td> </tr> <tr> <td>הריסה</td> <td>לפחות 50 טון</td> </tr> </tbody> </table> <p>6. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>	קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי	בנייה רגילה למגורים	לפחות 20 טון	בנייה טרומית למגורים	לפחות 6 טון	בנייה צבורית ומשרדים	לפחות 10 טון	מרתפים	לפחות 3 טון	הריסה	לפחות 50 טון	
קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי												
בנייה רגילה למגורים	לפחות 20 טון												
בנייה טרומית למגורים	לפחות 6 טון												
בנייה צבורית ומשרדים	לפחות 10 טון												
מרתפים	לפחות 3 טון												
הריסה	לפחות 50 טון												
חומרי חפירה ומילוי	6.14												
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכניהן.</p> <p>עבודות עפר :</p> <p>1. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, לקבל אישורים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.</p> <p>2. אדמת החישוף תישמר בשכבה של 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיימת לצורך שימוש חוזר במגרש לאחר גמר בניה.</p>													

6.14

חומרי חפירה ומילוי

3. במידה ונדרש הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים הנבחרים על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.
4. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת השכונה תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.
5. תנאי למתן היתר בניה יש לאפשר ניצול של חומר הגלם באופן נקודתי בכפוף לבחינת איכותו והתאמתו לצורכי המשק.
6. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י היזם ועל חשבונו.
7. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני בצוע עבודות העפר במגרשים.
8. לא יותר לשפוך פסולת בנייה ו/או עודפי עבודות חפירה וחציבה ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם לל"ז שייקבע ע"י המפקח.
9. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
10. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת המבנה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.

6.15

ניצול חומרי גלם

- לפי תמ"א-14/ב התכנית חלה במרבית שטחה (כ- 105 דונם) בתחום מרבץ גיר מתוצרת בינה, חלקה הצפון-מזרחי של התכנית נמצא בחפיפה לתוצרת מנוחה הקירטוניית.
- תנאי למתן היתר בניה יש לאפשר ניצול של חומר הגלם באופן נקודתי בכפוף לבחינת איכותו והתאמתו לצורכי המשק.

6.16

ניהול מי נגר

- בתחום התכנית, מוצע צינורות ניקוז שקוטרם בתחום 0.60 מ' - 1.25 מ' בתוואי דרכים מוצעות.
- מפלסים מינימאליים של רצפות המבנים יהיו כ- 50 ס"מ מעל מפלסי מסעות הדרכים הגובלים בהם.
- בשטח התכנית ייושמו אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי על מנת להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי השהיה.
- כ- 15% משטח המגרשים המיועדים למגורים יהיו שטחים חדירים ומגוננים. השטחים החדירים והמגוננים יהיו מונמכים ביחס לשטח הגובל שמסביב ב- 15 ס"מ. עודף הנגר מהשטח החדיר יתנקז אל מערכות הניקוז.
- יש לווסת ככל הניתן את מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום התכנית אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.16

ניהול מי נגר

- השטחים הקולטים את מי הגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

- על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.

- יש ככל הניתן להעביר את מי נגר עילי מתחום השטחים האטומים שבתחום התכנית (גגות, מונה הדפסה 51 תכנון זמין

חניות ודרכי גישה) אל רצועות מגוננות וחדירות המונמכות מסביבתם בכ- 20 ס"מ או למתקני החדרה לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

- אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל, אין לנקז את מי הגשמים אל קולטני מערכת התיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.

- שיפוע מינימלי 1.0% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים המלצות :

- במוצאי הניקוז יותקן מתקנים לשיכוך אנרגיה ופיזור נגר למניעת אירוזיה וחתיחה באפיקים הטבעיים.

- עודפי הנגר שלא נקלטים במתקני ההשהיה והוויסות בעת אירוע גשם משמעותי יופנו למערכות הניקוז התת קרקעיות המוצעות בדרכים ובשטחים הציבוריים.

- מוצע להעביר את מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים שבתחום התכנית אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים

- שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- נגר העלול להיות מזוהם יופרד ממערכת התיעול והקליטה למי נגר, יטופל ויתועל למערכת הביוב לאחר טיפול מתאים.

- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבורי הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שנייה - סידורים לנכים בבניין ציבורי.

6.18

שרותי כבאות

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש על ידי הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה על פי דרישת החוק.

6.19

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

גגות	6.20
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p> <p>בנוסף תותר התקנת מערכת סולארית (פוטו-וולטאית) ע"ג הבניין כך שלא יבלוט מהיקף הגג, בגג משופע יונח המיתקן בצמוד לגג, ככל האפשר, ובכיוון שיפוע הגג, בגג שטוח לא יבלוט המיתקן ממעקה הגג. העבודה תבוצע בהתאם לדרישות חברת החשמל וע"פ כל התקנים הרלוונטיים.</p>	
	6.21
<p>הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
תקשורת	6.22
<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
הריסות ופינויים	6.23
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
מבנים קיימים	6.24
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תוכניות מאושרות קודמות לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה תחול ההוראה הבאה :</p> <p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.25
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור יש ולב 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 אטום קשיח וחזק (איסכורית). 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 XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בי והשאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות</p>	

6.25

שמירה על עצים בוגרים

- בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.
- ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
4. עצים המסומנים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 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 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ. ' .
- ג. נטיעות מ על שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
6. 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.
7. שטחים ציבוריים פתוחים :
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטח ויוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגו דלו מעל 500 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 ריצוף קשית.
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).



6.25	שמירה על עצים בוגרים
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51