

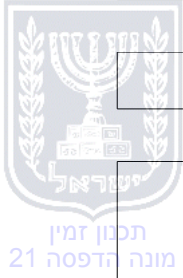
הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0436584

צבעון חילופי שטחים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
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 הינה תכנית מפורטת שמטרתה החלפה במיקום שטחי מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית שומרת על גודל שטחי המגורים וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית המאושרת ג/16266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית **שם התכנית** צבעון חילופי שטחים

מספר התכנית 253-0436584

1.2 שטח התכנית 7.535 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) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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	הגליל העליון
קואורדינאטה X	239267
קואורדינאטה Y	770034

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: צבעון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צבעון			

שכונה צבעון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14187	מוסדר	חלק	16-17	19-21, 112, 125-126

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
25/08/2009		5472	59902	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ג/16266 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לכל נספחי תכנית ג/16266.	החלפה	ג/16266



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח קומפילציה	16: 14 26/11/2020	רותי רוהטין	26/11/2020	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר	16: 13 26/11/2020	רותי רוהטין	26/11/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		מועצה אזורית גליל עליון	צבעון	(1)		04-6816370	04-6816611	moatza@galil-elion.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1210000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גליל עליון	צבעון	(1)		04-6816370	04-6816611	moatza@galil-elion.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1210000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית גליל עליון	צבעון	(2)		04-6816370	04-6816611	moatza@galil-elion.org.il
חוכר				צבעון	צבעון	(3)		04-6980774	04-6980444	mazkir@tzivon.com
חוכר				צבעון- הרחבה	צבעון	(4)		04-6980774	04-6980444	mazkir@tzivon.com

(1) כתובת: מלון פלאזה, חרמון 2.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1210000.

(3) כתובת: צבעון.

(1) כתובת: מלון פלאזה, חרמון 2.

(4) כתובת: צבעון- הרחבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902251		ruthy@yaad-arc.co.il
מודד	מהנדס	סבאג ראתב	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag-eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

החלפת שטחי מגורים עם שטחים פתוחים ציבוריים כדי לאפשר יישום תכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטח מגורים לשטחים פתוחים ציבוריים תוך שמירת סה"כ שטח מגרשי המגורים, הגדלת שטח שביל ע"ח שצ"פ, סימון מבנים להריסה והסדרת קוי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	502, 501
שטח ציבורי פתוח	400
שביל	611, 610, 601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	501
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,004.8	13.33
שביל	679.2	9.01
שטח ציבורי פתוח	5,851.6	77.65
סה"כ	7,535.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,004.82	13.33
שביל	824.19	10.94
שטח ציבורי פתוח	5,706.56	75.73
סה"כ	7,535.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. מבנה עזר לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים. ד. חדרי אירוח ה. חניה ו. מיגון לפי הוראות פיקוד העורף</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מגרש 501 : תנאי להיתר בניה יהיה הריסת חלק המבנה החורג לשצ"פ, והצגת תכנית לשיקום השטח בשצ"פ, לאישור המועצה האזורית. הבניין הקיים הינו מבנה קיים לפי פרק 6. קו הבניין הינו לבניה חדשה. 2. מגרש 502 : יותר קו בניין 0 אל המגרש הצמוד ממזרח (חלקה 18) לתכנון בית דו משפחתי בלבד בהסכמת בעלי שני המגרשים. המקלט הקיים הינו מבנה קיים לפי פרק 6. קו הבניין הינו לבניה חדשה. 3. לא יותרו פתחים לכיוון השצ"פ. 4. מבנה העזר יתוכנן כחלק אינטגרלי של המבנה העיקרי. 5. שימושי התעסוקה : א. יותרו שימושי תעסוקה המשמשים את המתגוררים במגרש. ב. היקף ואופי הפעילות התעסוקתית לא יגרמו מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים), ייצור פסולת (למעט פסולת ביתית), ושימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים עפ"י חוק. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים עפ"י נספח החניה. ג. בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי תעסוקה תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או בחניונים מרוכזים קיימים. 6. חדרי אירוח : א. יחידת אירוח תתוכנן כחלק אינטגרלי של המבנה העיקרי. סה"כ השטח המירבי ליח"א 40 מ"ר, וזאת מתוך זכויות בניה מותרות. ב. תוקצה חניה במקבצי חניה. ג. חדרי האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 7. חניה :</p>



4.1	מגורים א'
	<p>החניה תהיה בחניונים מרוכזים קיימים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר למבני המגורים : יותר שימוש באבן מקומית מסותתת או בגמר טבעי, עץ, טיח או התזה בגווני המשתלבים באזור (גווני פסטל בין לבן בז' לבין חום אדמה). לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.</p> <p>2. גגות : גגות שטוחים בלבד, כולל התייחסות לגג כאל חזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים וקולטי שמש במסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים- 1.5 מ' מעל מישור הגג.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. שטחי גינון, משחק וחורשות.</p> <p>ג. שטחים לטיפול נופי.</p> <p>ד. מקלט תת/על קרקעי (קיימים).</p> <p>ה. דרכי גישה לטיפול</p> <p>ו. גידור ותאורה.</p> <p>ז. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p> <p>ח. שטחים לניקוז</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אסורה כל בניה למעט מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים קיימים ומתקני הצללה, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. יישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכל השצ"פ.</p> <p>3. יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>א. פיתוח :</p> <p>כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים (קיימים). מתקני הצללה, שטחים שמורים לניקוז ומעבר תשתיות תת קרקעיות מים, ביוב, חשמל (טרפו) ותקשורת באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנון :</p> <p>מתקן הנדסי (טרפו) : מיקומו הסופי ייקבע בתאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע.</p> <p>4. התכנון יתייחס לנספח הנופי של תכנית 16266/ג.</p> <p>5. התכנון יתייחס להנחיות הנופיות הבאות :</p> <p>א. השטחים הפתוחים יתוכננו כמערכת רציפה הכוללת מעברים לקישור אזורי המגורים אל שימושי הקרקע הציבוריים האחרים, ולמעטפת החורש הטבעי שבהיקף היישוב.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים יישמרו לרוב בטבעיותם. הקרקע הטבעית והיער יישמרו, למעט באזורים בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק, התכנסות ופינות ישיבה. מיקומם של אלה ייקבע בהתייחס למיקום עצים ו/או ערכי טבע איכותיים אחרים ותוך צמצום הפגיעה בהם למינימום.</p> <p>ג. הפרשי גבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>הפתוחים עצמם, יטופלו ע"י קירות תומכים/טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במידה ויידרשו קירות גבוהים יותר, הם יפוצלו לקירות בגובה 1 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.</p> <p>ד. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. העצים המומלצים: אדר סורי, אלה (מינים שונים), אלון (מינים שונים), כליל החורש, מילה (מינים שונים), זית אירופאי, רימון מצוי, שקד מצוי, תאנה, תות לבן וכד'. הגינון יעשה תוך שילוב עצים, גיאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי בניה וכבישים.</p> <p>ה. תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול בנוסף לרשום בסעיף 1 ה' לעיל גם תכנית גינון והשקיה, פירוט מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן.</p>



4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>א. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. מעבר לרכב שרות וחרום.</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. תאורה</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון, תאורה, והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(5)	(5)	(5)	(4)	2 (1)	235 (2)	(1)	(1)	35	200	500	501 - 502	מגורים א'
3	3	3	3	1	(6)						400	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. כל זכויות הבניה עפ"י תכנית ג/16266.

ב. יחידות אירוח המותרות על פי התכנית המאושרת, יחשבו בסה"כ השטחים המותרים בתכנית זו.

ג. חריגה בגובה הבניה בשצ"פ תותר באישור הועדה המקומית מסיבות הנדסיות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

(2) השטח המותר ייקבע עפ"י השטח הקטן מביניהם.

(3) יח"ד אחת ויח"א אחת לכל מגרש, סה"כ בתכנית זו - 2 יח"ד ו-2 יח"א..

(4) לפי תשריט. הועדה המקומית רשאית לתת הקלות בקווי הבנין במגרש לצורך שימור עצים קיימים. (הקטנת קו בניה כגון זו תהיה חייבת באישור השכן הגובל).

(5) לפי תשריט. הועדה המקומית רשאית לתת הקלות בקווי הבנין במגרש לצורך שימור עצים קיימים. (הקטנת קו בניה כגון זו תהיה חייבת באישור השכן הגובל)..

(6) לא תותר כל בניה למעט סככות צל, ומתקן טרפו (מקסימום 100 מ"ר סה"כ לכל השטחים בישוב בתחום ג/16266).

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. ע"פ המפורט ביעודי הקרקע השונים. ב. שילוט בכפוף לחוקי עזר עירוניים והחלטת הועד המקומי. ג. ניקוז מרזבי הגגות יופנו לגינות תוך הכוונתם לאזורי החדרת מי נגר עילי.</p>
<p>6.2</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. הפיתוח יבוצע באופן המשמר במידה המקסימלית את ערכי הטבעיים של המקום עצי חורש טבעי, מסלע, צמחיה ייחודית (גיאופיטים). ב. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. ג. אדמת חישוף וסלעים מקווי דיקור יישמרו באתר אחסון מוגדר לצורך שימוש לחיפוי/שיקום מדרונות מילוי ובנית מסלעות. ד. עודפי קרקע ופסולת יפוננו לאתר מאושר ע"י המועצה האזורית. ה. בקשות להיתרי בניה (למבנים, כבישים, שצ"פים, תשתיות וכו') יוגשו על רקע תכנית מדידת מצב קיים כוללת סימון מפורט של מסלע מיוחד, כל העצים הקיימים לסוגיהם, סימון עצים לשימור ו/או להעסקה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:100 או 1:250, הכוללת בין היתר: גבהי הפיתוח הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים, דרכים, מדרגות ושבילים, פתרונות לחניה, פילרים, מיכלי אשפה, ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, הכל באישור הועדה המקומית. ו. בכל עבודות הפיתוח השונות, ביצוע מדרונות חציבה/מילוי יחויב בשיקום נופי מקיף. ז. חומרי גמר מומלצים לעבודות הפיתוח: - קירות תומכים אבן גיר טבעית/אבן לקט מקומית או אבן דומה. - מדרכות אבן גיר טבעית ו/או בטון. ח. האחריות והעלות לביצוע של עבודות הפיתוח והשיקום הנופי יחולו על יוזמי התכניות. 2. פיתוח מגרשים:</p> <p>א. כדי לשמור במידה המקסימלית את ערכי הטבע בתחומי המגרש, יש למלא אחר הדרישות הבאות:</p> <p>- העמדת הבית במגרש תתייחס למיקום עצים קיימים ותצמצם למינימום את הפגיעה בהם. - הועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלות מקווי הבניין במגרש לצורך שימוש עצים קיימים (הקטנת קו בניה במקרה זה תהיה חייבת באישור השכן הסמוך). - תוואי הכניסה למגרש בעת ביצוע הבניה יהיה ברוח המינימלי ההכרחי. - מפלסי הבתים ייקבעו בתכנית בינוי כוללת לשכונה. מפלס הבית ייקבע בהתאמה לפני השטח הטבעיים במגרש, ובהתייחס למגרשים הגובלים, באופן שיקטין למינימום את הצורך בעבודות עפר ובפגיעה בשטח הטבעי. - ניתן להציב את הבתים על גבי מסד סגור בגובה מקסימלי של 1.8 מ'. - בתחום קווי הבניין שבין הבית והרחוב יינטעו עצים. מספר העצים המינימלי בחזית הרחוב יהיה 3 עצים מתוך רשימת העצים שבסעיף 4 ד' להלן. ב. טיפול בהפרשי הגבהים במגרשים יהיה כלהלן: - בתוך המגרשים או בגבול בין המגרשים לשטחים פתוחים, הפרש גובה מעל 1 מ' יטופל ע"י קירות תומכים/טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במידה ויידרשו קירות גבוהים יותר, הם יפוצלו לקירות בגובה 1 מ' במרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'. - בגבול בין מגרשים צמודים יותרו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 2 מ'. הקירות ימוקמו</p>



6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>בשטח המגרש הגבוה מבין השניים.</p> <p>ג. מעקות וגדרות: בגבול בין מגרשים, במקומות בהם אין חובת הקמת מעקה בטיחות, תותר הקמת גדר אך ורק בהסכמת השכנים. הגדר תבנה מחומרים טבעיים (אבן, עץ וכד') וגובהה לא יעלה על 1.1 מ'. לא תותר גדר רשת מכל סוג.</p> <p>3. פיתוח תשתיות:</p> <p>א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים וצמחיה להסתרתם. במידת האפשר, ימוקמו הארונות בחזית צדדית לרחוב, כך שיופנו לשטחים פתוחים ומעברים.</p> <p>ב. תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכד') יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים. במידת האפשר, ישולבו קווי התשתיות במקביל או בתחומי דרכים, ותמנע פריצה מיוחדת עבורם.</p> <p>4. פיתוח שטחים פתוחים:</p> <p>א. השטחים הפתוחים יתוכננו כמערכת רציפה הכוללת מעברים לקישור אזורי המגורים אל שימושי הקרקע הציבוריים האחרים, ולמעטפת החורש הטבעי שבהיקף היישוב.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים יישמרו לרוב בטבעיותם. הקרקע הטבעית והיער יישמרו, למעט באזורים בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק, התכנסות ופינוק ישיבה. מיקומם של אלה ייקבע בהתייחס למיקום עצים ו/או ערכי טבע איכותיים אחרים ותוך צמצום הפגיעה בהם למינימום.</p> <p>ג. הפרשי גבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יטופלו ע"י קירות תומכים/טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במידה ויידרשו קירות גבוהים יותר, הם יפוצלו לקירות בגובה 1 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.</p> <p>ד. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. העצים המומלצים: אדר סורי, אלה (מינים שונים), אלון (מינים שונים), כליל החורש, מילה (מינים שונים), זית אירופאי, רימון מצוי, שקד מצוי, תאנה, תות לבן וכד'. הגינון יעשה תוך שילוב עצים, גיאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי בניה וכבישים.</p> <p>ה. תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול בנוסף לרשום בסעיף 1 ה' לעיל גם תכנית גינון והשקיה, פירוט מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן.</p>	

6.3 סביבה ונוף	6.3
<p>בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. רעש: לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותרים עפ"י חוק. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.</p> <p>לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p>	

6.4 חלוקה ו/או רישום	6.4
<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
חשמל	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>החניה תהיה בחניונים מרוכזים עפ"י נספח התנועה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ו"מנהלת הכנרת". לא תאושר התכנית ללא מתן פתרון ביוב בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת וזאת מכח הוראות תמ"א/1.</p> <p>2. ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ב. מרזבי הגגות יופנו לגינות תוך הכוונתם לאזורי החדרת מי נגר עילי. ג. יתוכנן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי תואם. הוראות לבניה משמרת מים: - יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרש הבניה. - 15%-20% לפחות משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד'), ושיפועי המגרש יובילו אליו. - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.</p> <p>3. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. סידורי תברואה: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, ומפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה או במקום אחר לפי הנחיות הרשות המקומית. ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.7</p>



<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. 2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ו' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות התש"ל 1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 3. תאסר הקמת אנטנות סלולריות בתחומי הבינוי השונים או בקרבתם.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>כל העצים הבוגרים בתחום התכנית הינם לשימור. בעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לבצע סקר במגרש הנדון, ובמידת הצורך, לקבל את אישור פקיד היערות לשינוי.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה, וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. 2. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12</p>	<p>6.12</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מ-5 שנים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, או בעת הקמת מבנים חלופיים במגרשים שיועדו לכך, המועד מוקדם מביניהם, הכל בתאום עם הרשות המקומית. 2. הריסת חלק המבנה הצמוד למגרש 501 יהיה בהתאם להוראה 4.1.2 א' 1.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס	אכלוס בתנאי הנחת תשתיות נדרשות.

7.2 מימוש התכנית

