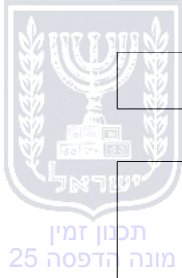


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-0837401

שינוי יעוד למבני ציבור - הר צפייה מטולה ג/25530



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

לאשר את התוכנית

27/06/2022

תאריך מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור (ביניהם בית כנסת), שישרתו את שכונת הר צפייה במטולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למבני ציבור - הר צפייה מטולה ג/25530

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0837401

1.2 שטח התכנית 5.771 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	253802
קואורדינאטה Y	797939

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר צפייה - מטולה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטולה - חלק מתחום הרשות: מטולה

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הר הצפייה	מטולה

שכונה הר צפייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13916	מוסדר	חלק	18, 37	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
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
14/06/2012		4692	6431	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית מס' ג/18513 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/18513
21/03/2019		8926	8162	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית מס' ג/19716 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/19716



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת סקר עצים	09: 55 13/04/2021	דני מירן	13/04/2021	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת סקר עצים	09: 56 01/06/2022	דני מירן	26/04/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 12 17/11/2020	ראתב סבאג	07/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית מטולה	מטולה	הראשונים		04-6837000	04-6997211	david@met ulla.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הראשונים 8 מטולה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	אגרונום	דני מירן			יסוד המעלה	(1)		052-5291271		mirnda1@gm ail.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (2)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 191.

(2) כתובת: ת.ד. 255.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הקמת מבנה ציבור בשכונת הר צפייה, מטולה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח מלונאות ואכסון תיירותי למבנים ומוסדות ציבור ומשטח ציבורי פתוח ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
- ד. שינוי קווי בניין.
- ה. הנחיות לשמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	700
מלונאות (אכסון מלונאי)	231

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	231
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	231
קו מים 4" ומעלה	מלונאות (אכסון מלונאי)	231

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות אכסון מלונאי	5,148	89.21
שטח ציבורי פתוח	623	10.80
סה"כ	5,771	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,500.02	25.99
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,271.14	74.01
סה"כ	5,771.17	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מבני דת, חינוך, תרבות וספורט לרווחת תושבי השכונה ותושבי מטולה בכלל. ב. קווי תשתית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישורה של הוועדה המקומית. פיתוח: בקשה להיתר בניה תציג פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה, ומיזוג אוויר.
4.2	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. מלון בוטיק ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות. 3. בריכה מקורה, בריכה חיצונית. 4. אטרקציות תיירותיות כגון יקב, מרכז מבקרים, מתקני נופש וכדומה. 5. מסעדה, בתי קפה. 6. חנויות, גלריות. 7. חניה תת קרקעית ו/או חניה פתוחה לשירות המלונאות. 8. חניה פתוחה / מקורה למגורים. 9. תותר הקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בלבד, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית. 10. תשתיות מים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי: 1. לא יינתן היתר בניה ליחידת הדיור בטרם ניתן היתר בניה למלונאות/מלון בוטיק וכן לא יינתן טופס אכלוס ליחידת הדיור בטרם יינתן טופס אכלוס למלונאות/מלון בוטיק. 2. תנאי למתן היתר בניה - קו בניין קדמי אפס בקומת הקרקע, במפלס הכניסה הקובעת. לשימושים מסחריים בלבד. 3. מתקני האכסון המלונאי יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 4. עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית ככל ותהיינה כאלה, מונה הדפסה 25, תכנון זמין במידה ולא תהיינה, אופי וסוג הבינוי יתאים לסביבת המגורים הסמוכה, תוך שימוש בחומרים מקומיים ככל הניתן. פיתוח: בבקשה להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרת ביוב. מים, תקשורת, גז, אשפה ומיזוג אוויר.

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.2
<p>תנאים בהליך הרישוי                      חל איסור מכירת יחידות מלונאיות והאכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12		40	60			10%	50%	500	700	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	1 (4)	40	100	20 (3)		10%	70 (2)	4000	231	מלונאות (אכסון מלונאי)

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. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע..

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם יותרו 200 מ"ר ליח"ד במגרש.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור חניה תת קרקעית.

(4) יח"ד אחת + 30 יח"א.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
- ג. לא יוצא היתר בניה ללא אישור ביצוע תשתיות בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י הגורמים המוסמכים.
- ד. לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא אישור תכנית בינוי וחניה שתראה את הבינוי המוצע, פתרונות החניה, הסדרי הכניסה והיציאה.
- הבינוי ישתלב ככל הניתן בטופוגרפיה, תוך הקטנת היקף עבודות העפר.

6.2

## חשמל

- 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 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
- 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
  - 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
  - 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
  - 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
  - 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
  - 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
  - 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך
  - 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת חשמל.
- כבלי חשמל מתח עליון
- 1 מ'ארון רשת
  - 3 מ'שנאי על עמוד
- 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.

6.2

## חשמל

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.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

6.3

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

תברואה:

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.

6.4

## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3767/0 "הר צפייה" י"פ : 1925 עמ" 1825 מיום : 10/06/1973 ; 3767/0 "הר צפייה" י"פ : 1925 עמ" 1825 מיום : 10/06/1973 - הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי

<p><b>עתיקות</b></p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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 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 בהתאם 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 XX ויכללו 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 להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן על לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד 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>5. 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, רחבות 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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אכסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נתוני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. בעלי מבני ענפי שלד שביר.</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>א. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור סיווג 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ב. בהתאם להעמדת המבנה המתוכנן במגרש, ניתן יהיה להחליף בין עצי אורן שסומנו לשימור לבין כאלה שסומנו לכריתה, ובלבד שמספר העצים המיועדים לשימור לבין כאלה שסומנו לכריתה לא יפחת. החלפה כאמור תיעשה תוך עדכון של נספח העצים שיובא לאישור פקיד היערות.</p>	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.10</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	



<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.13 קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.14 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.15 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטית, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים משל שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. מי נגר עילי יועבר מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>6.16 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו קיים צפי לתוצאות קרקע רכים וחשד להגברת תשתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א' (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול גם ביצוע סקר תגובת - אתר ספציפי.</p>	
<p><b>6.17 תשתיות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו מים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכנית עבודה/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	
<p><b>6.18 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין 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</p>	



<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.18</b>
<p>מעבר).</p> <p>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.</p> <p>ד.חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2.חציבה ומילוי</p> <p>א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב.בהעדר איזון:</p> <p>1.יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2.מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3.מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

