

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0978130

הושעיה - תכנון מחודש למבנן מגורים ג/26422

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2023

לאשר את התוכנית

05/02/2024

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 מציעה תכנון מחודש של שכונת מגורים לבנייה רווייה - במרכז הישוב הושעיה, המספקת תמהיל מאוזן ומגוון פתרונות דיור לקהילת הישוב הצומח.
התכנית כוללת תכנון מחדש של 50 יח"ד מאושרות במגרשים חד-משפחתיים, מתוכן 17 יח"ד בשוליים המערביים של היישוב ו-33 יח"ד במרכז היישוב.
התכנית כוללת העתקת 17 יחידות הדיור במערב היישוב וריכוזן, יחד עם 33 יחידות הדיור, במרכז היישוב ב-25 מגרשים דו-משפחתיים בצפיפות של כ-4.1 יח"ד/דונם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הושעיה - תכנון מחודש למבן מגורים ג/26422

מספר התכנית 254-0978130

1.2 שטח התכנית 44.136 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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**

יזרעאליים

קואורדינאטה X

228036

קואורדינאטה Y

740170

1.5.2 תיאור מקום

מרכז ישוב הושעיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הושעיה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17667	מוסדר	חלק		122
17845	מוסדר	חלק	105-121	185
17884	מוסדר	חלק	27-59, 176, 183-186	173, 177, 188
17885	מוסדר	חלק		23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 19386	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית ג/ 19386 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	6627	6826		11/07/2013
ג/ 11404	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית ג/ 11404 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	4970	1976		12/03/2001
ג/ במ/ 140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 140 ממשיכות לחול. במקרה של סתירה בין הוראות יחולו הוראות תכנית זו.	4248			22/09/1994



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				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/05/2021	איריס ענבר	11: 57 27/07/2021		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	27/09/2023	בקי קאסם	08: 30 27/09/2023		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	21/09/2023	יהודה פרחי	10: 21 26/09/2023	נוף ובינוי עקרוני	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	21/09/2023	יהודה פרחי	14: 37 27/09/2023	סקר עצים	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה איזורית עמק יזרעאל	מזרע			04-6520045	04-6520050	dov@eyz.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז איזורי עמק יזרעאל.

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
	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	יקנעם עילית	צאלים	3	04-7705444		iris@inbararc .co.il
הנדסה אזרחית ותכנון ערים	יועץ תחבורה	בקי קאסם		בשיר עבד-אלראזק בע"מ	נצרת	רח 2005	2	04-6573174	04-6570968	becky@bashe er.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נוף	יהודה פרחי	34643	יהודה פרחי אדריכלות נוף כבישים ונגישות בע"מ	חיפה	וודגווד	6	04-8103182		fyeHUDA@gm ail.com
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	יעד		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מחדש וציפוף של שכונת מגורים בהיקף 50 יח"ד במרכז הישוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון מחודש של שכונת מגורים וביטול מגרשי מגורים במערב הישוב, כולל:

הגדרת מגרשי מגורים, התוויית דרכי גישה, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים משולבים עם מבני ציבור.

קביעת זכויות בניה, הגבלות והוראות בניה.

קביעת תנאים לביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10 - 19, 2, 9 - 3, 20A, 20B, 21A, 21B, 22A, 22B, 23A, 23B, 24A, 24B, 25
שטח ציבורי פתוח	100 - 105
דרך מאושרת	50 - 53
דרך מוצעת	55 - 59
שביל	160 - 164
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	170, 171

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	50
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1, 12, 15 - 19, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25, 5 - 9
דרך / מסילה לביטול	שביל	160 - 163
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	170
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	104
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	170

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	8,211	18.60
מבנים ומוסדות ציבור	6,157	13.95
מגורים	1,005	2.28
מגורים א'	20,053	45.44
שטח ציבורי פתוח	8,710	19.73
סה"כ	44,136	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,217.02	5.02
דרך מוצעת	4,907.36	11.12
מגורים א'	12,292.61	27.85
שביל	1,281.91	2.90
שטח ציבורי פתוח	17,203.57	38.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,234.04	14.12
סה"כ	44,136.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

- א. מבני מגורים דו-משפחתיים צמודי קרקע.
- ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע בלבד, אשר נכללים בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. שימושים שאינם מגורים - ימוקמו בקומת קרקע בלבד.
- ג. שטחי שירות למגורים - מיגון לפי פקע"ר ; מחסן דירת.
- ד. חנייה ומשטחי חניה, פיתוח שטח, גדרות ומעקות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

תנאי למתן היתר בנייה במגרש : אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים.

תותר בנייה טורית על בסיס תכנית בינוי - בהיקף מירבי של 6 יח"ד ברצף אחד.

כל יחידות הדיור במבנה דו-משפחתי ו/או בבנייה טורית במקבץ אחד - יעוצבו באופן זהה : גמר גגות, גמר חזיתות ופתחים.

בגבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בנויות. גובה הגדרות יאפשר לאורך חזיתות מגרש - מבטים פתוחים וניצפות הדדית בין השטח הציבורי לחצרות המגורים. גובה זה יצוין בחתכי הבקשה להיתר.

גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של הישוב להבטחת הראות.

ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה/ קיר תומך.

חומרי הגמר והחיפויים יפורטו בהנחיות מרחביות ו/או בתכנית בינוי למקבץ מגורים רצוף.

ב

חניה

לא תותר הקמת חנייה מקורה.

תאי שטח 20B-24B ישמשו כחנייה פרטית של המגרשים אשר במיספור תואם 20A- 24A ויהוו חלק (מפוצל) ממגרשי המגורים :

- כל תא שטח יותאם בשטחו להכלת 4 מקומות חניה לרכב פרטי.

- בתאי שטח אלו לא תתאפשר בנייה.

- יאושרו סימון ושילוט של חנייה פרטית וכן אפשרות לביצוע מחסומים קלים לשמירה על פרטיות השטחים בכפוף להסדרי תנועה ובטיחות תנועה ברחוב.

ג

תשתיות

בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות לישוב.

4.2

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

מבנים ומוסדות ציבור ושטחי משחק ופנאי המשרתים את תושבי הושעיה :

א. מוסדות חינוך - כגון מעונות יום, גני ילדים, בית ספר, שלוחת מתנ"ס.

ב. מבני תרבות וקהילה - כגון מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה, בית כנסת ומקווה, מבני הנצחה, מרפאות.



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
ג. מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים. ד. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, תיבות דואר ישובי, מרכזי מיחזור ומתקני אשפה. ה. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי. ו. משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים למעט תחנות שאיבה למים ולביוב.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח תכנון שטחים אלו ייבחן במסגרת תכנית בינוי ותשתיות בליווי אדריכל נוף. התכנון ייעשה תוך התייחסות לניקוז ולמיקום שטחי השהייה למי נגר בתחום איזור זה בהתאם לנספח ניקוז. לכשיוגשו הוראות מרחביות, ייבחן בהן עיצוב המרחב הציבורי ואופי השטח, גינון, מעברים, תנועה להולכי רגל ולרכבי אופניים, אזורי הצללה.	
ב בינוי ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה יהא הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית, אשר תצורף לבקשה להיתר בניה. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 170 - ביצוע מקביל של הדרך המאושרת מצפון-מזרח לתא השטח (דרך מס' 1 בתכנית ג/במ/140). תכנית הבינוי תגדיר ותפרט מיקום השימושים השונים ותכלול בין היתר העמדה במגרש ויחס למבנים אחרים בו, מפלסים מגרש וקירות תומכים, פילרים ומבני עזר, מערכות ומתקני תשתיות, הסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש, גדרות, תאורה, שילוט, מעברים להולכי רגל וגינון. כמו כן, תכנית הבינוי תתייחס לשיקום שפכי עפר/חציבות/חפירות.	
ג תשתיות כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית. תותר הקמת תחנות השנאה בשטח זה במבנים המיועדים לכך.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט, נופש ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה. ג. מצללות ומעברים מקורים. ד. מתקנים הנדסיים באישור מהנדס הרשות המקומית.	
הוראות	4.3.2
א בינוי ו/או פיתוח תכנון השטחים הפתוחים ייבחן במסגרת תכנית בינוי ותשתיות בליווי אדריכל נוף. התכנון ייעשה תוך התייחסות לניקוז ולמיקום שטחי השהייה למי נגר בתחום איזור זה בהתאם לנספח ניקוז. לכשיוגשו הוראות מרחביות, ייבחן בהן עיצוב המרחב הציבורי ואופי השטח, גינון, מעברים,	



שטח ציבורי פתוח	4.3
תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, אזורי הצללה.	
תשתיות ב תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. מתקני תשתית יהיו ככל הניתן תת-קרקעיים ו/או טמונים למחצה. הקמת תחנות השנאה באיזור זה תותר למעט במגרשים 103, 104 - במרחק מיזערי 10 מ' מגבול מגרשי מגורים. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. ב. דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך. ג. מצללות ומעברים מקורים. ד. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה ומרכזי מיחזור. ה. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית, מתקני תשתית קטנים (ארונות סעף ו/או חלוקה).	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח א אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.4.1 לעיל.	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. ב. דרכים לרכב, חנייה לרכב, רחבות לתחנות אוטובוסים, מתקני דרך. ג. מצללות ומעברים מקורים. ד. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה ומרכזי מיחזור. ה. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית, מתקני תשתית קטנים (ארונות סעף ו/או חלוקה).	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח א אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.5.1 לעיל.	
שביל	4.6
שימושים	4.6.1
א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. לא תותר גישה לרכב בשבילים ובמעברים להולכי רגל למעט רכב חירום. ב. מצללות ומעברים מקורים. ג. קירות תמך, גדרות ומעקות. ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.	

שביל	4.6
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח	א
אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לפיתוח השביל, אחזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות בקווי תשתית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	25, 19 - 1	485	155 (1)	25	180 (2)	2	4.1	8	2 (3)	1	3 (4)	3 (4)	3 (4)	4 (4)
מגורים א'	20A, 21A, 22A, 23A, 24A	435 (5)	155 (1)	25	180 (2)	2	4.6	8	2 (3)	1	2 (6)	5.5 (6)	0 (7)	5
שטח ציבורי פתוח		200	30	30	15 (8)			4	1		3 (9)	3 (9)	5 (9)	3 (9)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		275	150%	35%	185%	60		15	3 (3)	2	5 (10)	5 (10)	5 (10)	5 (10)

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:

- (א) עמודת גובה בנייה מירבי במטרים : יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדר מדרגות : מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.
בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל המבן כולל גמישות אפשרית ביחס לבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 1.2 מ' מפני דרך ציבורית גובלת בנקודה הגבוהה ביותר בחזית רחוב. הקמת מרתפים ו/או קומות תת-קרקעיות שמפלסן נמוך ממפלס הרחוב הגובל תותר בכפוף למגבלות תשתיות הביוב ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
(ב) גובה בנייה מירבי בקומות : מספר מירבי של קומות בחתך אחד.
(ג) קווי בניין : גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה ליעודים.
(ד) עמודת מס' יח"ד : מס' יחידות דיור מרבי למגרש מיזערי.
(ה) באישור ועדה מקומית ניתן לנייד זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת למבנה אל מתחת לכניסה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי מירבי לכל השימושים שאינם מגורים - 30 מ"ר.

(2) שטחי הבנייה המפורטים וכן התכנית-מתייחסים לשטח מירבי במ"ר לכל יחיד.

(3) בגג משופע תותר תוספת קומה חלקית לעליית גג.

(4) קווי בניין מיוחדים :

תאי שטח מס' 3-4 : קו בניין אחורי-2.5 מ'. תותר פתיחת חלונות לשצ"פ גובל.

תאי שטח מס' 5-7 : קו בניין קדמי-5 מ'. קו בניין צידי ימני-5 מ'. קו בניין צידי שמאלי-2 מ'. קו בניין אחורי-0 מ'. תותר פתיחת חלונות בקו בניין אחורי לשצ"פ גובל בתנאי שלא תהיינה בליטות מעבר לקו הבניין. תותר פתיחת חלונות בקו בניין צידי 2 מ' בתנאי שישמר מרווח מיזערי של 5.4 מ' ממבנה שכן מקביל.

(5) תאי שטח אלה אינם כוללים שטחי חנייה. מקומות החנייה ליחיד בתאי שטח אלו - ממוקמים בתאי שטח 20B - 24B בהתאמה, כאשר תאי שטח אלו אינם מיועדים לבנייה.

(6) תותר פתיחת חלונות בקו בניין זה בתנאי שישמר מרחק מזערי של 5.4 מ' מהמבנה המקביל.

(7) בקו בניין אחורי 0 /גבול מגרש (גובלים עם שצ"פ) - תותר פתיחת חלונות אל השטח הציבורי הגובל עם המגרש, ללא הבלטת חלקי מבנה מעבר לגבול המגרש..

(8) תותר תכנית נוספת למצללות ולקרוי קל של מתקני משחקים.

(9) בגבול עם מגרשי מגורים יהיה קו הבניין 8 מ'.

יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים - בכפוף לתכנית בינוי.

(10) יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים - בכפוף לתכנית בינוי.

בגבול בין איזור זה למגרשי מגורים סמוכים ממערב - יישמר קו בניין מיזערי של 8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות למקבץ מגורים רצוף, התחום בשטחים ציבוריים, אשר תרוכז על ידי אדריכל נוף.
 - אישור הנחיות מרחביות לבינוי ולעיצוב על ידי הוועדה המקומית.
 - לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
 - אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש (בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.3), כולל הגשת תשריט פיתוח של המגרש ושל סביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, המפרט את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.3.
 - פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
 - פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.
 - במגרשים בייעוד מגורים - תנאי להיתר הינו מימוש כל יחידות הדיור המאושרות במגרש.
 - סטייה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
 - יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
 - הריסה ו/או פינוי כל בנייה (או שימוש) שאינם תואמים תכנית זו, בין אם סומנו להריסה/פינוי בתכנית ובין אם לאו.
 - כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.
- תשתיות:
- ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו.

6.2**תנאים למתן תעודת גמר**

- השלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור הוועדה המקומית והרשות המקומית.
- תנאי לאיכלוס בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - ביצוע בפועל של שיקום נופי על פי תכנית הבינוי.

6.3**תכנית בינוי**

- תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול:
 - א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
 - ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
 - ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל

6.3

תכנית בינוי

אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. יש להקפיד כי קירות תמך יבוצעו בדירוג לפי החוק.

ד. תכנון הפיתוח יסלב תכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.

תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי אישורים או הרשאות של הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. כל קווי התשתיות הישוביים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום שטחים פתוחים. כל קווי התשתיות הישוביים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי התשתיות הישוביים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.

בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

* בתחום התכנית תותר הנחת קווי מים וביוב עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, וחיבורו למערכת הניקוז של הושעיה. ניקוז האתר ישולב עם שיפועי הקרקע ויכלול פתרונות ניהול ושימור נגר בהתאם להיקפים הנדרשים בתמ"א 1.

תכנון הבינוי ימזער ככל הניתן את הנגר העילי. במגרשי המגורים ישולבו שטחים מחלחלים/מגוננים בהיקף מזערי של 15%. בשטחים למבני ציבור ישולבו שטחים מחלחלים/מגוננים בהיקף מזערי של 20%. מי נגר עילי עודפים בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה. ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן במערכת הכבישים.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית - יבטיח בין השאר קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים - יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של הושעיה.

החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	והגורמים המוסמכים לכך. תברואה: א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק - שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי. ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לאתר מוסדר שייקבע ע"י הרשות המקומית ולפי דרישות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש או במרכז מיחזור אשר יסומן בבקשה להיתר.



6.6	חשמל
	החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. כל קווי החשמל הציבוריים המחוודשים יעברו ברשת תת קרקעית בכפוף להנחיות מהנדס הרשות המקומית. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה חדשה ניתן להקים במבנה, בתחום שטח ציבורי פתוח ו/או בתחום שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - במשולב עם המבנים העיקריים. לא יוקמו תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל, בעדיפות למיקום תת-קרקעי.



6.7	חניה
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר בנייה. החנייה תהיה בתחום המגרשים. תותר הקמת אזור לחנייה משותפת. מקומות חנייה ציבוריים ניתן למקם בתחום דרכים, וביניהם ישולבו מירוחים מגוננים ברוחב מיזערי אשר יאפשר נטיעת עצים להצללה בכפוף לנספח נופי ולתשריט פיתוח.

6.8	תקשורת
	תשתיות התקשורת יוכנו לפי דרישות חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התקשורת הציבוריים החדשים ו/או המחוודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

6.9	איכות הסביבה
	1. כל עסק שהפעלתו, לדעת הוועדה המקומית, עלולה לגרום למטרדים סביבתיים כגון - מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות, עומס תחבורה וחנייה באזורי ציבור ומגורים סמוכים - יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים, וכן חוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או של המשרד להגנת הסביבה, לשביעות רצונה של הוועדה המקומית. 2. תאסר הקמת עסקים העלולים, לדעת הוועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אוויר, קרקע, קרינה או מים, כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום)

6.9

איכות הסביבה

וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).

6.10

שמירה על עצים בוגרים

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
- ג. בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים אשר יסומנו בתכנית מדידה בשלב בינוי לביצוע ו/או בקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
- ד. יישמר מרווח עבודה של 4 מ' מצמרות עצים בוגרים המסומנים לשימור בתכנית זו.
- ה. שינוי מעמד עצים לשימור - מחוייב באישור פקיד היערות.

6.11

מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו על פי קווי מתאר המבנה הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מבנים לא חוקיים המופיעים ברקע המדידה:
- הועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים ערב הפקדת התכנית שאינם עומדים בקווי הבניין המצויינים בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
1. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית.
 2. המבנים אינם חודרים לדרכים או לשטחים ציבוריים.
 3. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. תוספת למבנים אלו תאושר רק לאחר אישור המבנה הקיים ובהתאם לקבוע בתכנית זו.
- מבנים אשר אינם עומדים בהוראות תכנית זו יסומנו להריסה.

6.12

הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, ולרושמים על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבני מלא	שלבי ביצוע באזור מגורים א' ייקבע על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

מימוש התכנית מותנה בביצוע מקביל של תשתיות, כולל מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לפרוגרמה יישובית לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12