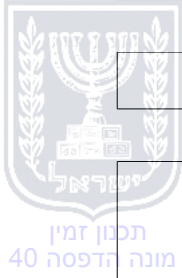


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0944231

פינוי בינוי רחוב תירוש - נוף הגליל



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 212-0944231
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 15/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בין רחוב תירוש לרחוב חרוב בעיר נוף הגליל. התוכנית כוללת:

1. פינוי בשלבים של 5 מבני מגורים קיימים, הכוללים בסך הכל 120 יחידות דיור.
2. בינוי של 7 מבני מגורים חדשים הכוללים 778 יחידות דיור.
3. בינוי של מבנה משרדים חדש.
4. מערך תחבורה, תנועה וחניה חדש.
5. רצועה נופית המשרתת הולכי רגל לקישור פארק אלון ובית הספר גולן.
6. הגדרה של זכויות בניה והוראות בינוי.
7. שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על ידי פיתוח וארגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים והגינות הציבוריות.
8. יצירת תמהיל דירות מגוון.
9. יצירת מערך בינוי המשלב בניה גבוהה עם בניה מרקמית המלווה את הרחובות והצירים הציבוריים.
10. שילוב דרכים ושירותים עירוניים נוספים כמו מסחר ומשרדים, ושימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום וכדומה.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. חיזוק קישוריות עירונית להולכי הרגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי רחוב תירוש - נוף הגליל

ומספר התכנית

212-0944231

מספר התכנית

59.812 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | נוף הגליל |
| קואורדינאטה X | 230312 |
| קואורדינאטה Y | 733456 |

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב תירוש לרחוב חרוב

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|-------|----------|-------|
| נוף הגליל | תירוש | 9 | |
| נוף הגליל | תירוש | 13 | |
| נוף הגליל | תירוש | 15 | |
| נוף הגליל | תירוש | 11 | |
| נוף הגליל | תירוש | 7 | |

שכונה ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|--------------------------------|-------------------|
| 16572 | מוסדר | חלק | 37, 42 | 39 |
| 16655 | מוסדר | חלק | 127 | |
| 17833 | מוסדר | חלק | 26-27, 52-59, 61-70, 72-73, 76 | |

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 212-0137604 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו. | 8134 | 8350 | | 04/03/2019 |
| 2587 /ג | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2587 בתחומה של תכנית זו בלבד | 2021 | | | 27/06/1974 |
| 1 /02 /10 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 10 /02 /1 בתחומה של תכנית זו בלבד | 0 | | | 21/02/1980 |
| 1 /02 /15 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 15 /02 /1 בתחומה של תכנית זו בלבד | 0 | | | 03/04/1984 |
| ג/ 4346 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4346 בתחומה של תכנית זו בלבד | 3242 | 3269 | | 29/08/1985 |
| 1 /02 /28 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 28 /02 /1 בתחומה של תכנית זו בלבד | 0 | | | 21/04/1996 |
| 212-0499988 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 212-0499988 בתחומה של תכנית זו בלבד | 8011 | 3613 | | 27/11/2018 |

הערה לטבלה:

1 /02 /36 - שיכונים ציבוריים - נצרת עילית מורדות מזרחיים - פרסום 29.12.98 - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1 /02 /36 בתחומה של תכנית זו בלבד

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 | | | | עודד ראובן רוזנקיאר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | עודד ראובן רוזנקיאר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1: 500 | 1 | 02/08/2022 | עודד ראובן רוזנקיאר | 10: 01 02/08/2022 | מחייב לעניין גובה המבנים | לא |
| פינוי בינוי | רקע | 1: 1250 | 1 | 24/02/2022 | עודד ראובן רוזנקיאר | 16: 22 24/02/2022 | נספח שלביות | לא |
| קביעת מגרש תלת מימדי | מחייב | 1: 250 | 1 | 02/08/2022 | עודד ראובן רוזנקיאר | 10: 49 02/08/2022 | | לא |
| סביבה ונוף | רקע | 1: 500 | 1 | 26/06/2022 | בארי בן שלום | 12: 19 26/06/2022 | | לא |
| סביבה ונוף | רקע | 1: 500 | 1 | 26/06/2022 | בארי בן שלום | 12: 20 26/06/2022 | חתכים | לא |
| תנועה | רקע | 1: 750 | 1 | 29/05/2022 | ראמז חיראלדין | 10: 07 29/05/2022 | | לא |
| תנועה | רקע | 1: 1 | 118 | 07/08/2022 | ראמז חיראלדין | 10: 52 07/08/2022 | בחינת השלכות תחבורתיות - בה"ת | לא |
| ביוב | רקע | 1: 500 | 1 | 24/05/2022 | אוסאמה פרח | 15: 00 24/05/2022 | נספח ביוב ומים | לא |
| ביוב | רקע | 1: 1 | 17 | 24/02/2022 | אוסאמה פרח | 13: 53 24/02/2022 | פרשה טכנית | לא |
| ניקוז | רקע | 1: 500 | 1 | 24/05/2022 | אליאב בק | 09: 28 24/05/2022 | ניקוז וניהול מי נגר | לא |
| ניהול מי נגר | רקע | 1: 1 | 17 | 24/02/2022 | אליאב בק | 15: 05 23/05/2022 | חוברת ניהול מי נגר | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500 | 1 | 23/06/2022 | גונן שבתאי | 15: 32 23/06/2022 | | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע | 1: 1 | 42 | 23/06/2022 | גונן שבתאי | 17: 03 23/06/2022 | חוברת סקר | לא |
| בדיקת הצללה | רקע | 1: 1 | 51 | 23/06/2022 | אני גולדין | 10: 50 23/06/2022 | | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | רקע | 1: 1 | 38 | 24/05/2022 | אני גולדין | 15: 45 24/05/2022 | ניתוח משטר רוחות | לא |
| נספח חברתי | רקע | 1: 1 | 26 | 15/12/2021 | עידן כחלון | 13: 56 15/12/2021 | | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1 | 43 | 15/09/2022 | נחמה בוגין | 13: 57 15/09/2022 | טבלת הקצאה ואיזון + נספח | לא |
| חוות דעת כלכלית | רקע | 1: 1 | 37 | 23/11/2022 | נחמה בוגין | 16: 26 23/11/2022 | | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | רקע | 1: 1 | 17 | 24/05/2022 | עפר מנחם | 13: 47 24/05/2022 | | לא |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------|------------------|---------------------|-------------|-------------------|----------|-------|-----------|
| לא | | 15:42 20/03/2023 | עודד ראובן רוזנקיאר | 20/03/2023 | 1 | 1:1250 | 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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|-----------|--------------|-----|------------|-----|---------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית נוף הגליל | נוף הגליל | מעלה יצחק | 1 | 04-6478969 | | doron.levav@nallit.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------|--------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי | | | תירוש נ.ע. | אלונים | (1) | | 04-9838563 | | sandra@bareltd.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 25.

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 | עודד ראובן רוזנקיאר | 17231445 | אס.או. אדריכל ים בע"מ | שער העמקים | שער העמקים | | 04-9839470 | 077-3180518 | oded@soarch.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | בארי בן שלום | 115415 | אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ | קרית טבעון | הכרמל | 19 | 077-4080414 | | office@bo-landscape.co.il |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | ראמוז חיראלדין | 85535 | | חורפיש | (1) | | 04-9971910 | | ramez@rmzeeng.co.il |
| מהנדס מכונות | יועץ תשתיות | אוסאמה פרח | 82756 | אוסאמה פרח מהנדסים ויועצים בע"מ | נוף הגליל | כרמל | 23 | 04-6021943 | | osama@af-eng.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------------|---------|------------|---------------|--|-------------------|------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| M.Sc בהנדסת מים | יועץ | יונתן גורן | | יונתן גורן - מים וסביבה | בית העמק | בית העמק | | | | gorenyoni@g mail.com |
| B.Sc בהנדסה אזרחית - מים | יועץ | אליאב בק | | אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ | תל אביב- יפו | ירמיהו | 35 | | | eliavb@uval. co.il |
| | אגרונום | גונן שבתאי | | גונן - עצים וסביבה בע"מ | כוכב יאיר | (2) | | 079-5599799 | | gonen@trees. co.il |
| | שמאי | נחמה בוגין | 231 | נחמה בוגין בע"מ | תל אביב- יפו | רוזן פנחס | 72 | 03-6442484 | 03-6442485 | smoyal@bogi n.co.il |
| | יועץ | אני גולדין | | גולד הנדסה] 2010 [יעוץ תרמי למבנים בע"מ | רחובות | אחד העם | 26 | 03-6728095 | | goldeng@gol deng.co.il |
| | יועץ | עידן כחלון | | גריט התחדשות עירונית | רמת גן | ז'בוטינסקי | 7 | | | Idan@iigrit.c om |
| | יועץ | עפר מנחם | | גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי בע"מ | תל אביב- יפו | דרך בגין | 150 | 03-7682222 | | ofer@geokg. com |
| מודד מוסמך | מודד | לביב חלבי | 808 | פוטו מאפ בע"מ | דאלית אל- כרמל | רח 02 (3) | | 04-8395202 | | halabi@halab il.co.il |

(1) כתובת : ת.ד. 193.

(2) כתובת : ת.ד. 926.

(3) כתובת : ת.ד. 21.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחי ציבור במסגרת פינוי בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התחדשות עירונית על פי:

- א. פינוי בשלבים של בנייני מגורים קיימים (הכוללים 120 יחידות דיור) ובניה מחדש של 778 יחידות דיור ב- 7 מבני מגורים.
- ב. בניה של בניין משרדים משולב עם מסחר.
- ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה ליצירת מערך שבילים ירוקים ציבוריים היוצרים רצף של פעילות הולכי רגל וכן רצועה נופית בלב השכונה המחברת בין פארק אלון לבית הספר גולן.
- ד. קביעת דרכים חדשות ופיתוח דרכים קיימות.
- ה. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- ו. קביעת מגרשים ויעודי קרקע.
- ז. קביעת קווי בניין.
- ח. קביעת גובה ומספר קומות למבנים.
- ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- י. קביעת הוראות לתכנון ולרישום שטח תלת מימדי עבור חניה תת קרקעית מתחת לתאי שטח המיועדים לשצ"פ.
- יא. קביעת שלביות הביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------------|
| מגורים ד' | 5, 3 - 1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 10 - 8 |
| שטח ציבורי פתוח | 22, 19, 12, 7, 6 |
| ככר עירונית | 21, 20 |
| דרך מאושרת | 11 |
| דרך מוצעת | 18, 15 - 13 |
| מסחר ותעסוקה | 4 |

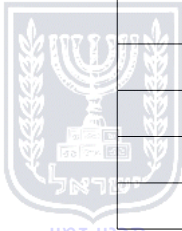
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת | 18 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מבנים ומוסדות ציבור | 10 - 8 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ד' | 5, 3 - 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מסחר ותעסוקה | 4 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטח ציבורי פתוח | 7, 6 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 11 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ככר עירונית | 21, 20 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 10 - 8 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 3, 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 22 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים ד' | 5, 2, 1 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח | 7, 6 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 11 |
| דרך /מסילה לביטול | ככר עירונית | 21 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ד' | 5, 3 - 1 |
| דרך /מסילה לביטול | מסחר ותעסוקה | 4 |
| חזית מסחרית | ככר עירונית | 21 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 5, 3 - 1 |
| חזית מסחרית | מסחר ותעסוקה | 4 |
| מבנה להריסה | ככר עירונית | 21, 20 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 9, 8 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 5, 3 - 1 |
| מבנה להריסה | מסחר ותעסוקה | 4 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 7, 6 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 15,870 | 26.53 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|---------------------|
| 19.51 | 11,669 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 28.98 | 17,335 | מגורים 3-4 |
| 0.11 | 65 | מתקנים הנדסיים |
| 2.12 | 1,269 | שביל |
| 22.75 | 13,604 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 59,812 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 22.89 | 13,690.4 | דרך מאושרת |
| 5.01 | 2,996.56 | דרך מוצעת |
| 2.71 | 1,622.34 | ככר עירונית |
| 18.04 | 10,789.57 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 28.41 | 16,995.5 | מגורים ד' |
| 3.46 | 2,067.28 | מסחר ותעסוקה |
| 19.48 | 11,650.74 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 59,812.4 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים לסוגיהם. 2. מסחר, בילוי - השימושים המותרים לא יהוו מטрд לדיירי המתחם (מטרדי ריח, רעש ופריקה וטעינה). 3. משרדים- לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים, שרותי בריאות - השימושים המותרים לא יהוו מטрд לדיירי המתחם (מטרדי ריח, רעש ופריקה וטעינה). 4. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים ונוער, מרפאה וכד'. שימושים אלה לא יופקעו ע"י העירייה ויוותרו בידי בעלים פרטיים. 5. חניה, חניה תת קרקעית וחניון עילי על גגות בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 6. תשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומנהרות תשתית, מתקני אשפה - דחסניות, מוטמנים, פניאומטים או אחרים בתאום מהנדס העיר. 7. שטחים ירוקים ומגוננים, ככרות. 8. מחסנים לצרכי מגורים ומסחר.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם לנספח הבינוי האדריכלי והנספח הנופי. 2. גובה החזית המסחרית ישתנה בהתאם לשיפוע רח' תירוש במידות של 4-8 מ'. 3. לא יותרו דירות גן במפלס הקרקע הפונות אל השצ"פ, כל חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. יותרו הקמת דירות גן בקוי בניין צידיים ובתנאי שבמקום לא עוברת זיקת הנאה והכוללת חצר מגודרת ומגוננת שלא עולה על 1.5 מטר גובה ועד 1.5 מטר מגבול המגרש. 4. יותרו הקמת שטחים לרווחת הדיירים בכל המבנה לרבות חניונים תת קרקעיים. 5. יותר הקמת מחסנים בכל המבנה לרבות חניונים תת קרקעיים. המחסנים לא יופנו אל חזית הרחוב ואל השצ"פ. 6. יותרו מרפסות הסגורות ב 3 כיוונים, יותרו אלמנטים שוברי רוח אנכיים, שטחיהם יחושבו בהתאם לטבלה 5. 7. המרחק בין הבניינים בקומות שמעל קומה 3 לא יפחת מ-15 מ', ובין מבנים בקומות 1-3 לא יפחת מ-8 מ', כמתואר בנספח הבינוי. 8. יותרו הקמת גינות גג ובריכות שחייה על במרפסות הבניין. 9. יותרו הקמת שירותים משותפים בין תאי שטח שונים כמתחמי אשפה, מערכות הסקה, חשמל, תשתיות, לובאים משותפים, וכן יותרו שבילי הליכה להולכי רגל בין תאי שטח. 10. כניסות למבני המגורים יופרדו מן הכניסות למסחר ותעסוקה. 11. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מטר. 12. בקומות הכניסה והחניונים יותרו השימושים הבאים: סטווין, לובי כניסה, חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), אחסנה לרבות עגלות ואופניים לכלל דיירי הבניין, חדר כושר ומועדון דיירים. 13. לא תותר הקמת גדרות שיפרידו בין שטחי המדרכות הסמוכות לשטח הציבורי הפתוח ובין אלו הסמוכות לזיקת הנאה והפרשות ציבוריות. 14. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בהתאם להוראות נספח ניהול מי נגר עילי. 15. חזיתות המבנים הפונות לשצ"פ הליניארי יהיו חזיתות פעילות בהתאם לנספח הבינוי. חזיתות אלה ישמשו לשימושי מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ושימושים לרווחת הדיירים.</p> |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>16. המבנים בתא שטח 3 יעוצבו כך שחזיתות המבנים הפונות לרח' חרוב לא תעוצבנה כחזית אחורית על כל המשתמע מכך.</p> <p>17. תחנות השנאה לא יופנו כלפי הרחוב ויוצבו ככל הניתן בתחומי המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>18. 30% מסך כל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות- שטח דירה קטנה עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות).</p> <p>19. בתא שטח 3 בין המבנים ניתן להקים מבנה עבור מועדון דיירים/לובאים/מסחר בקו בניין 0 לכיוון רח' חרוב.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים ועיליים, יותרו מכפילי חניה, חניונים רובוטיים, חנייה בחזיתות המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת רמפה וכניסות למגרשים ולחניון במרווחים בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לנספח הבינוי/תחבורה או בשונה ממנו, כפי שיקבע בהיתר הבניה באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כל החניונים ישמשו את כל המתחם ויותר מעבר בין שני תאי שטח דרך החניונים או דרכים פנימיות.</p> <p>4. מאזן החנייה בנספח התנועה יסתמך על החניה הציבורית הקיימת בסמוך לפארק אלון עבור חניות ציבוריות, חניות למסחר וחניית משאיות.</p> <p>5. ניתן יהיה לשייך חניות בין תאי השטח השונים כפי שיקבע בהיתר הבניה.</p> <p>6. חניונים עיליים יוסתרו במסתור מחומרים קלים.</p> <p>7. חניון יחשב כחניון תת קרקעי בכל מקרה בו 50% מהקירות שלו קבורים במלואם מתחת למפלס הקרקע הסופית.</p> <p>8. בתא שטח 3 יתוכנן פודיום חניה המשכי ומרקמי לשני המבנים, לא יותרו הבלטת רמפות מחוץ לנפח הבינוי.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותרו הקמת מערכות תנועה, רמפות, מעליות וכדומה במרווחים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p> <p>2. קירות תמך הפונים אל השצ"פ בגובה העולה על 4 מטר ידורגו ברווחים שלא יפחתו מ 60 ס"מ עבור שתילה וגינון.</p> <p>3. במרווחים לכיוון רח' חרוב יבוצעו נטיעות באזורים שאינם נדרשים לכניסות, רחבות ומערכות.</p> <p>4. חניות כלפי רחוב תירוש יהיו בחזית האחורית של המגרש ויוסתרו על ידי הבינוי, לחניות במרווחים בין המבנים תהיה הסתרה נופית.</p> <p>5. חניונים הפונים לשצ"פ יטופלו ע"י צמחיה או אלמנטים אדריכליים כלפי המרחב הציבורי.</p> |
| ד | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. לא יותרו פתחי אוורור חניונים אל הרחובות תירוש וחרוב.</p> <p>2. ארובות אוורור ומנדפים יועלו אל גגות המבנים.</p> <p>3. חדרי פילר ומערכות טכניות ישולבו כחלק מהפיתוח הנופי ויטופלו ע"י צמחיה או אלמנטים אדריכליים כלפי המרחב הציבורי.</p> |
| ה | <p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים וניתן להעבירם בין המגרשים. ניתן להקים מערך תשתיות משותף לכלל המתחם.</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקות ההנאה ירשמו כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור, יותר מעבר רגלי חופשי לטובת הציבור.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

| | |
|---|---|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים ד'</p> <p>2. כמסומן בנספח הבינוי יינתן מעבר הולכי רגל בין רחוב תירוש לשצ"פ, אשר יפותח כשביל מרוצף ומוצל לטובת כלל הציבור.</p> <p>3. מיקום זיקת ההנאה יקבע בתכנית בינוי לרישוי ובלבד שמספר זיקות ההנאה לא יפחת משתיים, רוחבן לא יפחת מ' 4 מ' ובמסגרת השלבויות המוצעת בכל שלב של התכנית תהיה לפחות זיקת הנאה אחת.</p> <p>4. לפחות בזיקת הנאה אחת יתוכנן פתרון נגיש לבעלי מוגבלויות, ככל הניתן במרכז מפתח הרחוב.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>מסחר ותעסוקה</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> <p>1. מסחר, בילוי.</p> <p>2. משרדים- לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ושירותים אישיים, שרותי בריאות.</p> <p>3. ניתן להקים שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים ונוער, מרפאה וכד'. שימושים אלה לא יופקעו ע"י העירייה ויוותרו בידי בעלים פרטיים.</p> <p>4. דרכים, חניה, חניה תת קרקעית.</p> <p>5. מחסנים, תשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים בתאום עם חברת חשמל על מיקומו ומנהרות תשתית.</p> <p>6. שטחים ירוקים ומגוונים, ככרות.</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>אדריכלות</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ג</p> | <p>חניה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ד</p> | <p>הוראות פיתוח</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ה</p> | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ו</p> | <p>תשתיות</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>ז</p> | <p>זיקת הנאה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.1.2.</p> |
| <p>4.3</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| <p>4.3.1</p> | <p>שימושים</p> |
| <p>1. מבני חינוך, ספורט ומגרשי ספורט, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, רווחה ודת.</p> <p>2. מחסנים, תשתיות תת קרקעיות, מבנים ומתקנים הנדסיים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

| | |
|---|---------------------|
| <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.3</p> |
| <p>3. חנייה. 4. שטחים ירוקים, כיכרות, מדרכות.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.3.2</p> |
| <p>תשתיות א כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים וניתן להעבירם בין המגרשים.</p> | |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.4</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.4.1</p> |
| <p>1. שטח פתוח לרווחת הציבור 2. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים וכדומה 3. גינון ונטיעות, ריהוט גן, מצללות, מתקני משחק מקורים, וכדומה. 4. מזנונים. 5. חניות תת קרקעיות בהתאם למסומן בנספחי הבינוי והתנועה בלבד. 6. תשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומנהרות תשתית, מתקני אשפה - דחסניות, מוטמנים, פניאומטים או אחרים בתאום מהנדס העיר. 7. מערכות ניקוז והשהיית מי נגר עילי.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח א 1. ישמר מעבר נופי פתוח לכל אורך השצ"פ המחבר בין פארק אלון לבית ספר גולן. כמו כן יקבעו נתיבי הליכה המחברים דרך המתחם את השכונות המזרחית והמערבית וכן יפותחו שבילי הליכה להולכי רגל. 2. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי ובנספח הנופי. 3. מבני העזר, מתקני תשתית, ומבנים הנדסיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ושולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 4. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות וכדומה. 5. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר. 6. יותקנו מערכות תת-קרקעיות מחלחלות, לצורכי איגום תת קרקעי של מי גשם. המעבר הנופי יתוכנן תוך שימור מרבי על עצים קיימים וכמו כן החדרה של מי הגשם אשר יורדים בתחומו. יש למנוע גלישה של מי נגר מהמעבר הנופי אל סביבתו, אלא אל שטחים פתוחים סמוכים. 7. המעבר הנופי יפותח באופן המשאיר 50% לפחות משטחו ללא תכסית קשיחה, על מנת לאפשר גידול עצים בקרקע טבעית וניהול מי הנגר. 8. יותרו הקמת עד 2 מזנונים. מיקומם המדויק ייקבע בתכנית העיצוב הנופי. 9. יש להבטיח כי 50% מהמעבר הנופי יהיה מוצל באופן המשלב אלמנטים להצללה ועצי צל.</p> | |
| <p>דרכים וחניות ב 1. יתאפשר מעבר רכב חירום ותפעול לטובת המגרשים הסמוכים.</p> | |
| <p>רישום חניונים</p> | <p>ג</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

| | |
|---|--------------|
| שטח ציבורי פתוח | 4.4 |
| סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. | |
| תשתיות כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים וניתן להעבירם בין המגרשים. | ד |
| ככר עירונית | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| 1. כיכר עירונית מרוצפת ומגוננת כולל ריהוט רחוב, ספסלים, מזרקות, מתקני הצללה והעברת תשתיות תת קרקעיות. 2. תותר התקנת מתקני החדרה של מי נגר עילי בהתאם לצורך. 3. תותר כניסת רכב חירום, הצלה ותברואה. | |
| הוראות | 4.5.2 |
| הוראות פיתוח א. הריצוף אחיד ויפורט בתכנית הבינוי והפיתוח לפי סעיף 6.1. ב. הכיכר תשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא כניסת רכבים פרטיים ו/או מסחריים למעט רכב חירום. ג. הכיכר תעוצב כמרחב מוצל ונעים המותאם לפעילויות מגוונות ובמנעד רחב, מפעילות נקודתיות וגם התכנסות קהילתית. ד. הרחבה תודגש ע"י מוקד נופי יחודי, שיהיה חלק מהעיצוב והתפקוד שלה. | א |
| דרך מאושרת | 4.6 |
| שימושים | 4.6.1 |
| כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. | |
| הוראות | 4.6.2 |
| הוראות פיתוח 1. כניסת רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. 2. עבור שטחי המסחר תותר פריקה וטעינה על פי תקן החניה בתחום הדרך כפי שמופיע בנספח התנועה. | א |
| תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך ולמתקני דרך כולל סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, פנאומטי לאשפה, מים, טלפון וכיוצ"ב, להקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. | ב |
| דרך מוצעת | 4.7 |
| שימושים | 4.7.1 |
| כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. | |
| הוראות | 4.7.2 |
| הוראות פיתוח 1. כניסת רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. 2. עבור שטחי המסחר תותר פריקה וטעינה על פי תקן החניה בתחום הדרך כפי שמופיע בנספח | א |

| דרך מוצעת | 4.7 |
|--|-----|
| התנועה. | |
| <p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך ולמתקני דרך כולל סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, פנאומטי לאשפה, מים, טלפון וכיוצ"ב, להקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | ב |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|---------|-----------------------|---------|--------|---------------------------|-----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | |
| 4120 | | | | | | | | 206 | (1) 70 | 35200 | 5000 | 9500 | 20700 | 4700 | 1 | מגורים | ד' |
| | | | | | | | | | | 1500 | | 300 | 1200 | 4700 | 1 | מסחר ותעסוקה | ד' |
| | (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 19 | 66 | | | 36700 | 5000 | 9800 | 21900 | | 1 | <סך הכל> | ד' |
| 3400 | | | | | | | | 176 | (1) 70 | 30600 | 3100 | 8500 | 19000 | 3900 | 2 | מגורים | ד' |
| | | | | | | | | | | 1400 | | 280 | 1120 | 3900 | 2 | מסחר ותעסוקה | ד' |
| | (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 18 | 64 | | | 32000 | 3100 | 8780 | 20120 | | 2 | <סך הכל> | ד' |
| 5440 | | | | | | | | 272 | (1) 70 | 48600 | 9600 | 11000 | 28000 | 6000 | 3 | מגורים | ד' |
| | | | | | | | | | | 3150 | | 650 | 2500 | 6000 | 3 | מסחר ותעסוקה | ד' |
| | (3) 3 | 2 | 3 | 3 | 2 | 26 | 85 | | | 51750 | 9600 | 11650 | 30500 | | 3 | <סך הכל> | ד' |
| 2412 | | | | | | | | 124 | (1) 70 | 23200 | 5400 | 5500 | 12300 | 2100 | 5 | מגורים | ד' |
| | | | | | | | | | | 600 | | 120 | 480 | 2100 | 5 | מסחר ותעסוקה | ד' |
| | (2) 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 22 | 76 | | | 23800 | 5400 | 5620 | 12780 | | 5 | <סך הכל> | ד' |
| | 3 | | | | | | | | (1) 70 | 3700 | 2300 | 280 | 1120 | 2000 | 4 | מסחר | |
| | 0 | | | | | | | | | 3800 | | 1100 | (4) 2700 | 2000 | 4 | תעסוקה | |
| | | 3 | 3 | 3 | 2 | 6 | 30 | | | 7500 | 2300 | 1380 | 3820 | | 4 | מסחר ותעסוקה | <סך הכל> |
| | 3 | 3 | 3 | 3 | | 4 | 16 | | 60 | 250% | | 50% | 200% | 1000 | 10 - 8 | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 4 | | | 4200 | (6) 3500 | (5) 300 | 400 | | 7 - 6 | שטח ציבורי פתוח | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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. 30% מסך כל יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות- שטח דירה קטנה עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות).
- ב. הערות בעניין מספר קומות, גובה הבניה המירבי ומרתפים.
- ב.1. מספר הקומות המותר ומעל הכניסה הקובעת - מפורט בנספח הבינוי, ניתן להוסיף קומות מתחת לכניסה, בנוסף על המצוין בנספח הבינוי, עד למפורט בטבלה.
- ב.2. מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת אינו כולל יציאת מדרגות לגג, פיר מעלית, מתקנים טכניים וקומות גלריה.
- ב.3. גובה המבנים בהתאם לנספח הבינוי וכל חריגה מגובה הבינוי תחשב כסטייה ניכרת.
- ב.4. קומת מסחר כפולה תחושב כקומה אחת במניין הקומות של הבניין.

ג. הערות בנושאי גמישות מפאת תנאי הטופוגרפיה:

- ג.1. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות בין הקומות ממעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ולהיפך ללא שינוי מסך זכויות הבניה, ממס' הקומות מעל הכניסה הקובעת והגובה האבסולוטי המסומן בנספח הבינוי.
- ג.2. תותר העברת 10% ממס' יח"ד בין תאי שטח ועד 10% מזכויות הבניה בהתאמה, ללא שינוי מסך זכויות הבניה, ממס' הקומות והגובה האבסולוטי המסומן בנספח הבינוי.
- ג.3. תותר העברת שטחי שרות עבור חניונים תת קרקעיים בין תאי שטח לא שינוי מסך זכויות הבניה בכלל התכנית.
- ד. לקומות החניונים תת קרקעיים - קו בניין 0.
- ה. ביעודים שצ"פ, מסחר ותעסוקה, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.15 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 100% תכסית לחניון תת קרקעי.
- (2) קומות 1-3 בקו בניין 0.
- (3) קומת המסחר וקומות 1-3 בקו בניין 0.
- (4) יותר בכל קומה מסחר נלווה בהיקף של עד 10% סה"כ.
- (5) עבור מבני תשתיות.
- (6) לחניון תת קרקעי ב 100% תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הנחיות לעריכת תכנית בינוי ופיתוח בהתייחס, בין היתר, לחזיתות כולל חזית חמישית ומיקום מערכות טכניות, חזית מסחרית, קביעת מפלס ה 0.0 של הבינוי, ממשק בין שימושים שונים, נגישות לנכים בזיקות ההנאה, מניעת מטרדים וכד'.
2. יישמרו, יועתקו ויינטעו עצים בוגרים לפי נספח עצים בוגרים.
3. קבלת הנחיות מהוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת ועודפי עפר.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.
5. בשלב היתרי הבניה תוגש תכנית שתכלול את שלביות הביצוע.
6. הצגת מערך התשתיות בכל תחום התכנית הכולל: כבישים, דרכים, מים, ניקוז, חשמל וגז טבעי.
7. ההיתר יכלול נספח בינוי ופיתוח עם פירוט האמצעים לבניית משמרת מי נגר בתחום המגרש. הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח, סכמת הזרימה, נפחי ושטחי ההשהיה והאיגום, מיתון וחילחול / החדרה במגרשים וכו'. הנספח יציג הפחתה של 25% לפחות ביעד נפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית, ביחס למצב המאושר תכנונית ערב אישור התכנית.
8. תכנון המדרכות והשבילים יהיה במסגרת תכנית הפיתוח הערוכה בידי אדריכל נוף בהתייחס לשבילי אופניים, רוחב מדרכות (אשר לא יפחת מ 2.5 מ' בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים). כמו כן, תכנית זו תכלול מיקום רצועות הגינון ונפח בית הגידול לעצי צל בחזיתות המבנים שאינם כוללים מסחר.
9. אישור רשות המים יידרש במידה ותידרש השפלת מפלסי מי תהום לצורך עבודות בניה.
10. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת למצב הסופי, לשלבי האכלוס ולשלבי הביצוע.
11. בדיקה של משטר הרוחות וקביעת אמצעים למיתון הרוחות, במידה ונדרש.
12. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון התקפות לאותה עת
13. תוקם חברת ניהול ותחזוקה.
14. אישור תכנית סטטוטורית למערכת ההולכה המחברת בין שפכי נוף הגליל למט"ש "עפולה".
15. הגשת תכנית לאספקת המים לשכונה חדשה לאישור משרד הבריאות.
16. התאמת מט"ש "עפולה" לנדרש לקליטת שפכי עיריית "נוף הגליל", כולל השכונה המוצעת, וזאת בהתאם לנדרש ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
17. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
18. תאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קוי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2

תנאים למתן תעודת גמר

1. השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני (מט"ש "עפולה").
2. השלמת ביצוע מערכת ההולכה המחברת בין שפכי נוף הגליל למט"ש "עפולה".
3. מתן תעודת גמר לכל שלב יותנה בהסדרת כל התשתיות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40







תכנון זמין
מונה הדפסה 40

| עתיקות | 6.3 |
|---|-----|
| <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| חשמל | 6.4 |
| <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל .</p> <p>ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח או מבנה חנייה.</p> <p>ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.</p> <p>כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה.</p> <p>לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> | |

| חשמל | 6.4 |
|---|-----|
| <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>יותרו הקמת מתקני תשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p> | |
| תשתיות | 6.5 |
| <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>1. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצע על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת בכבישים ובשצ"פ הליניארי, ע"פ כיווני הזרימה המשורטטים בסכמת הזרימה המוצגת בנספח הניקוז</p> <p>2. קטרי הצינורות ומתקני המוצא של מערכת הניקוז יתוכננו ע"פ נתוני התכנן שמובאים בנספח הניקוז.</p> <p>3. יש לבחון את ממדי מערכת הניקוז הקיימת ומצבה התפקודי, לצורך שדרוג והגדלה בהתאם למצוין בנספח הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס יעקרונות בניה משמרת נגר, תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי התהום.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תאורה: מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התכנית תותקן באישור מהנדס העיר. תקשורת: מערכות התקשורת יבוצעו בהתקנה תת-קרקעית (פרט לפילרים), בתאום עם הגופים המוסמכים ומערכות תשתית אחרות.</p> <p>פינוי אשפה: כלי אצירה לאשפה יותקנו באישור מהנדס העיר.</p> | |



| | |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> | <p>6.5 תשתיות</p> <p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> | <p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתוכנית לפי מחשבון מנהל התכנון הינו 3,017 מ"ק/יום. מוצע כי 2,317 מ"ק יטופלו במרחב הציבורי ו- 700 מ"ק נוספים בשטח מגרשי הבניינים, כך שכל אחד מבנייני המגורים יכלול מערכת לניהול נגר בנפח יומי של 100 מ"ק.</p> <p>2. ניתן להמיר איגום תת-קרקעי באיגום עילי ולהיפך, בהתאם להנחיות ותכנון יועץ ניקוז.</p> <p>3. תינתן האפשרות להמיר נפחי ניהול נגר מטיפול במגרשים הפרטים לשטחים הציבוריים ובלבד שהתכנית תעמוד ביעד נפח ניהול הנגר שנקבע.</p> <p>4. כלל פתרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט ניתנים לשינוי בהתאם לתכנון העדכני וכו', ובלבד שיתוכננו ע"י יועץ ניקוז ושהתוכנית תעמוד ביעד נפח הנגר לטיפול לפי הנחיות מנהל התכנון.</p> <p>5. כלל מרכיבי ניהול הנגר המופיעים בתשריט הניקוז בשטח השצ"פ הליניארי יחוברו לצינור הניקוז שעובר לכל אורכו של השצ"פ ושמסומן בתשריט הניקוז.</p> <p>6. תכנון שטח האיגום/ההשהיה בכל אחד מהמקומות המסומנים בתשריט, יהיה כך שיאפשר תפקוד של השטח כאמצעי לאיגום והשהיה מחד, אך ימנע הצפה ופגיעה בתפקוד התקין של השצ"פ כמרחב ציבורי פעיל מאידך.</p> <p>7. יש להתקין בשצ"פ מערכת קולטנים בפריסה רחבה ככל הניתן על מנת לקלוט את כל הנגר ולהפנותו לתווך הגרנולרי ומערכות האיגום התת קרקעיות.</p> <p>8. בשצ"פים המסומנים בנספח ניהול וניקוז נגר, בהם יהיה חלחול מלא ללא חפירה וללא בניה תת"ק, יש לתת דגש על תכנון אפקטיבי ובנייה מחומרים מחלחלים</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> | <p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p> | <p>6.8 בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>בטחון:</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בפינות מנוגדות של המבנה.) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש</p> |

| | |
|--|---|
| <p>6.8</p> | <p>בטחון ובטיחות</p> |
| <p>לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> | |
| <p>6.9</p> | <p>מקלטים</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| <p>6.10</p> | <p>שרותי כבאות</p> |
| <p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה - על פי דרישות החוק.</p> | |
| <p>6.11</p> | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> |
| <p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>6.12</p> | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p> | |
| <p>6.13</p> | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> |
| <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. עד הריסתם, מבני המגורים לא ייחשבו כשימוש חורג בתכנית.</p> | |
| <p>6.14</p> | <p>פסולת בניין</p> |
| <p>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 לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>6.15</p> | <p>תשתיות</p> |
| <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים : מסחר ותעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> | |

תשתיות**6.15**

- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------------------|----------------------|
| 1 | היתרי בניה לבניינים בתאי שטח 2,3,4 | |
| 2 | היתרי בניה לבניינים בתא שטח 1,5 | אכלוס של 70% משלב 1. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40