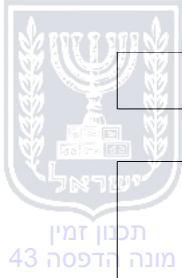


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0839597

הקמת שכונת "אלמורקה" מתחם 6 חורפיש כולל איחוד וחלוקה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/07/2023

לאשר את התוכנית

22/01/2024

תאריך 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

מתחם 6 שכונת "אלמורקה" שוכנת לאורך הדרך הראשית מספר 891 בכניסה ליישוב חורפיש, מרבית שטחו של המתחם מיועד למבנים ומוסדות ציבור מאושרות לרבות בית קברות ושטח ללא תכנון מפורט, התכנית מסדירה את המתחם הציבורי הקיים הכולל את מבנה המועצה המקומית ומציעה הקמת שכונת מגורים חדשה מערבית למתחם לבניה מרוכזת ורוויה בשטח בעל טופוגרפיה מדרונית ותלולה, בנוסף התכנית מקצה שטחים ציבוריים פתוחים.

השכונה המוצעת מהווה חלק מתכנית המתאר הכוללנית של היישוב חורפיש מס' 258-0559989 בהתאם לגבולות מתחם מספר 6 וע"פ הנחיותיה ובהתאם לנספחים הנושאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון, חלקה 14 גוש 19633 חלקות 69, 73, 74 גוש 19461 לא נכללות בתחום האיחוד והחלוקה, הבעלות על השטח בעלות פרטית ובעלות מדינה. שטח התכנית הינו כ- 100 דונם והיקף יח"ד הדיור המוצע בתכנית הינו כ- 114 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת שכונת "אלמורקה" מתחם 6 חורפיש כולל איחוד וחלוקה

מספר התכנית 258-0839597

1.2 שטח התכנית 104.919 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	232113
קואורדינאטה Y	769117

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המערבית לשוב חורפיש ליד בניין המועצה המקומית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - חלק מתחום הרשות: חורפיש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חורפיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19461	מוסדר	חלק	70-72	69, 73-74
19633	מוסדר	חלק		1, 14
19634	מוסדר	חלק		6-7, 19

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

גלילית מחוז צפון



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א		8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	מרקמים : מרקם שמור משולב. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	8150	8619		12/03/2019
ג/ 1275	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1275 ממשיכות לחול.	4767	3868		15/06/1999
ג/ 6400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6400 ממשיכות לחול.	4070	857		31/12/1992
ג/ 16897	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16897 ממשיכות לחול.	5925	2685		05/03/2009
258-0559989	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 258-0559989. הוראות תכנית 258-0559989 תחולנה על תכנית זו.	9592	5811		06/05/2021

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				אברהים דויירי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהים דויירי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/02/2021	אברהים דויירי	13: 53 13/06/2022	תשריט קומפילציה תכנית מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/12/2023	אברהים דויירי	10: 34 12/12/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה		14	20/07/2022	אברהים דויירי	15: 01 20/07/2022	פרשה טכנית נופית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	01/01/2021	אברהים דויירי	09: 02 02/01/2021	פרוגרמה תכנונית	לא
סקר סייסמי	מחייב		19	21/04/2020	עמוס ביין	09: 09 11/09/2020	סקר סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		26	12/09/2022	אברהים דויירי	09: 20 03/10/2022	טבלאות עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	09/09/2022	אברהים דויירי	09: 17 03/10/2022	נספח עצים בוגרים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		44	11/12/2023	אשרף נבואני	08: 25 11/12/2023	טבלת הקצאה ואיזון	לא
דרכים	מנחה	1: 100	1	11/07/2022	גסאן מזאוי	09: 29 11/07/2022	חתכים טיפוסיים	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	11/07/2022	גסאן מזאוי	09: 30 11/07/2022	תנוחה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	08/05/2021	אברהים עת'אמנה	13: 57 13/06/2022	נספח ניקוז-תשריט כללי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		18	08/05/2021	אברהים עת'אמנה	14: 00 13/06/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	22/08/2022	ראדי מסארוה	09: 05 22/08/2022	נספח מים וביוב - תשריט מתחם 6	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 5000	1	01/07/2021	ראדי מסארוה	16: 09 22/06/2021	נספח מים וביוב - תשריט כללי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		31	28/04/2021	ראדי מסארוה	16: 08 22/06/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	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
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית (1)		הועדה המחוזית לתכנון ובניה	נוף הגליל			074-7697474		za-tichnun@iplan.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (2)		ועדה מרחבית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי	מעלות-תרשיחא	האורנים	1	04-9978030	04-9570621	vaada@mnf.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נוף הגליל ת.ד. 595 מבנה סיטי 1 מעלה יצחק 29.

(2) כתובת: ת"ד 494.

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	אברהים דויירי	38095	דויירי אדריכלים ושות' בע"מ	נצרת	סאפוריה (1)	2	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	אברהים דויירי	38095	דויירי אדריכלים ושות' בע"מ	נצרת	סאפוריה (1)	2	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גאד ג'רוס	11226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(2)	1	04-6080603	04-6082794	info@geopoint.me

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	היצירה (4)	11	074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
שמאי מוסמך	שמאי	אשרף נבואני	4115739	אשרף נבואני שמאי מקרקעין	מגדל תפן	(5)	3	04-9961129		NabwaniRea@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהים עת'אמנה	112410	ע.ר.ר. מהנדסים ויועצים בע"מ	באקה אל גרבייה	(6)		04-6382904		orr.eng.2012@gmail.com
דר. (phd)	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	2	03-6077555	02-5879427	bamos@rpd-geohyd.com

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 141.

(3) כתובת: ת"ד 8064.

(4) כתובת: ת"ד 1361.

(5) כתובת: רח' דולב.

(6) כתובת: ת.ד. 136.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 43



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
רחבה עירונית	הינו חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

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 שכונת מגורים מערבית לישוב חורפיש, והסדרת שטחים ציבוריים מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח ללא תכנון מפורט, ומגורים מסחר ומבני ציבור, לאזור מגורים א' ומגורים ב', מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים ושבילים, והסדרת שטח ציבורי מאושר.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה : צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים.
- קביעת הנחיות והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון דרכים, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ טבלת הקצאה ואיזון.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 110, 130
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	300 - 311
דרך מאושרת	400 - 402, 462
דרך מוצעת	450 - 461
דרך משולבת	500 - 502
חניון	601
רצועת תשתיות	700
בית קברות	250
מגורים ומסחר	120
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	250
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	400 - 402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	450 - 459
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	500, 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	130
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	120
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300, 302, 304 - 309, 311
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	450, 461
גבול מרחב תכנון	רצועת תשתיות	700
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	303, 310
גבול מתחם	בית קברות	250
גבול מתחם	דרך מאושרת	400 - 402
גבול מתחם	דרך מוצעת	450 - 455, 457 - 461
גבול מתחם	דרך משולבת	500 - 502
גבול מתחם	חניון	601
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מתחם	מגורים ב'	101 - 110, 130
גבול מתחם	מגורים ומסחר	120
גבול מתחם	רצועת תשתיות	700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300 - 309

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	461, 450
גבול שטח שיפוט	רצועת תשתיות	700
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	310, 303
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	250
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	401, 400
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	459
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	308
הנחיות מיוחדות	בית קברות	250
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	452, 450
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	309, 306
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	309, 304
ציר	דרך מאושרת	400
ציר	דרך מוצעת	456
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	461 - 457, 455 - 450
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	502 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	130, 110 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	120
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	309 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לניהול מי נגר	רצועת תשתיות	700
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	306, 304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,617.03	10.12
מגורים א'	1,087	1.04
מגורים מסחר ומוסדות	40,660	38.75
שטח בית קברות	5,764	5.49
שטח ללא תכנון מפורט	21,319.7	20.32
שטח למבנה ציבור	20,790	19.82
שטח ציבורי פתוח	3,774.4	3.60

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.86	907	תחום חניה
100	104,919.13	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.87	6,161.05	בית קברות
9.23	9,687.43	דרך מאושרת
21.11	22,150.35	דרך מוצעת
1.37	1,435.35	דרך משולבת
0.71	740.13	חניון
21.31	22,353.93	מבנים ומוסדות ציבור
13.65	14,322.79	מגורים ב'
0.57	600.18	מגורים ומסחר
0.50	529.42	רצועת תשתיות
16.12	16,915.47	שטח ציבורי פתוח
9.55	10,023.75	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	104,919.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים.</p> <p>בנוסף תותר בניית משרדים, מספרות, מכוני יופי וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, ועסקים קטנים כגון מסחר שכונתי (למעט מסחר בחומרים מסוכנים), תצוגת אופנה, מכוני כושר.</p> <p>הקמתן של השימושים הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד עם כניסה נפרדת, ובתנאי שלא תהווה מטрд סביבתי ו/או תחבורתי ובתנאי הפרדת החניה מחנית המגורים.</p> <p>תא שטח מס' 130 ישמש להקמת בנייני מגורים בבניה רוויה בצפיפות של 10 יח"ד/דונם. בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, ואזור משחקים בקומת קרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חזיתות המבנים והשטחים הפנויים הפונים לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה, כאשר קירות המבנים יחפו באבן לקט מקומית (בניה יבשה), והשטחים הפתוחים ישמשו לגינון, חניה לרכב פרטי וריהוט גן.</p> <p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>- מתקני הסקה, צוברי גז, מיכלי דלק לשימושים ביתיים יהיו תת-קרקעיים, לא תותר הצבת המתקנים הנ"ל בחזית המגרש הפונה לדרך.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת הליך הרישוי בתא שטח 130, מסמכי הבקשה להיתר יכללו תכנית בינוי של כל תא השטח על רקע מדידה עדכנית שתכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת מבנים. 2. חתכי בינוי מפורטים לאורך ולרוחב המגרש מקו גבול אחד למשנהו כולל חפיפה של 5 מ' מסביב. 3. שטחים המיועדים לפיתוח גנני, חניה, רמפות, מתקני משחקים ואזורי פנאי ובילוי. 4. גובה מבנים מוצעים. 5. מיקום פחי אשפה. 6. כניסה ויציאה למגרש. 7. חניה. 8. סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכדו'. <p>יאסר פילוס גורף של מגרשים. יש להימנע ככל הניתן מחצרות "כלואות" בין המבנה להר.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות לרבות ביוב, ניקוז, בהתאם לתוכנית תיאום תשתיות (סופרפוזיציה).</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מפלס ריצפת הכניסה הקובעת לבניין 0.00 תהיה גבוהה מפני מפלס דרך הגישה ב- 50 ס"מ לפחות. בתוכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר יפורטו גם סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים, פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'.</p> <p>בחזית המגרש יותקן נישות עבור מכלי אשפה, מונה מים, פילר חשמל, טלכ"מ ותקשרת.</p>

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>בנוסף יותר בנית משטח בטון להתקנת כלוב לפינוי קרטונים ובקבוקי פלסטיק למחזור עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה שבתוקף.</p>	
<p>חניה בתא שטח מס' 130 תותר בנית חניון-תת קרקעית, בקו בניין אפס עם גבול הכביש ובשמירה על קווי בניין צדדיים בהתאם לטבלת זכויות.</p>	<p>ד</p>
<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>באזור זה תותר בנית בתי מגורים. בנוסף תותר בנית משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מספרות ומכוני יופי, מרפאות וקליניקות כחלק מהמגורים. מסחר : ישמש למסחר קמעונאי, חנויות, מעדניות, אחסנה מקומית לשטח המסחר, מנהלה, בנקים, שירותי דואר, אולמות תצוגה, מכוני כושר, בתי מרקחת, אופטיקה, הלבשה, הנעלה, ריהוט, מסעדות ושירותי אוכל למיניהם, בתי קפה קפטריות וקיוסקים, ספריות, מספרות ומכוני יופי, אספקה טכנית, וכל שימוש אחר המתאים להשתלב באזור מסחר יישובי לא מזהם ולא מרעיש ועומד בתנאי ומגבלות המשרד להגנת הסביבה, אין לסחור בחומרים מסוכנים. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד עם כניסה נפרדת, ובתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי א - חזיתות המבנים והשטחים הפנויים לדרך תעוצבנה כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה, כאשר קירות המבנים יחפו באבן גיר קשה גוון בהיר, והשטחים הפתוחים ישמשו לגינון, חניה לרכב פרטי וריהוט גן מטופח. ב - חומרי הבניה יצוינו בגוף הבקשה להיתר הבניה. ג - בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. ד - בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, טל"כ, פח אשפה ותהיה סמויה בקיר ומוסתרת ככל האפשר. ה - מתקני הסקה, צוברי גז, מיכלי דלק לשימושים ביתיים יהיו תת-קרקעיים, לא תותר הצבת המתקנים הנ"ל בחזית המגרש הפונה לדרך.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח א - קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. ב - במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. ג - המסחר יותר רק בקומת הקרקע, עם כניסה נפרדת מהמגורים, חנית המסחר תופרד מחנית המגורים ותתוכנן בצורה כך שלא תהווה מטרד סביבתי או תחבורתי ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, לרבות ישמשו למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות, בריאות, בטחון וחירום, תחנות שאיבה ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>
ב	<p>ניקוז</p> <p>באזור שטח למבני ציבור יש לטפל בניקוז השטח למניעת גלישות קרקע והצפות מבנים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>באזור זה לא יוקמו מבני ציבור קטנים, כגון גני ילדים. האזור יפותח רק לצורך הקמת מוסד ציבורי משמעותי, כגון בית ספר, ורק לאחר בחינת האפשרות לרה - תכנון באזור מבני הציבור הקיימים בתא שטח 200 כחלופה לפיתוח מוסד ציבורי משמעותי.</p>
4.4	בית קברות
4.4.1	שימושים
	ישמש לקבורת בני אדם, בנוסף יותר הקמת מבנה לצרכי פולחן דתי, סככת מנחמים ומבנה שירותים סניטריים, וחצרות מרוצפים, שבילים, מדרגות, קירות תומכים וכדו', גידור, גינון ותיאורה.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>קירות המבנה לצורכי פולחן דתי וביתני הקבורה יחפו באבן גיר קשה בבניה ירושלמית (טובה, אמפגיר).</p> <p>קירות תומכים יחפו באבן לקט מקומית כמו כן גובה קירות תומכים לא יעלו על 3 מטר במידה ויהיה קיר תמך גבוה, יבוצע דירוג כאשר מרחק הקיר למשנהו יהיה במרחק שלא יפחת מ 1.5 מטר לשימוש גינון וכדו'.</p> <p>ריצוף המשטחים יהיה מאבן גיר קשה עפ"י תכנית אדריכלית.</p> <p>עבודות גינון בבית עלמין יהיו לפי תכנית מפורטת לביצוע ערוכה על ידי אדריכל נוף כאשר הצמחייה הנבחרת תהיה משתלבת עם הצמחייה המקומית בסביבה.</p> <p>צבע גגות המבנים (חזית חמישית) במתחם יהיו בגוון המשתלב בנוף הסביבתי אשר ייבחר על ידי אדריכל נוף.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- מפלס ריצפת המבנה לצורכי פולחן דתי והסככה יהיה גבוהה ממפלס הדרך, ולא יפחת מ 50</p>

4.4	בית קברות
	<p>ס"מ.</p> <p>- הגישה מהדרך תהיה באמצעות מדרגות ורמפה לנכים.</p> <p>- יוקם מתקנים למניעת גלישות קרקע על ידי קירות תומכים / מסלעות / טרסות וכדו'.</p> <p>- עודפי המים בשטח בית עלמין ינוקזו לאזורי גינון ו/או דרכים ציבוריים ושטחים פתוחים.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה (פרגולה), שבילים (מדרגות), מתקני נוי, מתקני משחק וספורט לכל הגילאים, מוקדי תצפית ופינות פנאי.</p> <p>השצ"פ יתוכנן במפלס נמוך מסביבתם ככל הניתן, ויחופה ככל הפשר, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/חומר גרנולארי על מנת לאפשר את חלחול הנגר.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר הקמת מבנה טרנספורמציה, שנאי וכדו' של חברת חשמל בשטח שלא יעלה על 40.0 מ"ר, ובגובה לא יעלה על 4.0 מ', ו/או מתקן הנדסי אחר לשירות השכונה והסביבה.</p> <p>בתאי שטח מס' 304, 306 יותר בנית בורות חלחול בהתאם למסומן בנספח הניקוז, ע"מ שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול.</p> <p>בתא שטח מס' 306 יותר הקמת מרכז איסוף פסולת.</p>
4.5.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
ב	הוראות פיתוח
	<p>- יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות, מומלץ להשתמש בקירות, גדרות, סלעיות/טרסות מאבן מקומית לשימור קרקע ומניעת סחף.</p> <p>- חיפוי הקירות/גדרות יהיה מאבן לקט מקומית בניה יבשה עם בטנה בחזית המגרש.</p> <p>- עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולם.</p> <p>- הכשרת השטח, הכנה והתאמה לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי.</p> <p>- להלן הוראות והנחיות להקמת מרכז איסוף פסולת :</p> <p>- מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימי השנה לרבות רכבים פרטיים.</p> <p>- דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת ציוד מכני לפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>- מסביב לשטח יבנה גדר בטון מזויין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' למניעת גלישת הפסולת לשטחים גובלים ולמניעת גלישת נגר עילי לתוך השטח או מחוצה לו.</p> <p>- רצפת המשטח תבנה מבטון או מאספלט או כל חומר אטום למניעת חלחול/זיהום.</p> <p>- התקנת שלט בכניסה לשטח הכולל הוראות והנחיות מפורטות לגבי סוג הפסולת.</p> <p>- באחריות המועצה המקומית ובאופן שוטף פינוי וסילוק כל הפסולת היבשה שתיווצר בשטח זה לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בנוסף באחריות המועצה למנוע היווצרות מטרדים או מפגעים סביבתיים כגון ריחות, רעשים, זיהום וכו' כתוצאה מהפעילות במקום.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים

4.6	דרך מאושרת
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת, בתכנון שדרות ורחובות תשולב צמחיה מקומית ועצים בהתאם להמלצות "המדריך הארצי לצל עצים" ובהתאם לתכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת, בתכנון שדרות ורחובות תשולב צמחיה מקומית ועצים בהתאם להמלצות "המדריך הארצי לצל עצים" ובהתאם לתכנון אדריכל נוף מוסמך.
ג	הנחיות מיוחדות תנאי לביצוע דרך בתא שטח 452, הקמת מוסד ציבורי בתא שטח 201.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל, כלי רכב, רוכבי אופניים, פינות ישיבה ומתקנים נלווים הרחוב יתוכנן ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר. בנוסף תותר ברחוב התקנת פתרונות תאורה וחשמל, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז, תשתיות תת קרקעיות, ואמצעים למיתון תנועה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בלוי מהנדס תנועה, בהתאם ל- "הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ניתן יהיה לרצף את הרחוב למלוא רוחבו או בחלקו.

4.8	דרך משולבת
	עודפי חפירה ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת, בתכנון שדרות ורחובות תשולב צמחיה מקומית ועצים בהתאם להמלצות "המדריך הארצי לצל עצים" ובהתאם לתכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים תשמש לחנית כלי רכב פרטיים של תושבי המקום ושל המבקרים, גישה למגרשים גובלים, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון ונטיעות. אסורה כל בניה בתחום החניון.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע החניה, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי משטח החניה יבנה מאספלט, המדרכות יבנו מאבנים משתלבות בגוונים מתאימים. תכנון שדרות מעוצבות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים ע"י אדריכל נוף מוסמך.
4.10	רצועת תשתיות
4.10.1	שימושים - תשמש כרצועת שירות עבור המגרשים הגובלים לצורך הנחת והעברת קווי תשתיות ניקוז ו/או ביוב. - יותר התקנת מתקנים ואמצעים לאיגום וויסות נגר עילי ע"מ להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא. - יותר בנית מעברים עיליים, גשרים ורמפות לצורך חיבור המגרשים הגובלים ברצועת התשתיות לדרך גישה.
4.10.2	הוראות
א	סביבה ונוף יתוכננו ויבוצעו האמצעים הדרושים לצורך טיפול נופי לרבות נטיעות, קירות, סוללות, מסלעות, גינון והסדרת שיפועים וניקוזים.
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, ביחס של 40% משטח המגרש, והשאר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל נוף.
4.11.2	הוראות
א	בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
<p>בתכנון הבינוי של המבנה הציבורי, גם אם בשלב הראשון יוצא היתר בניה רק על חלק מהזכויות, יש להראות את מיצוי מלוא הזכויות וכי בתכנון השלביות יש להעדיף צמצום התכסית הבנויה וניצול הגובה ומספר הקומות המקסימליות, על מנת להשאיר כמה שיותר שטח קרקע שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ניתן לבנות יותר ממבנה אחד על חלק המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. בהדגמת מיצוי הזכויות יש להציג גם את פתרונות החנייה כולל חנייה מבונה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן ויהיה חלק מתכנית הבינוי.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה/מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מהעיצוב הכולל של חזיתות המבנה, ותצופה באבן גיר טבעי גוון בהיר.</p> <p>- השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים.</p> <p>- מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, תקשורת וטל"כס. חצר אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר.</p>	ג

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3	(1) 10	6	4	44	132	8	36	16	72	500	104,101	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	2	3	(1) 10	6	10	44	132	8	36	16	72	1500	103,102	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	0	4	(1) 14	6	4	44	132	0	0	24	108	500	- 105 109	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	0	3	(1) 10	6	3	44	132	0	0	24	108	500	110	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	(4) 1	5	(1) 16	10	(3) 60	65	245	(2) 65	0	50	130	6000	130	מגורים	ב' מגורים
												24	72	600	120	מגורים ומסחר	מגורים
												8	36	600	120	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	0	4	(1) 13	5	3	44	140	0	0	32	108	600	120	<סך הכל>	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(6) 1	3	(1) 16	(7)		40	160	(6) 40	0	30	90	22300	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(5)	(5)	0	4	16	(7)		60	176	0	0	32	144	4000	201	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	0	1	5	(7)		4	4	0	0	0	4	6000	250	בית קברות	בית קברות



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	104,101	מגורים	מגורים ב'
3	103,102	מגורים	מגורים ב'
3	109 - 105	מגורים	מגורים ב'
3	110	מגורים	מגורים ב'
3	130	מגורים	מגורים ב'
	120	מגורים	מגורים ומסחר
	120	מסחר	מגורים ומסחר
(5)	120	<סך הכל>	מגורים ומסחר
(5)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	201	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	250	בית קברות	בית קברות

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. מפלס הכניסה ± 0.00 הנו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

ב. בסמכות הועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל.

ב. סה"כ שיעור השימושים המשולבים עם המגורים לא יעלה על 15% משטח המגרש, יותר שילוב עד שני יעודים.

ד. יותר המרת שטחי מגורים בשיעור של עד 80 מ"ר לשתי יחידות אירוח (40 מ"ר שטח יחידה) ולכל היותר שתי יחידות אירוח למגרש.

ה. במגרשים ששטחם מעל 1500 מ"ר יותר בניית 3 בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק בין מבנה למשנהו לא יפחת מ 4 מ'.

ו. גובה הבניה יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ללא גובה קומת חניה או מעקה או יציאת גג.

ז. יותר תוספת גובה המבנה ב- 2.5 מ' לצורך חדר מדרגות או גג רעפים או מתקנים טכניים בתנאי שלא יהוו מפגע חזותי לבניין ולסביבה.

ח. סה"כ מספר יח"ד נומינלי הינו כ- 114 יח"ד.

ט. קו בניין מדרך מס' 891 יימדד ממרכז הדרך.

י. גודל מרבי של יחידת דיור במגרשים בקרקע מדינה יהיה 180 מ"ר. מסך יחידות הדיור במגרשים אלה, 10% יהיו דירות קטנות.

יא. ביעודים רצועת תשתיות, שטח ציבורי פתוח ודרכים, 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 6.20 לתכנית.

יב. בתא שטח 130 לא תותר חלוקת המגרש כך שיתאפשר ניצול מיטבי בתכנון ובניצול אחוזי הבניה, כל חלוקה של מגרש זה תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא מעקה או גג רעפים או עליית גג.
- (2) תשמש לקומת חניה.
- (3) מתוכם 10% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר).
- (4) תשמש לחניה תת קרקעית וקומת משחקים.
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) תשמש לקומת חניה תת קרקעית.
- (7) לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

1. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לכל שטח התוכנית, עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.
- מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם את היקף עבודות העפר, קירות תומכים ומסלעות.
2. הבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור באישור כל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.
3. במגרשים בבעלות פרטית, הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות.
- אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.
4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
5. תנאי להוצאת היתר בנייה לפיתוח השצ"פ בתא שטח 309 וכן לפיתוח דרך 452, יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה.
6. תנאי להיתר בתא שטח 201 הוא הכנת סקר עצים מפורט ואישור פקיד היערות.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**סקר סייסמי**

- א 1. תנאי בהליך הרישוי יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.
- א 2. תנאי בהליך הרישוי עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים. מקור ההנחיות לביצוע הסקר יהיה ת"י 413 המעודכן לעת ביצוע הסקר, או תקן המקור האמריקאי.
- ב. תנאי בהליך הרישוי באזור החשוד בסיכון לגלישת מדרון (איור 4) יהיה ביצוע סקר על ידי מהנדס/ גאולוג שיבחן את היציבות הסייסמית של המדרון, ויקבע האם גלישת הקרקע בו עלולה לסכן את יציבות המבנה. אם ימצא המדרון בלתי יציב, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר את הפעולות המתאימות שיבוצעו להבטחת יציבות המדרון בתנאי העמיסה שיווצרו עקב הקמתו של המבנה (והמבנים במדרון שמעליו).

6.4**איחוד וחלוקה**

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בכל שטח התכנית בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

עם אישור התכנית תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לצורכי רישום תצ"ר.

שוויון של החלקות הנכנסות אשר מצוינות בטבלאות ההקצאה והאיזון המהוות חלק ממסמכי

<p>6.4 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנית זו, נקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית.</p> <p>תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית.</p>	
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור אשר אינם כלולים בשטח לאיחוד וחלוקה חדשה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בניינים ראשונים בשכונה. 2. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תאגיד המים והביוב לכך שקיים פתרון קצה למערכת הביוב. <p>אשפה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. <p>מרכז איסוף פסולת :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח לאיסוף פסולת יהיה ע"פ מה שמסומן בנספח הבינוי בתא שטח 306, או בכל שטח ציבורי אחר כפי שיתואם עם המועצה המקומית והוועדה המקומית. 2. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימות השנה לרבות לכלי רכב פרטיים. 3. המרכז ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ובחזיתו או בסמיכות אליו יהיו מפרצים לחניה. 4. דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת הציוד המכני הנדרש לפינוי הפסולת מהאתר. 5. המרכז יהיה משולט כהלכה, מגודר, על משטח אטום. 	
<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב ותשתיות לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד תהיינה תת-קרקעיות. 3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבורית בין קו הבניין לגבול המגרש. 4. 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. 5. תנאי לכל בניה, יהיה ביצוע עבודות לפריצת דרכים והנחת תשתיות מים וביוב על פי תכנית, שתאשר הוועדה המקומית בתיאום עם תאגיד פלג הגליל. 6. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תשתיות ביוב מאושרת כדין, שאישורו משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע, שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה. 	

6.7	פיתוח תשתית
	<p>7. תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו חיבור כל שפכי השכונה לפתרון קצה על-פי הדין.</p> <p>8. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת עבודות תשתית מים וביוב בתוך השכונה לצורך מתן פתרון לבתים הרלוונטיים, הכל בהתאם לתכנית מאושרת בידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>4. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.</p> <p>5. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 25 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים.</p> <p>6. תכנון מערכת הניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תוכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התוכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.</p> <p>7. מפלסי רצפות מבנים מינימליים יהיו כ- 0.50 מ' מהמפלס העליון של השוחה בכביש אליה מחובר המגרש. הדרכים יהיו בשיפועים רציפים לכיוון מוצאי הניקוז.</p> <p>8. שיפוע מינימלי 1.0% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים.</p> <p>9. בעת תכנון קליטת הנגר במגרשים ובשטחים ציבוריים, יש להתייחס לאסטרטגיות התכנוניות הבאות:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יוקצב לקליטת מי גשם.</p> <p>ב. הפיכת מגרשים לאגני היקוות: ככל הניתן, יש להפוך את המגרשים לאגני היקוות, למשל בעזרת גדרות הבניה ותיעול השיפועים לאזור המיועד לאגן היקוות.</p> <p>ג. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי, יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג, להשתמש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, לתכנן באופן קפדני את שיפועי השטחים החדירים והאטומים, תוספת של אדמת גן מעורבת בטוף בעובי 50 ס"מ לפחות ותכנון נאות של צמחיית הגן. השטח המיועד לחלחול, בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש, יקרא "שטח ירוק מונמד" ויבוצע בו קידוחי החלחול והגלישות אל קו הכביש (אל השטח הציבורי) מיקום המרזבים יותאם למקום "השטח הירוק המונמד".</p> <p>ד. חומרי סלילה וריצוף חדירים למים: מומלץ לשהתמש בחומרים ובמתקנים היכולים לשמש למטרה זו, כגון אספלט נקבובי, אבנים משתלבות, משטחי חניה מכוסים חצץ או טוף ושילוב פסים אטומים וחדירים.</p> <p>ה. במגרשים פרטיים מומלץ לחבר את המרזבים אל אלמנטים להחדרה ו/או ויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקייה לגינון או כ"מים אפורים". יש להימנע מחיבור מרזבי המגרשים הפרטיים אל מערכת הניקוז העירונית.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>ו. במשטחים ציבוריים פתוחים מומלץ להתקין אלמנטים להחדרה ו/או ויסות תת קרקעי לצורך שימוש חוזר בהשקיה.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדוד שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר במתחם ו/או עבודות פיתוח בדרך מס' 452 יהיה הריסת המבנה שקיים בשצ"פ בתא שטח 309.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.11</p>
<p>בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה העולה על 5 מ' מחפים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים מייצב מדרונות לטשטוש החזות ושימנע נצפות. במידה ויהיה צורך בבניית קירות בגובה מעל 5 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי. קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח. על קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחלידות באם נדרש.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>1.נספח העצים לתוכנית : לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התוכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2.עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3.עצים המסומנים לכריתה : א. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>4.נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע בבתי גידול בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבתי גידול בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>5.הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p>	



שמיירה על עצים בוגרים	6.12
<p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגוע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהדרגתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצללו בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים קיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית 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>	

תשתיות	6.13
<p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים</p>	

תשתיות	6.13
<p>בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>עבודות עפר :</p> <p>1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת השכונה תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</p> <p>2. תנאי היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית.</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>4. בהעדר איזון, באחריות היזם להעביר עודפי חציבה/חפירה לאתר מוסדר.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p> <p>6. לא יותר לשפוך פסולת בנייה ו/או עודפי עבודות חפירה וחציבה ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התוכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת המבנה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית.</p> <p>8. במגרשים בהם יש צורך בבניית קירות תמך, הקירות יבנו לפני עבודות העפר במגרש, וזה למניעת פגיעה בשטחים פתוחים סובבים ובכלל למניעת גלישת עפר מחוץ לגבולות המגרשים.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.15
<p>- אזור זה ישמש לבניית תעלת ניקוז/הגנה ברוחב המתאים שתשמש למניעת כניסת נגר עילי לתחום התוכנית בהתאם לנספח הניקוז של התוכנית.</p> <p>- שטח זה יתוחזק באופן שוטף, לרבות הורדת צמיחה/עשבים, אבנים, לכלוך וכו'.</p> <p>- יש לשמר את הרצועה נקיה לפני תחילת עונת הגשמים.</p> <p>- אסור לחסום תוואי התעלה מכל סיבה שלא תהיה כדי לשמור על זרימת נגר תקינה בתוך התעלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

