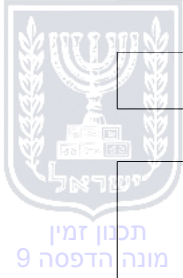


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-1039049

תוספת זכויות וקביעת הוראות בנייה מגרש 226,225



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
נוף הגליל  
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

התכנית חלה במגרשים 225 ו-226  
התכנית מציעה תוספת של 500 מ"ר פר מגרש לפי סעיף 62א(א)16, לצורך הרחבת יח"ד מאושרות בבניינים הנמצאים במגרשי התכנית.  
ההרחבה כוללת תוספת חדר שינה שלישי לדירות 3 חדרים ומתן אפשרות לתוספת חדרים על הגג לדירות העליונות.  
התכנית מציעה שינוי גובה מבנים במקום 28 ל-32 מטר, ותוספת קומות במקום 8 קומות ל-10 קומות שינוי הוראות עיצוב - שינוי חתכי מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות וקביעת הוראות בנייה מגרש 226,225

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
212-1039049

שטח התכנית  
8.980 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נוף הגליל

קואורדינאטה X

232730

קואורדינאטה Y

737348

**1.5.2 תיאור מקום**

תכנית זו מצויה בנצרת עילית שכונת הר יונה ג

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

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

שכונת הר יונה ג

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17395	מוסדר	חלק		4, 14-15, 19, 96

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/04/2021	4672	9516	מחליף תשריט והוראות וכפופה לנספחי ביוב, תנועה, וטבלאות איזון של תכנית 212-0693663	שינוי	212-0693663
01/08/1999	4997	4790	מחליפה לגמרי	החלפה	ג/ 10278
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תא שטח 225	09: 12 29/03/2022	יצחק שפירא	29/03/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תא שטח 226	09: 45 29/03/2022	יצחק שפירא	29/03/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 56 29/03/2022	יצחק שפירא	29/03/2022	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
	פרטי			יסוד א.הגליל בע"מ	ירושלים	מעגלי הרי"ם לוי	49	04-6424342		mosheshtai nmetz@gm ail.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@g mail.com
	מודד	חוסיין דראושה	1283		אכסאל	אכסאל (1)		050-7970764		h.n.survey@ hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד 276.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות וקביעת הוראות במגרשי מגורים בשכונת הר יונה ג בנוף הגליל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גובה מבנים וזאת עפ"י סעיף 62א (א) (א4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית

2. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי בדבר חתך המבנים וזאת עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית

3. הוספת זכויות בנייה וזאת עפ"י סעיף 62א (א) (16) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



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

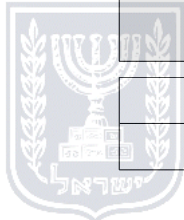
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	226,225

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,980	100
סה"כ	8,980	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,980.11	100
סה"כ	8,980.11	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אופי הבינוי וחתך המבנים ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	דגמי הבתים ישמשו להקמת בתים משותפים בהתאם לנספח בינוי שמצורף לתכנית זו
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. חובה לצפות את הבניינים ב 40%-50% אבן. יתרת החזית יהיה מצופה בטייחים סינטטיים עמידים מהסוג הגמיש. יתרת החזית יהיה מצופה בטייחים סינטטיים עמידים מהסוג הגמיש בצבע לבן, ברקמה של קליפת תפוז או חלק.</p> <p>2. מתן היתר בניה הינו כפוף למילוי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית, התקפות בעת מתן היתר הבניה</p>
<b>ד</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>1. קווי הבניין הקדמיים הינם קוים מחייבים. בקטע רחוב ישר יש להצמיד את הבניין אל קו הבניין הקדמי לפחות ב-40% מאורך הבניין וברחוב מעוקל יש להשיק לגבולות המגרש ב-2 נקודות לפחות של הבניין, למעט באזור מגורים ג' במגרשים מעל הכביש, קיר תומך של המגרש או קיר חיצוני של חניה תת קרקעית או קיר פיתוח שמסתיר חניה במפלס הכביש יחשב כבנין לצורך הנל. גובה מינמלי של הקיר יהיה 1.5 מ'.</p> <p>2. במגרשים בהם קו הבנין הקדמי הוא 3 מ' ופתרון החניה החניה דורש חניות ניצבות לפני הבניין, קו חזית הבנין יועתק במקביל לקו הבניין לעומק הבניין.</p> <p>3. ניתן לבלוט לתוך קו בנין קדמי עם מרפסות זיזיות עד למידה של 2.00 מ'.</p> <p>4. קווי בניין למבני חניה תת קרקעיים -</p> <p>ניתן יהיה לבנות חניות תת קרקעיות עד לקו בניין 0 של המגרש, למעט קו בנין קדמי שם יש חובה של גינון ברוחב של לפחות 1 מ', מקו המדרכה</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר קומות	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	3	3	2	10 (3)	32 (2)	50	50	6250	80 (1)		1789	4461	3905	225	מגורים ב'	
5	3	3	3	2	10 (3)	32 (2)	74	50	8180	80 (1)		2395	6391	5075	226	מגורים ב'	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הוראות טבלה 5:

- שטחי שירות עבור חניות תת קרקעיות בהתאם לתכנית הבינוי ועד 80% ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יותרו עד 2 קומות חניה תת קרקעיות ובגובה של עד 3 מ' כ"א, תותר בניית החניונים בקו 0 למגרש ובכפוף לאשור הרשות המקומית בנושא תשתיות
- שטחי השירות כוללים מרתף, מחסן, חדרי שירות לכלל הדיירים ועליית גג.
- גובה הבנין לא כולל עליית גג או גובה מעקה תיקני מעל גג שטוח, בליטה של מסד או מרתף מעל קו קרקע סופי.
- בבנין מתחת לכביש, הכניסה הקובעת נמדדת מקו 120 ס"מ מהמדרכה הגובלת מול מרכז הבנין.
- בבנין מעל הכביש, הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס 0.00 של הבנין.
- בבניינים בין 2 כבישים עם 2 כניסות הכניסה הקובעת נמדדת ממפלס 0.00 שמעל הכביש התחתון.
- תותר העברת אחוזי בניה ומס' קומות ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה המקומית ובתנאי שסה"כ הזכויות ישמר

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ראה הערה א.
- לא כולל גובה מתקנים טכניים.
- לפחות 3 קומות במבנה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 קווי תשתית</b>	<b>6.1</b>
<p>1. תינתן זכות מעבר לקווי תשתית לסוגיהם (ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') ממגרשים למגרשים שכנים בגבולותיהם, אם תחייב זאת תכנית הפיתוח.</p> <p>2. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.</p>	
<b>6.2 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.2</b>
<p>1. קומת עמודים: ניתן יהיה לסגור את קומת העמודים עד מלוא השטח של היקף הבתים לצורכי לובי, מחסנים ובהתאם למותר כשטחי שרות. גובה קומת העמודים לא יפחת מ-4 מ'.  2. מרפסות וגינות: לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין או גזוזטרה. חובה זו אינה חלה על הדירה הפינתית בבנינים מהטיפוס הפינתי.  3. קירוי בפרגולות: א. יותר קרוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה לפי תכנית אחידה לכל בנין.  ב. בבנינים גבוהים ורבי קומות תותר בנית פרגולות רק בדירות הגג.  4. צנרות פרטיות לבתים:  א. כל צנרת בבנין (כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, והסקה) תהייה פנימית בלבד, ויכללו בתכנית הבקשה למתן היתר הבניה.  ב. מזגנים:  לא תותר הרכבת מזגנים או חלקיהם בקירות חיצוניים של המבנים. פארונות למקום המזגנים יוגשו במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.  ג. אנטנות:  בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזיות עבור כלל דיירי הבית.  5. חובה לצפות את הבניינים ב-50%-40% אבן. יתרת החזית תהייה מצופה בטייחים סינטטים עמידים מהסוג הגמיש</p>	
<b>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>6.3</b>
<p>1. גדרות וקירות התמך:  יבנו מאבן או יצופו באבן מתועשת. כל חלקי הבניין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך יצופו גם הם באבן כדוגמת ציפוי הבניין או ציפוי אבן מתועשת.  2. פיתוח מגרשי הבניה:  א. על יזמי התכנית לבצע ועל חשבונם את כל עבודות התשתית (דרכים, ביוב, ניקוז, מים) המצויים בתוך תחום התכנית.  ב. על יזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים כולל קירות תומכים, ניקוז ושתילה.  ג. מפלסי 0.00 כפי שנקבעים בתכניות בינוי הנמסרים עם מכרזי הקרקע הם מחייבים. מותרת סטייה עד 50 ס"מ מהגובה הנקבע, באישור מהנדס העיר.  3. תיבות דואר- תיבות הדואר ימוקמו בתוך המבנה באזור המשותף לכלל הדיירים. במגרשים בהם אין חדר מדרגות משותף יש למקם את מבנה תיבות הדואר בסמוך לכניסה למבנה אך במרחק של לפחות 2.0 מ' מגבול המגרש. בכל מקרה תיבות הדואר ישולבו במגרשי המגורים ולא על השטחים הציבוריים (לא בשצ"פ ולא במדרכות ובפסי ירק).  4. חישוף קרקע- בתואי הכבישים לפני סלילתם ובמגרשים לפני עבודות העפר יבוצע חישוף הקרקע. שכבת הקרקע העליונה תאסף בערומים ותשמש לשיקום שולי הכבישים, פסי גינון,</p>	

## 6.3

## עיצוב פיתוח ובינוי

בגנים ציבוריים ובכל מקרה נוסף שיראה לנכון עי מהנדס הרשות המקומית או מחלקת הגינון המקומית.

5. גינון והשקיה - תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' ינטעו לאורך המדרכה עצים בכירים הרווח בין כל שני עצים יהיה 6 מ' ולא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב, לפחות לאורך מדרכה אחת ינטעו עצים בכירים.

במגרשים פרטיים המיועדים למבני מגורים, במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרשים המיועדים לשטח מסחר תבוצענה תכניות הפיתוח כולל תכניות הצמחיה וההשקיה ונטיעות העצים לפני אכלוס המבנים.

העצים לאורך השבילים וברחובות המשולבים ינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף.

מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים ובבתים המשותפים תתוכנן עי איש מקצוע בתאום עם מחלקת הגינון או מהנדס הרשות המקומית לפני איכלוס המבנים.

## 6.4

## סביבה ונוף

הוראות פיתוח סביבתי:

1. דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל

הדרכים (רחובות) והכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולתניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון. שפכי וחציבות בצידי הדרכים והכבישים ישוקמו על פי תכניות לשקום נופי. לאורך כל אחד מרחובות התכנית ישולבו עצי רחוב במדרכה, ברחובות ברוחב העולה על 13 מ' ישולב עץ בשני צירי הרחוב.

ברחובות ברוחב פחות מ-13 מ' ישולב עץ לפחות בצד אחד של הרחוב. עצים אלו ילוו במערכת השקיה קבועה. המרחק בין העצים במדרכה לא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה אין לחרוג בכנון הכביש מתחום הדרך כמופיע בתשריט.

הפרש הגבהים בין כביש או דרך, לבין קרקע האחראי ער ביצוע הכביש/דרך בעזרת קירות הרלוונטים בהמשך.

בכל מקרה, הפרש גובה מעל ל-2 מ' יחויב בקיר או מסלעה לא יותר שיפוע קרקע או חציבה ללא טרסות. בגבול המגרש תמוקם גרר כמפורט בסעיף הרלוונטי לעיר ועפי הנחיות הבטיחות. שביל הולכי רגל ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומן, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב תרום או לחניה. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגינון. יש לשלב "עץ בכיר" כל 10 מ' לפחות.

כאשר השיפוע של שביל הולכי הרגל לא עולה על 12% יש לתכנן רמפות לעגלות בנוסף למדרגות. במעבר החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, ותכניות השיקום הנופי יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

הפיתוח, הגינון והשיקום ונופי בצירי הכבישים והדרכים, יבוצעו בר בבר עם ביצוע הכבישים עי בעלי המגרשים ו/או הגופים המבצעים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

2. תכנון ופיתוח המגרש במגרשים המיועדים למבני מגורים ולבניינים ציבוריים תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה והשלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האכלוס.

לבקשת היתר בניה למבני מגורים תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנמ מינמלי של 1:250. במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומורגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת,

סביבה ונוף	6.4
<p>מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הרשות או ממחלקת הגינון המקומית.</p> <p>כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעם ורוגמתם, יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקריות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש.</p>	
סביבה ונוף	6.5
<p>2. גבולות המגרשים :</p> <p>א. הגבולות בין כביש למגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי) : כל הפרש גובה בין הכביש לבין גובה קרקע סופי במגרש המיועד למבי מגורים או מגרש למבני ציבור יגושר ע"י קיר תומך. גובה הקיר הבנוי מעל הרחוב (כביש/מדרכה) יהיה מינמום 20 ס"מ ומכסימום 110 ס"מ.</p> <p>במידה ובעל המגרש מעוניין להעמיק את גובה הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת מבלי לפגוע בקיר התומל את הכביש. ראש הקיר, או ראש מסלעה הראשים יהיו במרחק אופקי של לפחות 1.5 מ' נטו מבסיס הקיר התומך את הכביש.</p> <p>ב. גבולות בין כביש לבין מגרש גובה מן הכביש (קו מגרש קדמי): הפרש גובה בין הכביש לבין מגרש הגבוה ממנו יגושר ע"י קיר תומך בלבד. גובה קיר התמך הצמוד לכביש יהיה מינימום 60 ס"מ ומכסימום 300 ס"מ מעל פני הכביש. גובה זה נועד לאפשר חניה מקורה בתוך הקיר. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה או שילוב ביניהם יהיה מכסימום 410 ס"מ.</p> <p>הפרשי גובה של יותר מ-300 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו עי בנית קירות מדורגים, או שילוב של קירות, מסלעות ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש.</p> <p>המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ אדמה נטו.</p> <p>ג. גבולות בין מגרשים שכנים: בגבול בין מגרשי שכנים ייבנה קיר תומך ועליו גרר בטיחות. עלות הקיר והמעקה יחולקו בין בעלי המגרשים. במידה והפרש הגובה הוא עד 2.00 מ' ניתן לבנות מסלעה, קווי הדיקור של המסלעה יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. במידה ויש הסכמה בין בעלי המגרשים:</p> <p>בעל המגרש התחתון, המעוניין בהנמכת מפלס המגרש בבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו') עד גובה הקרקע הטבעית. בעל המגרש העליון, המעוניין בהגבהת מפלס מגרש שבבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו') שמעל הקרקע הטבעית ובתוספת העלות הנדרשת לתגבור הפתרון (לדוגמא, הגדלת קיר התמך). עלות מעקה/קיר הבטיחות בראש הפתרון תחולק בין בעלי שני המגרשים השכנים. במקרה ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים:</p> <p>כל אחד מבעלי המגרשים השכנים יכין פתרון נפרד על יצירת המפלסים בהם הוא מעוניין. פתרון הטופוגרפיה של כל מגרש (קיר תמך: מסלעה או עיצוב קרקע) ימצא במרחק מספיק של לפחות 1.0 מ' אופקי נטו מגבול המגרש עם המגרש השכן ובאופן שלא יצור אילוצים לגבי פתרון טופוגרפי של המגרש השכן. קווי הדיקור של הפתרונות במקרה כזה יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. התכניות לפתרון הגבהים יהיו חלק מתכניות הפיתוח.</p> <p>במידה ואחד המגרשים יפותח ראשון, המגרש הסמוך: הפתרון לשינוי מפלסי יהיה במרחק מספיק של לפחות 1.0 מ' תוספת עלויות לבעל המגרש השכן, או כאשר עדיין אין כוונה לפיתוח המגרש בגבול עם המגרש השכן.</p> <p>ד. גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח</p> <p>תותר בנית קיר תומך או מסלעה. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קוי תשתית יש</p>	

6.5

## סביבה ונוף

לוודא שמירה והגנה עליהם. המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי. הקירות והגדרות בגבול בין השצ"פ והמגרש יהיו כמפורט בסעיפים שבהמשך המתייחסים לקירות, קירות תמך, מסלעות וכו. קירות, מסלעות גדרות ושערים: קירות, קירות תמך וגדרות בנויות: הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקופינג (רש הקיר) יבנו מאבן לקט מקומית עם פוגות בטון שקועות (לא חלקים מן החזיתות לכל כוון ולא הקופינג יהיו מבטון חשוף) קיר הקפי - קיר בגבול מגרשי בניה: הקיר ההיקפי התוחם את השכונה יהיה קיר אבן לקט. הקיר יבנה כחלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח בשכונה עם סלילת הכבישים לפני הכשרת המגרשים הפרטים. לא תותר שום שיכת עפר מעבר לקיר ההקפי. מסלעות עבודות עפר ופינוי שסכי עפר לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע הטבעית, יבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך, בגובה המלא הנדרש להבטחת האמור להעיל. בכל מקרה, בעל המגרש ו/או הגוף המבצע יהיו אחראים לשק שקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו ולהחזיר את המצב לקדמותו מעקות, גדרות ושערים קלים- כל הגדרות והמעקות, בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים (רחוב, שצפ לסוגיו וכו') או חלקיהם, שלא יבנו מבן לקט מקומית, ושערי הכניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת בכל מקרני יהיו מעקות, גדרות שערים קלים לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אויר. לא יבנו גדרות מאלומניום, בטון טרומי ומפלסטיק או חומרים פלסטיים



6.6

## סביבה ונוף

חניה:  
 1. יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות תכנית זו אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימושי הקרקע השונים. החניה במגרשים תהיה עפי ההנחיות הבאות-  
 א. בתחום המגרש הפרטי למעט בני ביתך, בין חניה בתחום המגרש הפרטי לבין רחוב או שצ"פ תשמר "ערוגת גינון" ברוב של לפחות 0.8 מ' דמה נטו.  
 ב. לכל מגרש תותר כניסה אחת בלבד לרכב מרחב מכסימלי של 6.0 מ'.  
 במגרשים בהם מעל ל- 20 יח, תותרנה עד 2 כניסות נפרדות ברוב מכסימלי של 6.0 מ', או בהתאם לתבנית בינוי.  
 2. שילוב נטיעות בחניה:  
 בשטחים הציבוריים, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - החניות יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי טופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצי ושיחים באיי גינון. לא יותר לתכנן יותר מ-10 מקומות חניה בניצב ברצף אחר ולא יותר מ-7 מקומות חניה במקביל ברצף אחר ללא ערוגת (אווך) גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.



<b>עתיקות</b>	<b>6.7</b>
<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>	
<b>חניה</b>	<b>6.8</b>
<p>1. החניה לכל מגרשי הבניה תהיה בתחום המגרשים עם כניסות ויציאות במידת המורך אל הדרך הגובלת עפי תכנית תנועה וחניה (עפ תכנית ג/10278).</p> <p>2. מספר מקומות החניה בכל מגרש יהיה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה 2016. החניות שבתחום המגרשים יצויינו על גבי תוכניות הבינוי והפיתוח בקנה מידה 1:500.</p> <p>בנוסף תינתן חניה ציבורית בהיקף של 0.3 קומות לכל יחידת דיור. חניה זו תינתן ברחוב או בתוך מגרשים במקומות המיועדים לכך.</p> <p>3. במגרשים שיחולקו חלוקת משנה עפי תשריט חלוקה , תובטח זכות מעבר לצמיחות לכל מגרש.</p> <p>4. תותר בנית חניה תת קרקעית עד גבול המגרשים. לא ניתן לאוורר חניה תת קרקעית לתוך מגרש שכן.</p> <p>5. מקומות החניה : מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצויינו בבקשה להיתר הבניה וישוייכו ע"ש בעל הנגס בספרי המקרקעין.</p> <p>6. סימון מקומות החניה :</p> <p>החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>א. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים , בהתאם לנספח החניה. הועדה המקומית רשאית לאשר סדור חניה אחר, בתנאי שיהיו בתחום המגרשים , בתנאי שיהיו בתחום המגרש ולא יפגעו בסידורי התנועה של המגרשים הסמוכים.</p> <p>ב. כל החניות שכניסתם למגרשי המגורים היא מהחלק הנמוך של המגרש תהינה מקורות בשטח המהווה לפחות 30% משטח החנייה, וגג החניה יהיה מגונן. תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.9</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.10</b>
<p>- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>- בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל : מרחק</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים <math>\varphi</math> 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוירים : 2 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה 33 ק"ו חשוף או מבודד : 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מתיל קיצוני</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ' מתיל קיצוני</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת חשמל " 1.0 מ' מתיל קיצוני/ מתקן</p>	



חשמל	6.10
<p>שנאי על עמוד : 3.0 מ' מתיל קיצוני/מתקן</p> <p>הערה : במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור. והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>- במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל. לפני ביצוע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>- לא ינתן היתר לעבודות חפירה או בניה 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 לחברת חשמל הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה מעוניינים לבצע.</p> <p>על אף האמור לעיל כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	



חשמל	6.11
<p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>1. לא תורשה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה במגרשי מגורים יוקמו ככל הניתן במבנה נפרד עפ"י ההנחיות למרחקי בטיחות ובתיאום עם חברת חשמל והרשות המקומית.</p> <p>3. תותר הקמת מבני טרנספורציה חיצוניים בשטחים ציבוריים פתוחים, במגרשים לבניה צבורית ובמגרשים למסחר.</p> <p>4. במגרשים למגורים, למבני ציבור ולמסחר תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום קווי הבניין ובמרווחים הקדמי והצידי.</p> <p>5. התחנות יהיו בהתאם לדרישות הטכניות של חברת החשמל.</p> <p>6. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים לפי סדר העדיפות כדלקמן : בשצפ"ים ושטחים פתוחים, בתחום יעודית מגרשי הבניה לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במבנה עצמאי גם בין קווי הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה, ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי, אך לא במבני מגורים. על מבקשי היתר הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית לתאם עם חברת חשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים.</p> <p>7. תחנות הטרנספורמציה שיוקמו כמבנים עצמאים - המבנים יצופו בשלמותם באבן טבעית מסותתת</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.12
<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת טופס איכלוס יהווה חיבור המבנים הכלולים בתכנית ג/10278 ובתכנית זו למערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p>	

<b>6.12</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>- אשפה :</p> <p>א. שיטת איסוף האשפה תיקבע עי מהנדס העיר</p> <p>ב. מיקום צבירת האשפה ייקבע בתחומי מרווחי הבניה הקדמיים, או צידיים של הבניינים.</p> <p>המקום יתוכנן בשילוב עם פתוח המגרש והקירות התומכים והגדרות. חומרי הגמר והפרטים יתאמו עם העיצוב הכולל של המבנה והפיתוח. מיקומו יבטיח מניעת היווצרות של מפגעי תברואה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול מיקום, גישות ממדים גבהים ופירוט חומרי גמר למקום צבירת האשפה</p>
<b>6.13</b>	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 125 לחוק התו"ב</p>
<b>6.14</b>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יותא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>
<b>6.15</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תותר גמישות של 10% בהעברת זכויות הבניה ו-20% מיח"ד ממגרש למגרש בתנאי של תכנון מספר מגרשים עי יזם אחד ובתנאי שסהכ אחוזי הבניה לא יעבור את הזכויות המותרות לאותה קבוצת מגרשים תוך שמירת קווי בנין וגובה מבנים כפי שמצויין בתכניץ.</p> <p>2. חישוב אחוזי הבניה ייעשה בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.</p> <p>3. בניה בשלבים -</p> <p>א. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר הבניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את ופן הרחבת הבניה העתידית עד מצוי מלוא זכויות הבניה בקנה מידה 1: 100 כנספח לבקשה להיתר.</p> <p>ג. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות של שאר הדירות בבנין לשביעות רצון מהע.</p> <p>4. תנאי רישוי :</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 :</p> <p>לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית, לכל מגרש בתכנית בקנה מידה 1: 500 הכוללת :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חלוקה למגרשים שתהווה כבסיס לתשריט החלוקה לצרכי רישום.</li> <li>- שטחים פרטיים פתוחים</li> <li>- רומי הדרכים</li> <li>- קביעת מפלס כניסה ראשיים</li> <li>- שבילים ודרכים להולכי רגל עם מפלסיהם</li> <li>- העמדת הבניינים במגרש</li> <li>- תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, המדרכות וניקוזם</li> <li>- קירות תומכים וגובהם בלוי חתכים עקרוניים</li> <li>- מיקום מתקני תשתית</li> <li>- קווי בניין</li> <li>- טיפוס בנינים עקרוניים</li> <li>- חתכים וחזיתות עקרוניים</li> </ul>



6.15	תנאים בהליך הרישוי
	<p>- חומרי גמר</p> <p>- פרטים נוספים במידה ויידרשו עי מהנדס העיר</p> <p>ב. תכנית פיתוח 1: 250 :</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למגרש שלם המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ שלא יפחת מ 1: 250</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול נספח חניה : העמדת המבנים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב קירות תמך, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה. תכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. ביוב :</p> <p>היתר בניה יינתנו רק באישור משרד הבריאות ולאחר שהובטח פתרון קצה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה חיבור למערכת ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. תיאום :</p> <p>החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנל.</p> <p>יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה</p>



6.16	מרתפים
	<p>1. בכל איזורי הבניה ניתן לבנות קומת מרתף בנוסף למנין הקומות המוגדר בהוראות הבניה.</p> <p>2. שטח המרתפים לא יחרוג מקונטור הבניין למגורים. גובה בין הרצפה לתקרה, לא יפחת מ- 2.30 מ' ומפלט תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 1 מ' מפני הקרקע הסופי ו-1.75 מ' מפני קרקע סופי בכיוון המורד.</p> <p>3. ניתן לבנות מרתפי חניה עד גבול המגרש בכל כיוון ועד 1.0 מ' מהמדרכה הציבורית הגובלת במגרש. לא ינתן לאוורר מרתף חניה אל תוך מגרש שכן</p>



6.17	גגות
	<p>1. שטחי גגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות. הגגות הנל ירוצפו ויגוננו. תכנית הגג תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, כולל המתקנים הכלולים בה.</p> <p>2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסות, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.</p> <p>3. תותר בניית חדרים בעליית גג בגגות משופעים בכיסוי רעפים או מתכת, וכן יותרו בניית גגות מקומרים.</p> <p>4. לא תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוני הגבוהים מהגג האמור. לא תותר בניית ארגז רוח.</p> <p>יותר שימוש בצוהרי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לשלבויות המפורטת בתכנית ג/10278	<p>1. בניית שטחי הציבור בכל אתר יעשה במקביל לבניית אזורי המגורים.</p> <p>2. איכלוס מבני המגורים ומוסדות הציבור</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתחום התכנית מותנה בהשלמת ביצוע מערכת התשתית הראשיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע - מימוש מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9