

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0918698

פסגת הר כנען, צפת

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2023

לאשר את התוכנית

03/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בהר כנען, במזרח העיר צפת, בסמוך לשטח המחנה הצבאי. תכנית זו מציעה לשנות את תכנית מס' 216-0361287, צפת-מתחם 8/ג 23371 אשר התאשרה לאחרונה וחופפת בחלק קטן ממנה עם חלקה מס' 258 אשר בבעלות יוזם התכנית המוצעת. התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע וצורת תאי השטח, לשם בניית פרויקט מגורים המונה 70 יחידות דיור ושימושי קרקע נוספים למסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור. התכנית המוצעת מנצלת את הטופוגרפיה הייחודית ליצירת הפרדה בין השימושים השונים, הפעילות המסחרית במפלס הרחוב כחזית מסחרית ומתחם המגורים במפלס גבוה יותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פסגת הר כנען, צפת	ומספר התכנית	

מספר התכנית	216-0918698
-------------	-------------

שטח התכנית	10.521 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

צפת

קואורדינאטה X

248073

קואורדינאטה Y

764836

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר כנען במזרח העיר צפת, סמוך למחנה הצבאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות:

נפה

צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הר כנען

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13695	מוסדר	חלק		258

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 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
216-0361287	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית 216-0361287 בתחומה של תכנית זו בלבד	8881	6167		26/05/2020
ג/ 12617	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 12617 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6745	3470		28/01/2014
ג/ 187	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 187 בתחומה של תכנית זו בלבד.	370	1643		16/09/1955
ג/ 552	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 552 בתחומה של תכנית זו בלבד.	2812	1709		13/05/1982

הערה לטבלה:

תכנית ג/ 4443, סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 4443 בתחומה של תכנית זו בלבד. מס' ילקוט פרסומים: 3304, מס' עמוד בילקוט פרסומים: 1428, תאריך: 20/02/1986

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				סמדר רז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמדר רז		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	09/03/2023	ראדי מסארוה	17: 11 12/03/2023	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1		28/04/2022	ראדי מסארוה	09: 25 28/04/2022	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/05/2022	סמדר רז	17: 16 12/03/2023	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 250	1	09/03/2023	ראדי מסארוה	17: 10 12/03/2023	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	20/02/2022	אריג' מנסא	15: 05 22/02/2022	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	2	11/03/2021	סמדר רז	12: 29 15/03/2021	מיפוי עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/05/2022	אריג' מנסא	10: 49 03/05/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/12/2020	סמדר רז	09: 13 27/12/2020	מצב מאושר	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
	פרטי	חיה הגר			חיפה	מקור ברוך	12	04-8337013	04-8337013	office@raz-arch.co.il

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	סמדר רו	30208	רו אדריכלים	חיפה	פינסקי דוד	13	04-8100578	04-8380493	office@raz-arch.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריגי' מנסא	102764	מנסא מהנדסים	חיפה	שדה יצחק	9	04-8554423	074-7019850	arijmanassa@gmail.com
מהנדס מים וסביבה	יועץ סביבתי	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070		radi@radim-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	סטרולוביץ מודדים מוסמכים בע"מ	צפת	ברקת	30	04-6924915	04-6924915	yst.survey@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

רה תכנון למתחם מגורים המהווה חלק מתכנית מאושרת מתחם 8 מס' 216-0361287, הכולל מגורים בבנייה רוויה ושימושים נלווים של מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, בפסגת שכונת הר כנען, צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעודים מבוקשים ביחס לתכנית המאושרת מתחם 8 :

- א. שינוי ייעוד מדרך למגורים ב'
- ב. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ב'
- ג. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'
- ד. שינוי ייעוד מדרך לשביל
- ה. שינוי ייעוד ממגורים א' לשביל
- ו. שינוי ייעוד משצ"פ לשביל
2. הגדלת מספר יחידות הדיור
3. שינוי בזכויות והוראות בניה
4. ביטול קטע דרך
5. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי
6. קביעת מגבלות גובה בהתאם לדרישות משרד הביטחון
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח ציבורי פתוח	2	דרך / מסילה לביטול
שביל	4, 3	דרך / מסילה לביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	הנחיות מיוחדות
מגורים ב'	1	הנחיות מיוחדות ב
שביל	3	הנחיות מיוחדות ג
מגורים ב'	1	הנחיות מיוחדות ג
מגורים ב'	1	הנחיות מיוחדות ג
שביל	3	הנחיות מיוחדות ג
שטח ציבורי פתוח	2	הנחיות מיוחדות ג
מגורים ב'	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ב'	1	חזית מסחרית
שביל	3	חזית מסחרית
מגורים ב'	1	להריסה
שביל	3	להריסה
שטח ציבורי פתוח	2	להריסה
מגורים ב'	1	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,226.45	11.66
מבני ומוסדות ציבור	90.44	0.86
מגורים א'	5,329.81	50.66
מסחר	291.55	2.77
שביל	229.31	2.18
שטח ציבורי פתוח	3,354	31.88
סה"כ	10,521.56	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,274.03	78.64
שביל	724.8	6.89
שטח ציבורי פתוח	1,522.73	14.47
סה"כ	10,521.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

שטח זה ישמש לבניית מגורים בבנייה רוויה. מבני מגורים משותפים בגדלים שונים בשילוב מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור;

א. דירות מגורים בגדלים שונים בבניינים משותפים, כאשר לפחות 10% מהדירות יהיו דירות קטנות עד 100 מ"ר, כולל מרפסת.

ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים מעל ומתחת לכניסה הקובעת: מבואות, מועדון דיירים, מחסנים, מעלית, חניית אופניים, חניית עגלות, מרחבים מוגנים וכדומה.

ג. מסחר במפלס דרך הגישה ממזרח - לפי חזית מסחרית המסומנת בתשריט, הכולל: חנויות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, בנקים, דואר, בתי מרקחת, גלריות, מכון כושר וכדומה.

ד. תעסוקה (לרבות משרדים ושטחי עבודה, סדנאות מלאכה, מרפאות וכדומה).

ה. מוסדות ציבור (לרבות שירותים אזרחיים, בית כנסת, חינוך, שירותי בריאות וקהילה כגון מרפאות, וכדומה).

בנוסף, יותרו שטחי השירות הנדרשים למסחר, תעסוקה ולמוסדות ציבור, כגון מחסנים, חדרים טכניים תפעוליים וכדומה, עפ"י זכויות הבנייה בטבלה מס' 5.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

א. חניות יחשבו כשטחי שירות ויכללו מסעות, מדרכות וכל הנדרש לחניון תקני.

ב. גינון, נטיעות, פרגולות וריהוט רחוב בקומת המסחר וכן בתחום הדירות- באזורים המיועדים לשימוש ציבורי ופרטי.

ג. כניסות למגורים תהיינה נפרדות משאר השימושים.

ד. השימושים של מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה שיתאפשרו, יהיו כאלה שלא יהיו מטרד למגורים.

ה. תותר בניית מחסן קומתי לכל דירה.

ו. גובה הבינוי הממוקם בסמוך למבנים הקיימים יהיה עד 4 קומות מעל מפלס הקרקע הטבעית בהתאם למסומן בתשריט. בינוי בגובה 7 קומות יתאפשר רק במבנים שבחזית הרחוב בחלקו הצפוני של המגרש.

ז. השטח לאורך החזית המסחרית בתחום המסומן זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה מקורה.

ב

הוראות בינוי

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

א. בתשריט מסומן תחום הנחיות מיוחדות אשר הוגדר בהתאם לקואורדינטות מפורטות ע"י משרד הביטחון ולגביו ניתנו הנחיות הנוגעות למגבלות גובה הבניה המותר בתחום זה. גובה מגבלות בניה:

בתחום השטח המסומן במגבלות בניה א חל איסור בניה מוחלט.

בתחום השטח המסומן במגבלות בניה ב גובה הבניה יהיה עד 5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

בתחום השטח המסומן במגבלות בניה ג גובה הבניה יהיה עד 25 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.

ב. הקלות עתידיות וכל שינוי לנושא גובה הבינוי בתחום המגבלות, יתואם עם נציג משרד הביטחון. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור נציג משרד הביטחון.

ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה

4.1

מגורים ב'

ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה.

בטחון ובטיחות:

יש להקים חומה בגבול הצפוני של תכנית זו, בגובה 3 מ' והנחת אינדקציה אלקטרונית אשר תבוצע ע"י צה"ל ותמומן ע"י היזם או לחילופין גדר בגובה 4 מ' בין הנצ (248042,764940.1) (248138.1,764904.5) (248140.4,764902) (248141.6,764899.4) (248142,764896.7) (248161.3,764890.4).

ג

עיצוב אדריכלי

1. חזית חמישית בעת התכנון- יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם.

ד

פיתוח סביבתי

פיתוח המגרש:

א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תא שטח 1 כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכדומה.
ב. קירות תמך בגבולות המגרש לא יהיו גבוהים בחזיתם מ 4 מ'. במקום בו מתוכנן הפרש גובה גדול יותר תותר השלמת קיר נוסף בגובה חזיתי של עד 3 מ' ובלבד שזה יהיה בנסיגה ועם רצועת גינות של 50 ס"מ לפחות. הקירות יחופו בחיפוי קשיח מחומרים איכותיים כחלק הרמוני מהתכנון האדריכלי.

ה

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר רגלי חופשי לציבור, בחזית המסחרית במפלס הרחוב בלבד.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- גינות ונטיעות
- שבילים להולכי רגל ואופניים
- פרגולות להצללה בלבד
- מתקני משחק
- מעבר תשתיות
- ריהוט רחוב
- תחנות טרנספורמציה

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- בתכנון השצ"פ על הרשות המקומית להכין תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו.
- תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:100 או 1:250. התכנית תכלול גבהים סופיים, מע' דרכים ושבילים חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינות,

4.2

שטח ציבורי פתוח

פירוט גינון, נטיעות והשקיה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה, הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

3. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים.

4. בתכנון מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור יושלבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר יהיו מינימליות ויתחשבו במצב הקיים.

4.3

שביל

4.3.1

שימושים

א. גינון ונטיעות

ב. שבילים להולכי רגל ואופניים

ג. פרגולות להצללה בלבד

ד. מעבר תשתיות

ה. ריהוט רחוב

4.3.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

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)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מרכזי		גודל מגרש מזערי				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת															
(3)	(3)	0	6 (2)	30 (1)	70	60	188	15550	0	0	5950	9600	8274	1000		1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	0	1	4.5 (5)		60	22	1750	0	0	300	1450 (4)	8274	1000	חזית מזרחית	1	מסחר	מגורים ב'
		1 (7)	2	7		60	100	8500	(7)	0	8500	0	8274	1000		1	חניון	מגורים ב'
				3		7	7	130				130 (8)	1522.73	1522.73		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
1700	(3)	(3)		1	מגורים ב'	מגורים ב'
	(6)	(3)	חזית מזרחית	1	מסחר	מגורים ב'
				1	חניון	מגורים ב'
				2	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

הוראות טבלה 5:

- מפלס ה-0.00 יהיה +897.4 מעל גובה פני הים, תותר סטיה של עד 0.5 מ' בהגדרת מפלס ה-0.00.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, וזאת בלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- מרווח מינימאלי בין הבניינים יהיה 6 מטרים.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: ערך מקסימאלי, גובה המבנים משתנה לפי מגבלות הבנייה של משרד הבטחון המסומנות בתשריט. גובה המבנים מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה. ראה סעיף 4.1.2.ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סך הכל גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת, הכולל קומת מסחר שגובהה עד 4.5 מ', בכפוף למגבלות גובה משרד הבטחון המסומנות בתשריט.
- ערך מקסימאלי, מספר הקומות משתנה לפי מגבלות הבנייה המסומנות בתשריט. תותר קומת מסחר ומעליה עד 6 קומות מגורים. גובה הבינוי הממוקם בסמוך למבנים הקיימים ובתחום שבין קו הבניין האחורי ועד קו הבניין המיוחד המציין זאת בתשריט יהיה עד 4 קומות סה"כ מעל פני הקרקע הטבעית. תותר בניה של עד 7 קומות רק במבנים שבחזית הרחוב בחלקו הצפוני של תא השטח 1.
- כמסומן בתשריט.
- מתוכנן 350 מ"ר מיועדים עבור ארקדות (מקמרת/מקשת) בלבד לאורך החזית המסחרית. יותרו עד 400 מ"ר למוסדות ציבור מתוך השטח למסחר. תתאפשר המרת השטח לתעסוקה ומשרדים (כולל שירותים אזרחיים).
- תתאפשר תוספת גובה עבור גינון על הגג.
- כמסומן בתשריט. אך במפלס הרחוב, בתחום שבין קו הבניין העילי לגבול תא שטח 1, יותר קירוי ומעליו גינון.
- תותר קומת חניה נוספת תת קרקעית. וזאת ככל שיתחייב ממספר החניות הנדרש..
- עבור מבנים לתחנות טרנספורמציה, פרגולות ומצללות בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום המבנים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת הקירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.
3. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות ומעלה, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.
4. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.
5. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
6. גגות המבנים: תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה, יח' מיזוג אוויר, וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.
7. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.
8. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
9. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.
10. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות ימוקמו בתחום קווי הבניין.

6.2**סביבה ונוף**

1. הנחיות לפיתוח שצ"פים על ידי הרשות המקומית:
 - א. הצללה - כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בעת הגעת העץ לבגרות באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 - ב. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
2. קירות תומכים ומסלעות:
 - א. קירות ייבנו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי העירוניות.
 - ב. במידה ויידרשו קיר תומך או מסלעה לצורך גישור גובה בגבול המגרש, הם יבוצעו כפעולת בניה ראשונה במקום בכדי למנוע שפוכת קרקע אל מחוץ לגבולות המגרש.
3. הנחיות לנטיעות עצים:
 - 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.

6.2

סביבה ונוף

ג. עצים יינטעו ברחובות בהתאם לתכנית נוף כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4. שימור אדמת חישוף: בשלב פיתוח המגרש יאוותר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, במידה וראויה, לשימוש חוזר באתר.

6.3

חניה

1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך כל הדרכים והחניות בתכנית, כנדרש על ידי מהנדס הוועדה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר;
3. תותר חניה מקורה מתחת למפלס המגורים עד למרווח של 1 מ' מגבולות תא השטח.
3. במשטחי חניה לא מקורים תתאפשר נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4 חניות, ברצועת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה. שינוי יתאפשר באישור מהנדס הרשות המקומית.
4. בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין.

6.4

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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו.
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו.
- כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל.
- ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.
- שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

6.4

חשמל

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.6

תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

6.7

ניהול מי נגר

ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בשטח התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום באמצעים שונים כולל בורות חלחול.

1. במגרשי המגורים ומבני הציבור לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי עילי או תת קרקעי, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע, באמצעים שונים- כולל בורות חלחול.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בשצפ"ם - לפחות 50% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי עילי, פיתוח או ריצוף רציף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.

5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6. ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניות) יעשה לתוך תא השטח.

7. במסגרת התכנון המפורט ייבחנו מוצאי הניקוז מהתכנית המתחברים למערכות ניקוז עירוניות קיימות, תערך בדיקה של יכולת המערכת הקיימת לקבל את הספיקות הנוספות ובמידת הצורך תשודרג המערכת הקיימת בהתאם.

8. מוצאי הניקוז יתוכננו במסגרת התכנון המפורט, אלמנטי השקטה של הנגר העילי כגון דיפון המוצאים במסלעות או בגביונים או בכל אמצעי אחר.

פרט המוצא יתואם ויאושר ע"י רשות הניקוז במסגרת התכנון המפורט.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ג. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

קולטי שמש על הגג ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	6.11
שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.12
תשתיות 1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 3. נדרש אישור רשות המים האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.	6.13
פיתוח תשתית 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 הועדה המקומית. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה	6.14
פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 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.	6.15
הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר מצוין בו מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/	6.16



6.16	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
	גדר. ד.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. התנאים הנ"ל לגבי היתר בניה ומימוש זכויות בניה לא יחולו על תא שטח מס' 1 המיועד למגורים ב'.

6.17	סטיה ניכרת
	הגדלת מספר יחידות הדיור ופיצול יחידות הדיור יהווה סטיה ניכרת.

6.18	תנאים בהליך הרישוי
	1. תותר הגשת בקשות להיתר בניה בשלבים. 2. מניעת מטרדים בעת הבנייה : כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדים, קביעת דרכי הולכי רגל וכדומה.



6.19	תנאים למתן היתרי בניה
	תוכן תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו שתצורף לבקשה להיתר. כחלק מתכנית הבינוי- כתנאי להיתר בניה, תתוכנן החצר שבין בנייני המגורים כחצר משותפת לדיירים. התכנית תכלול שטחים מרוצפים כשבילים ורחבות, שטחי גינון ונטיעות עצים, עמודי תאורה, ריהוט רחוב ומצללות.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית - 20 שנים מיום אישורה.
--	--

