

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1005107

יסוד המעלה, מזרח, מתחם צפוני

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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

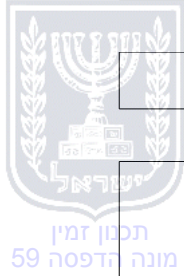
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/01/2024

לאשר את התוכנית

11/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005158020/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגרשי מגורים, לכבישים, לשטח למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית נגזרת מהתכנית הכוללנית של יסוד המעלה, תכנית 259-0394601, ומציעה פיתוח בחלק הצפוני של מתחם A, בשטח המסומן כ-1A בנספח עיצוב לתכניות מפורטות של התכנית הכוללנית.

התכנית מתייחסת לחלקות הקיימות, וקובעת 3 מגרשי מגורים לכל חלקת מקור לכלל היותר (בהתאם לגודלה). מגרשי המגורים הינם מגרשים של דונם, בהם מתוכננות 4 יח"ד. התכנית מציעה שלביות לצורך התאמה לתשתיות, בשלב הראשון יוקמו 42 יח"ד, ולאחר השלמת דרישות הביוב יוקמו 42 יח"ד נוספות. סה"כ מציעה התכנית 84 יח"ד.

התכנית מציעה שטח משולב למבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת התושבים ולגמישות מירבית המאפשרת פיתוח מעון יום/גן ילדים בסמיכות למגרשים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

יסוד המעלה, מזרח, מתחם צפוני

259-1005107

מספר התכנית

29.188 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	257220
קואורדינאטה Y	774060

1.5.2 תיאור מקום

באזור הצפון מזרחי של יסוד המעלה, חלק ממתחם A1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית, מתחם צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13993	מוסדר	חלק		4, 44
13994	מוסדר	חלק	95, 153	3, 5, 96, 154, 160

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 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2020		8310	9056	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2101 ממשיכות לחול	החלפה	<u>ג/2101</u>
01/12/2019		1797	8555	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג-259 0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>259-0394601</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמי בליברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמי בליברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף	12: 42 01/12/2022	רותי רוהטין	01/12/2022	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח חלוקה	14: 37 14/08/2023	ראתב סבאג	08/05/2023	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח חשמל	11: 57 06/11/2022	אלי אליהב	18/09/2022	1	1: 500	רקע	חשמל
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 22 19/09/2023	יוסי מור	10/09/2023	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות שמאיים	10: 20 19/09/2023	יוסי מור	10/09/2023	18	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניהול נגר וניקוז	12: 12 06/11/2022	רן מולכו	20/09/2022	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול נגר מלל	12: 07 06/11/2022	רן מולכו	20/09/2022	28	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני ודו"ח גיאולוגי	12: 23 06/11/2022	משה לוי	19/09/2022	21	1: 1	רקע	סקר סייסימי
לא	נספח עצים בוגרים - מלל	16: 19 17/03/2022	איתן רוזנברג	08/03/2022	24	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	12: 00 06/11/2022	איתן רוזנברג	15/09/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 14 06/11/2022	דודן ריגלר כהן	20/09/2022	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב - תשריט	11: 55 06/11/2022	דוד ילוז	20/09/2022	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות מים וביוב - מלל	08: 20 13/09/2023	דוד ילוז	26/06/2023	12	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח מצב מאושר	09: 28 11/09/2023	רותי רוהטין	11/09/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית אצבע הגליל	חצור הגלילית	המסגר	39	04-6800077	04-6800079	AvnerS@e- galil.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המסגר 39 חצור הגלילית 1013889.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יסוד המעלה	יסוד המעלה	המייסדים (1)		04-6937511	04-6934390	yesodmayor@iula. g.il

(1) כתובת: המייסדים, יסוד המעלה.

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	תמי בליברג		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088704	04-9909990	tami@yaad- arc.co.il
אדריכלית	אדריכל	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)		04-9088710	04-9909990	ruthy@yaad- arc.co.il
יועצת נוף	אדריכל	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(3)		04-9088707	04-9909990	karen@yaad- arc.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	(3)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	מתכנן	רן מולכו	9955549	ליגמ - פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(4)		04-9059397		ran@lygm.co.il
יועץ מים וביוב	מתכנן	דוד ילוז	00044294	ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	6	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy.co.il
יועץ סיסמי	גיאולוג	משה לוין		גאוטופ-לוין יעוץ גיאולוגי וניטור בע"מ	יובלים	(5)		04-9990559	04-9990173	mlevin@ggs-geo.com
שמאי	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(6)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il
יועצת תחבורה	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים יועצים בע"מ - חיפה	תל אביב- יפו	(7)	55 א	03-6363500	03-6363501	dotan-r@amymetom-ta.co.il
עצים בוגרים	אקולוג	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(8)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com

(1) כתובת: מייסדים 1, מושב יעד, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: המייסדים 1 מושב יעד, ד.ג. משגב.

(3) כתובת: מושב יעד, ד.ג. משגב.

(4) כתובת: ד.ג. המוביל.

(5) כתובת: יובלים, ד.ג. משגב.

(6) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה.

(7) כתובת: יבנה 3, חיפה.

(8) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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 מתחם מגורים ל-84 יח"ד בחלק הצפון-מזרחי של יסוד המעלה, בהתאם להוראות התכנית הכוללת של יסוד המעלה מס' 259-0394601.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ג. התוויית דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות בנושאים שונים:
 - הוראות בינוי קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
 - הוראות לגבי שלביות הפיתוח.
 - הוראות סביבתיות לממשק עם שטחי החקלאות.
 - תנאים למתן היתרי בניה.
 - הוראות לשימור עצים בוגרים.
 - ה. הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	122 - 101
שטח ציבורי פתוח	671
דרך מוצעת	832, 831
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	832, 831
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	101, 102, 104, 105, 107, 113, 114, 116 - 122
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	832
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	102, 103, 105, 106, 109, 112, 115
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	671
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	29,191	100
סה"כ	29,191	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5,738.55	19.66
מגורים א'	21,146.79	72.45
שטח ציבורי פתוח	482.57	1.65
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,820.66	6.24
סה"כ	29,188.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ג. סטודיו לאמנים/גלריה ד. מחסנים. ה. מעבר קוי ביוב יישוביים.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. פיתוח המגרשים יכול להתבצע בחלקות בנפרד (למעט תשתיות ציבוריות). ניתן יהיה להמשיך לקיים עיבוד חקלאי בחלקה כלשהי בהתאם להוראות סעיף 6.12 - הנחיות מיוחדות - פעילות חקלאית, במגבלות התאמה לחלוקה החדשה, כך שהפעילות החקלאית לא תפריע לפיתוח מגרשים השייכים לחלקה סמוכה או לתשתיות ציבוריות. 2. העברת קווי ביוב בתחום מגרשי מגורים תעשה רק במקרים בהם לא ניתן היה להמנע מכך, או שהקווים כבר קיימים ולא ניתן להסיטם. 3. שימושי תעסוקה: א. השימוש יהיה עבור הבעלים או המחזיק בבית המגורים בלבד ולא להשכרה. ב. החלל המתוכנן למטרה זו יהיה חלק בלתי נפרד וצמוד לבית המגורים. ג. לכל משרד/ סטודיו תתוכנן חניה נוספת בתחום המגרש. ד. יותרו שימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד למגורים ובתיאום עם הרשות המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. פינות ישיבה ומתקני הצללה. ד. מתקני תשתית: חדרי טרנספורמציה, תחנות השנאה, מתקנים נלווים לחלוקת גז, מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף השצ"פ יתוכנן כמעבר הולכי רגל בין שני הרחובות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל. ב. גינון. ג. שביל אופניים ד. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.



4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף ככל הניתן, יש לתכנן שביל אופניים כחלק מתכנון הדרך.
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. גני ילדים ומעונות יום. ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. גינות. ד. גני משחקים. ה. מתחם מחזור אשפה. ו. תחנת טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. התכנון יעשה לתא השטח במלואו, ויכלול גם שלביות לפיתוח, בהתאם לפיתוח השכונה, ולצרכי היישוב. 2. תחנת טרנספורמציה, ככל ותדרש, תכלל בתכנון תא השטח, ותטופל להצנעתה, תוך שמירה על מרחק נדרש ממגרשי המגורים ונגישות לרכב. 3. מתחם מחזור אשפה יתוכנן כך שיוצנע מבחינה נופית, תוך התייחסות לאופן כניסת ויציאת משאיות הפינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	9.5	4	50	(1) 669			120	549	993	101	מגורים א'
5	3	5	3	2	9.5	4	50	(1) 669			120	549	1002	102	מגורים א'
5	3	5	3	2	9.5	4	50	(1) 668			120	548	1000	103	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 652			144	508	1067	104	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 652			144	508	1001	105	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 652			144	508	1001	106	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 582			80	502	999	107	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 582			80	502	1000	108	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 582			80	502	1000	109	מגורים א'
5	3	3	0	2	9.5	2	50	(1) 328			42	286	547	122	מגורים א'
5	3	0	3	2	9.5	2	50	(1) 238			42	196	447	110	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 566			80	486	1013	111	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 565			80	485	1055	112	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 579			80	499	983	113	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 578			80	498	1008	114	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 578			80	498	1008	115	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 591			80	511	971	116	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 591			80	511	1008	117	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 591			80	511	1008	118	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 539			80	459	1018	119	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 539			80	459	1006	120	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	4	50	(1) 539			80	459	1013	121	מגורים א'
3 (3)	3	3	3	2	4		35	(2) 1275			75	1200	1821	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תעסוקה בשטח כולל שלא יעלה על 40 מ"ר ליחיד מתוך הזכויות המותרות למגורים.
- (2) השטח העיקרי כולל זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8 ס"ק 6 לתכנית.
- (3) חדר טרנספורמציה יותר בקו בנין קדמי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. התכנית חלה בתחום אתרי עתיקות מוכרזים : 3809/0 " שחף, תל" י"פ : 4318 עמ' 3953 מיום : 13/07/1995 ; 3818/0 "מעיצרה, ח' אל- " י"פ : 1091 עמ" 1367 מיום : 18/05/1964.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין תהיה, רשאית להתיר שינויים בקווי הבנין או בגודל מגרש מינימלי על מנת לאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה מהתכנית.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. פסולת ומחזור :</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש או באיסוף מרוכז בתחום הרחוב או בשצ"פ, ויוצג בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי האשפה.</p> <p>ב. יש לתכנן את אצירת האשפה בתחום המגורים כך שיתאפשר מחזור לשלושה זרמים ברמת המבנה הבודד. תכנון סידורי סילוק אשפה יתייחס לאפשרות הפרדת פסולת, בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. מרכז מחזור שכונתי יתוכנן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם הרשות המקומית, באופן שישתלב בנוף השכונה. יש להקצות שטח בגודל התואם לצורך. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתחום השכונה.</p> <p>ד. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. האשפה הביתית תפונה לאתר עין זיתים או לכל אתר מורשה אחר בהנחיית המועצה המקומית.</p> <p>ו. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון והיחידה הסביבתית.</p> <p>ז. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>2. מניעת מטרדים משימושי חקלאות :</p> <p>א. שימושי חקלאות יהיו שימושים שאינם מהווים מטרד למגורים, אינם מצריכים שימוש במכונות כבדות (למעט טרקטורים), אינם קולטים קהל ואינם יוצרים פעילות המייצרת רעש יוצא דופן.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בחומרי הדברה המפוזרים מהאוויר.</p> <p>3. בניה ירוקה :</p> <p>א. שבילים להולכי רגל יתוכננו כך שיוצללו בקיץ אך ישמרו על מעבר שיהיה חשוף לשמש בחורף.</p> <p>ב. פיתוח מינימלי של כבישים ישמור על מעבר בטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריות לשאר חלקי היישוב.</p> <p>ג. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש והרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>ד. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני.</p> <p>ה. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>ו. ככל הניתן, יש לשלב פתרונות לנושא חסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים אפורים.</p>

1. פיתוח השצ"פ והחלק הפתוח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

א. התכנון ישמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים.

ב. ניתן לשלב פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי במקומות מוגדרים. פיתוח אינטנסיבי יכול לכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. בכל מקרה, לפחות 50% מהשטח יהיה מגוון. כל אזורי הפעילות יהיו מונגשים על פי התקן. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי.

ג. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

ד. לפחות 40% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר.

ה. יושם דגש על הצללה מרובה בקיץ ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק.

ו. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינות והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

ז. תכנון השצ"פים יבטיח אפשרות השהייה של מי נגר עילי.

ח. נטיעות עצים:

- נטיעות עצים במדרכות וברחבות ובשטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.

- יועדפו עצים נותני צל סוככנים, חסכוניים במים ומאוקלמים.

- יש להמנע משימוש בעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק ועצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. ניתן לבחור סוגי עצים מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

2. פיתוח דרכים:

א. תכנית פיתוח הדרכים תכלול תכנון נוף ע"י אדריכל רשוי.

ב. לאורך המדרכות, לפחות בצד אחד, יינטעו עצי רחוב, תוך שמירה על מעבר רציף וישולבו בהן כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים. לעצי הרחוב יהיה בית גידול מתאים. מומלץ לתכנן תעלות גידול רציפות לעצים. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. בתכנון הנטיעות יש להתייחס לכיווני השמש ולשמור על מדרכה אחת חשופה לשמש בחורף.

ג. במפריצי חניות לאורך הרחוב יהיו הפסקות לערוגות גינות ולכניסות לחניות. במדרכות בהן אין נטיעת עצים או רצועה מגוננת עם עצים, תהיה הפסקה בחניה עם ערוגה ועץ כל שתי חניות.

ד. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.

ה. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הדרכים יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.

3. פיתוח מגרשים:

א. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח של המגרש (בקנה מידה 1:100 או 1:250), שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

הוראות פיתוח	6.3
<p>עילי, מיקום הבניין/ים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, חזיתות המגרש אל הכביש ואל שטחים ציבוריים פתוחים. בתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>ב. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, בקירות / מסלעות/ גדרות שבגבול המגרש.</p> <p>ג. במגרש המיועד לבניין ציבור ניתן להשתמש כשטח ציבורי פתוח בשלב הביניים עד למימוש הבנייה. במקרה זה, יש לתכנן ולפתח את השטח כשטח אקסטנסיבי באופן שיאפשר מימוש הבנייה בעתיד.</p> <p>4. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. מגרשים למגורים:</p> <p>א. 15% לפחות משטח המגרש יהיה חדיר למים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. במקרה ולא ניתן להחדיר את מלוא הנגר בתחומי המגרש, יופנו המים לרצף שטחים פתוחים אשר בהם תתוכנן השהייה והחדרה של שיעור מרבי אפשרי של מי הנגר.</p> <p>ג. מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי ויסות או החדרת נגר.</p> <p>ד. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>2. רחובות, שצ"פים ושטחים ציבוריים:</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנית שצ"פים ושטחים פתוחים הפנויים מתכנית תת קרקעית תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הניקוז המפורטת ומרכיב מחייב בתכנית הפיתוח.</p> <p>ג. בשצ"פים ובשטחים פתוחים בהם יש פוטנציאל של חלחול אל הקרקע, יתוכננו אמצעים לוויסות והשהיית נגר עילי, על בסיס קידוחי קרקע על מנת לקבל תמונה מדויקת של מבנה הקרקע ופוטנציאל החלחול.</p> <p>ד. יש להמנע ככל האפשר מחסימת זרימת נגר עילי לשטחים ציבוריים פתוחים היכולים לקבלו.</p> <p>ה. שצ"פים שאינם בפיתוח אינטנסיבי, יונמכו ביחס לחצרות הבתים בכדי שיוכלו לשמש לצורך קליטה, ויסות והחדרה של נגר עילי. יש לשמור על כושר החידור של הקרקע באותם שטחים, על ידי מניעת עירוב של חומרים אטימים, והימנעות מהידוק הקרקע. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, שאליהן יופנה הנגר מהכביש ומהמדרכות. במקרים בהם לא ניתן לרצף את כלל המשטח בחומרים נקבוביים וחדירים, יתוכננו אזורים נמוכים חדירים, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.</p> <p>ז. במידת הצורך, יושאר מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי הגישה, כדרך מים</p>	

ניהול מי נגר	6.4
המאפשרת ויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי אזורים אלה יהיו נמוכים ממפלס הכביש.	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. כללי:</p> <p>א. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת בקשה להיתר בניה, יש להגיש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי סיווג של עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור לא יהווה שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא יותרו כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה מ-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן מפורטים להלן: עץ מספר 649-652, 654-659, 661-669, 671-691.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>העתקת עצים תתבצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>1. כללי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי-פיתוח לביצוע לשכונה במלואה, ותחילת ביצוע התשתיות הנדרשות. התכנית תכלול בין היתר תכנון כל מערך הכבישים והתשתיות הציבוריות (מים, ביוב, חשמל, ניקוז, תקשורת, גינון וכו'), תכנון מפלסי המגרשים, מפלסי 0.00 למגרשים, מיקום כניסות למגרשים ומפלסי חניות, פרטי חצר משק ומיקומם, מבני מתקני האשפה וכו'. כמו כן, תכלול העמדה של מרכז המיחזור, תכנית תמרון משאיות איסוף ע"י יועץ תנועה וטבלה המפרטת סוגי המיחזור, כלי האצירה וכמותם. תכנית הבינוי-פיתוח לביצוע תגדיר אילו מרכיבים בפיתוח השצ"פים נדרשים בהתאם לביצוע השכונה. מרכיבים אלה וביצוע התשתיות הנדרשות, יבוצעו בד בבד עם פיתוח השכונה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חניה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. הבניה המוצעת בבקשה להיתר לא תפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד עפ"י תכנית הבינוי שאושרה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה בגבולות התכנית יהיה אישור כדין של הנחיות מרחביות לכל גבולות התכנית.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>2. רעידות אדמה :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת דו"ח על ידי מהנדס בתחם הגיאוטכני או הנדסת מבנים הכולל חישוב קשיחות הקרקע ומקדמי ההגברה בהתאם להנחיות תקן ת"י 413 סעיף 202.2.3 וסעיף 202.2.1. למבנים מדרגת חשיבות א' (עפ"י הגדרת תקן ת"י 413) יצורף סקר תגובת אתר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אפיון חתך הקרקע על ידי מהנדס בתחום הגיאוטכני או הנדסת מבנים ויכלול בדיקת פוטנציאל ההתנזלות.</p> <p>ג. על רקע הצפי להגברה חריגה של תאוצות הקרקע, נדרש גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון בהסתמך על בחינת תנאי הקרקע באתר.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין, שאושרה ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, תחום כנרת רשות המים ותאגיד "פלג הגליל", וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותכנית תשתיות מים וביוב ע"י תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ביוב כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>4. ניקוז :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז עילי של המגרש, שיכלול במקרה של מרתפים גם את פתרון הניקוז התת קרקעי, וכן את תכנון ניקוז החפירה של המרתפים.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י רשות ניקוז כינרת.</p> <p>5. מים :</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לאספקת המים לשכונה החדשה לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6. גז טבעי :</p> <p>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.</p>	

תשתיות	6.7
<p>1. כללי :</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. 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>	

תשתיות	6.7
<p>2. מים :</p> <p>א. תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>ב. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ב. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ו/או העברת שפכים בגרביטציה. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>ג. במידה וימצאו מי תהום גבוהים, נדרש לבצע תשתיות הולכה בהתאם.</p> <p>4. חשמל :</p> <p>א. תחנות טרנספורמציה לצרכי יח"ד בתכנית יוקמו במקומות מוצנעים.</p> <p>ב. תחנות שימוקמו בשצ"פ יהיו מקומיות בלבד, ישולבו בתכנון השצ"פ, והיתר בניה שלהן יכלול טיפול נופי להצנעתן.</p> <p>5. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית. תכנית הניקוז תתואם עם מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידה האפשר עפ"י סדר העדיפות כלהלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי היעודים הבאים : שטח ציבורי פתוח. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מבני 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>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. יאסרו חציבה/שפיכה של עפר/פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>ב. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.</p>	<p>6.8</p>



6.8	חומרי חפירה ומילוי
<p>ג. במידה ותיווצר פגיעה בשטחים שאינם לפיתוח בתכנית זו, היזם יהיה אחראי לשיקום השטח על חשבונו בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	

6.9	מבנים קיימים
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום דרך, ו/או לתחום שטחים ציבוריים ו/או למגרש בבעלות אחרת, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי הבניין הקיים.</p> <p>ב. מבנה החורג למגרש בבעלות אחרת, יותאם לגבולות המגרשים החדשים, כך שיתאפשר מימוש הזכויות בכל מגרש.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. סככות חקלאיות המופיעות ברקע המדידה יותאמו במידת הצורך כך שיתאפשר מימוש הזכויות בכל מגרש.</p>	

6.10	הנחיות מיוחדות
<p>1. בתשריט מסומן קו רצועת העתקה פעילה, המסמן מרחק של 200 מ' מקו העתק פעיל. סימון זה אינו מטיל מגבלות בניה נוספות על תאי השטח בתכנית, בהתאם למפורט בנספח סקר סיכונן רעידות אדמה, המצורף. בניה בשטחים אלה תיעשה כמו בשאר מגרשי התכנית, בהתאם להוראות סעיף 6.7.2.</p> <p>2. פעילות חקלאית:</p> <p>א. ניתן יהיה להמשיך לקיים פעילות חקלאית בחלקה כלשהי עד לפיתוח המגרשים בה ובתנאי שהפעילות החקלאית אינה מונעת פיתוח המגרשים הצמודים. המשך קיום חקלאות בחלקות לא מפותחות כפוף להוראות כל דין לשם מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. שימושי החקלאות יעמדו בדרישות למניעת מטרדים בהתאם לסעיף 6.2 - איכות הסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש עד 50% מיחידות הדיור על פי תכניות מפורטות ביישוב שאושרו משנת 2023 ואילך.	ביצוע התשתיות הנדרשות עבור הפיתוח דרכים, קוי מים וביוב.
2	מימוש של מעל ל- 50% מיחידות הדיור על פי תכניות מפורטות ביישוב שאושרו משנת 2023 ואילך.	המועצה המקומית תבצע בדיקה לגבי יכולת מתקן הטיפול בשפכים לקלוט את השפכים הנוספים. ממצאי הבדיקה יועברו לדיון הועדה המקצועית למים ולביוב שהמלצתה תועבר לועדה המחוזית. בהתאם להמלצה, הועדה המחוזית תהיה רשאית להתנות המשך מתן היתרי בניה בשדרוג מתקן הטיפול בשפכים או בחיבור שפכי היישוב למתקן טיפול אחר שיעמוד בדרישות החוק.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59