

מועד הפקה: 22/02/2024 07:45 - עמוד 1 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 53

דברי הסבר לתכנית

- בעין המפרץ מאושרות 400 יחידות דיור בצפיפות 2.5 יח"ד/ד'.
- סך זכויות בניה = 64,000 מ"ר שטחים עיקריים ו-8,000 מ"ר שטחי שירות, בנוסף מאושרות 100 יח"ד קטנות עם סך זכויות בניה = 5,500 מ"ר, בהתאם לתכניות מס' ג/20074 ו-201-0577569 התקפות.
- מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר המשך צמיחת היישוב, תוך כדי הרחבתו ב- 50 יחידות דיור בייעוד מגורים א' בתצורת מגרשים חד משפחתיים עם זכויות בניה של כ- 180 מ"ר (כולל מחסן) ליח"ד. סך זכויות הבנייה המוצעות הן : 1\35 : 450.
- סה"כ יח"ד ביישוב ע"פ תמ"א 1\35 : 450.
- סה"כ יח"ד ביישוב לאחר אישור תכנית זו : 450.
- מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 1\35.
- צפיפות הדיור במגרשי ההרחבה החדשים = 3.5 יח"ד/ד'.
- באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים כ- 57.3 ד' עם זכויות בניה עיקריות = כ- 19,000 מ"ר אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 450 יחידות דיור בעת מימוש מלוא קיבולתו למגורים.
- סה"כ השטחים המאושרים לשצ"פ = כ- 8.4 ד', ולשפ"פ = כ- 95.7 ד' כאשר התכנית גורעת כ-4.3 ד' שפ"פ לטובה מגרשי מגורים א', שבילים וחניון. עם אישור התכנית יהיו ביישוב כ- 8.4 ד' בייעוד שצ"פ וכ- 86.3 ד' בייעוד שפ"פ, אשר אף הם נותנים מענה הולם ל-450 משקי בית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ עין המפרץ - 50 מגרשי מגורים
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית 201-0814327

שטח התכנית	1,016.911 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
חבל אשר
קואורדינאטה X 209348
קואורדינאטה Y 756489

1.5.2 תיאור מקום

השכונה הדרום-מזרחית ביישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עין המפרץ

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין המפרץ			

שכונה השכונה הדרום-מזרחית ביישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10411	מוסדר	חלק		10-12
10443	מוסדר	חלק		11, 16
10524	מוסדר	חלק	36, 38, 44, 46	24, 48, 50
12719	מוסדר	חלק	12, 15, 37, 43, 46-48, 52, 60, 62-63, 66, 71-72, 76-78, 80, 82, 87-94	
12720	מוסדר	חלק	37, 43-45, 53	31, 35-36, 38, 42, 46, 52, 56
18040	מוסדר	חלק		10, 13
18041	מוסדר	חלק		31-32, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/35. הוראות תכנית תמא/1/35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>תתל/2/12</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/2/12. הוראות תכנית תתל/2/12 תחולנה על תכנית זו.	5606			18/12/2006
<u>ג/20074</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ג/20074 ממשיכות לחול.	7363	226		27/10/2016
<u>ג/8439</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8439. הוראות תכנית ג/8439 תחולנה על תכנית זו.	4332	4772		07/09/1995
<u>חא/מק/2010/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חא/מק/2010/3. הוראות תכנית חא/מק/2010/3 תחולנה על תכנית זו.	6469	6278		06/09/2012
<u>חא/מק/2006/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חא/מק/2006/4. הוראות תכנית חא/מק/2006/4 תחולנה על תכנית זו.	5786			16/03/2008
<u>201-0344739</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-0344739. הוראות תכנית 201-0344739 תחולנה על תכנית זו.	8016	3739		29/11/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>201-0476853</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 201-0476853. הוראות תכנית 201-0476853 תחולנה על תכנית זו.	7905	10514		07/08/2018
<u>201-0577569</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 201-0577569 בתחומה של תכנית זו בלבד.	8447	15009		19/09/2019
<u>ג/ 8287</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8287. הוראות תכנית ג/ 8287 תחולנה על תכנית זו.	5414	3361		07/07/2005

הערה לטבלה:

א. תכנית ג/ 11043 לא חלה על אזור מגורים א'.



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		11	24/05/2023	ענבל אברהם	12: 45 25/05/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	רקע		16	24/05/2023	ענבל אברהם	12: 46 25/05/2023	פרשה טכנית ניקוז	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	21/05/2023	ענבל אברהם	17: 07 23/05/2023	תשריט נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 500	1	23/05/2023	ענבל אברהם	17: 08 23/05/2023	תשריט נספח מים	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	14/08/2023	ענבל אברהם	12: 41 14/08/2023	תשריט נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	16/05/2023	רות ארני	10: 22 21/01/2024	נספח נופי	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	15/01/2024	רודי ברגר	10: 24 21/01/2024	נספח קומפילציה	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/05/2023	יעל רוזנפלד	09: 58 22/01/2024	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	15/01/2024	רודי ברגר	14: 08 15/01/2024	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ			04-9852203	04-9852588	ricuz@ein.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רונו אורי	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf.mapping.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רות ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968		מגדל העמק	(3)		04-6041720	04-6041721	roads@yael-eng.co.il

(1) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(2) כתובת: ת"ד 307.

(3) כתובת: ת"ד 73.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

תוספת של 50 מגרשי מגורים חד משפחתיים בקיבוץ עין המפרץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משפ"פ, קרקע חקלאית ודרך למגורים א', מקרקע חקלאית לדרך וממתקנים הנדסיים לשפ"פ.
2. הגדרת שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. תוספת 50 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	460 - 411, 190 - 171
שטח פרטי פתוח	684 - 681
דרך מאושרת	822, 821
דרך מוצעת	834 - 831
שביל	866 - 860
חניון	871
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	821
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	831
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	681
גבול מתחם	דרך מאושרת	822, 821
גבול מתחם	דרך מוצעת	831
גבול מתחם	חניון	871
גבול מתחם	מגורים א'	460 - 411, 190 - 171
גבול מתחם	שביל	866 - 860
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	684 - 681
דרך /מסילה לביטול	חניון	871
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	411 - 413, 416, 417, 420 - 427, 434, 435, 439 - 441, 445, 446, 450, 451, 455, 456, 458, 459
דרך /מסילה לביטול	שביל	866, 863, 861, 860
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	683 - 681
חורשה לשימור	דרך מאושרת	821
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	681
חניה	דרך מאושרת	821
חניה	מגורים א'	428, 427
חניה	שביל	861, 860
חניה	שטח פרטי פתוח	683 - 681
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
תחום השפעה	דרך מאושרת	822
תחום השפעה	דרך מוצעת	831
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	681

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	5,248	0.52
דרך מאושרת	174,731	17.18
דרך משולבת	15,212	1.50
דרך פרטית	8,140	0.80
חניון	14,130	1.39
מבני משק	180,662	17.77
מבנים ומוסדות ציבור	57,323	5.64
מגורים א'	171,966	16.91
מסחר	14,220	1.40
מסחר ותיירות	14,530	1.43
מסחר, תעסוקה ותיירות	1,980	0.20
מתקנים הנדסיים	585	0.06
נחל/תעלה/מאגר מים	40,834	4.02
ספורט ונופש	15,341	1.51
פארק/גן ציבורי	11,897	1.17
קרקע חקלאית	47,688	4.69
שביל	30,078	2.96
שטח פרטי פתוח	95,683	9.41
שטח ציבורי פתוח	8,389	0.83
תחנת תדלוק	3,500	0.34
תעשייה	104,774	10.30
סה"כ	1,016,911	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,887.35	0.68
דרך מוצעת	6,139.76	0.60
חניון	1,395.02	0.14
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	962,410.9	94.64
מגורים א'	22,320.86	2.19
שביל	5,059.82	0.50
שטח פרטי פתוח	12,697.32	1.25
סה"כ	1,016,911.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. ביחיד מותר שימוש אחד למשרד, קליניקה, סדנה או כיוצ"ב, וזאת לבעלי מקצועות חופשיים. ב. לא תותר חניה, להוציא מקרים מיוחדים (כגון נכים). ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. היתר בנייה ראשון יוצא על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תחום שכונת ההרחבה. תכנית הבינוי תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין ואת רום השטחים הלא מבונים במגרש וסביבתו. ב. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד כחלק משטח התכנית ומזכויות הבנייה. ג. חיבור בין מפלסים של יחידת דיור אחת יהיה אך ורק בתוך יחידת הדיור וללא חיבור חיצוני נוסף אל מפלס הקרקע. ד. מצללות (פרגולות) ייבנו בתחום קווי בניין ויבואו במניין שטח התכנית המותר. ה. גדרות יהיו צמחיות בלבד (נטועות). ו. לא תותר הקמת קירות וגדרות גבול למעט בקו בנין 0 (אפס) בין שכנים צמודים, ובהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. ז. יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומגרשי חניה. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, לרבות תשתית גז טבעי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד. ב. יוצג פתרון למניעת מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביו. ג. הנטיעות יהיו ממינים מקומיים על פי קביעת אדריכלית הנוף בתכנית הפיתוח.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. דרכים, מדרכות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב, מתקנים לצרכי שמירה ואבטחה, מחסומים. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, לרבות תשתית גז טבעי.
4.3.2	הוראות

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. דרכים, מדרכות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב, מתקנים לצרכי שמירה ואבטחה, מחסומים. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, לרבות תשתית גז טבעי.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים, מעבר לרכב חירום בלבד, דרכי שירות. ב. פינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, לרבות תשתית גז טבעי.
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	א. עבודות גינון ונטיעות. ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומגרשי חניה. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, לרבות תשתית גז טבעי ולמעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תוצג תכנית לפתרון תחבורתי לכל שכונת ההרחבה שיאושר על ידי הועדה המקומית.
4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	על פי הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	על פי הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מזערי	גודל מגרש מזערי					מעל הכניסה הקובעת
								עיקרי				שרות
קדמי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	מזערי	
3	2	8.5	2.5	1	35	180	20	160	380	190 - 171	מגורים	א'
3	2	8.5	3.5	1	50	180	20	160	250	460 - 411	מגורים	א'
1.5	1	5			25	110	25	85	440	681	מגורים	שטח פרטי
											הנדסיים	פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. במקרים מיוחדים תתיר הוועדה המקומית העברת שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד שסך כל הזכויות לא ישתנה ותנמק החלטתה.

ב. בייעוד מגורים א':

- שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.

- שטח מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 8.0 מ"ר לכל יח"ד. גובה מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 2.25 מ'. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות המותרים.

- שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התכסית המותר.

- לכל יחידת דיור תותר תוספת של 20 מ"ר על שטח התכסית הרשום בטבלת זכויות והוראות בנייה, עבור מרפסות מקורות ו/או מצללות (פרגולות) בלבד וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.

- על אף הרשום בטבלה לעיל, יותר קו בנין צידי ו/או אחורי 0 (אפס) מ' בין מגרשי מגורים א', בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צידי הגבול שבין המגרשים.

ג. בייעודים שפ"פ וחניון תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.3 לתכנית.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. הוראות פיתוח המגרש. יש להגיש תכנית פיתוח של המגרש על גבי מפת מדידה עדכנית ובהתאם לתוכנית הבינוי של תכנית זו.
- ב. תכנית הבינוי תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות, חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים).
- ג. תכנית הבינוי תקבע ותציג את רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש, וכמו כן את רוס השטחים הלא מבונוים שבתחומי המגרש.

6.2**עיצוב אדריכלי**

עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות.

6.3**תשתיות**

- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
1. מעבר תשתית לגז טבעי:
- א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
- ב. קווי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, ככל הניתן.
2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
- שטח פרטי פתוח.
 - חניון.
- ב. תותר בניית מתקנים נלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- ג. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים.
- ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

6.4**ניהול מי נגר**

- א. ביעודי קרקע מגורים א', שפ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל וחניון יותרו עבודות ניקוז השטח, חלחול והשהיית מי נגר.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תוסדר לכיוון אזורי אגירה, שיהיו ו/או ויסות נגר.
- ה. מי הנגר העילי יופנו לעבר שטחים פתוחים ומגוננים בגרביטציה.
- ו. מרזבי המבנים יפנו מי נגר עילי לעבר אזור נמוך במדשאות ובשטחים פתוחים בין המבנים.
- ז. שטחים פתוחים המיועדים לשיהוי והחדרת מי נגר עילי יכללו מוצא גלישה לכיוון אגן ניקוז נוסף או אל מערכת הניקוז.

6.4

ניהול מי נגר

ח. ככל הניתן תימנע זרימת מי נגר מתא שטח אחד למשנהו.

ט. השטח המחלחל יהיה קרקע חולית מקומית, גינון או חיפוי חדיר למים, כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'.

י. התכסית לחלחול לא תפחת מ-30% משטח מגרש המיועד לשפ"פ. במגרשי מגורים א' מס' 411-460 התכסית המחלחלת לא תפחת מ-30% משטח המגרש. במגרשי מגורים א' מס' 171-190 התכסית המחלחלת לא תפחת מ-45% משטח המגרש. במניין השטחים הבלתי מחלחלים יכלול: התכסית המבונה, שבילים, ורחבות מרוצפות לא מקורות.

יא. בתא שטח 681 המיועד לשטח פרטי פתוח יתאפשר פשט הצפה בהיקף של 270 מ"ק לפחות.

בפשט ההצפה יתאפשרו שימושים נוספים כגון גינון ורחבת משחקים, ובלבד ותותר הצפתם לפרקים.

יב. הקמת מתקן ויסות נגר בנפח שנקבע בנספח הניקוז יבוצע בפיקוח רשות הניקוז.

6.5

תקשורת

מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות. ככול שיידרשו מתקנים מעל הקרקע, הם יותקנו בגומחות בנויות.

6.6

אקוסטיקה

תנאי לקבלת היתר למתקנים הנדסיים יכלול הצגת אמצעי מיגון אקוסטי תוך היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6.7

פיתוח סביבתי

א. נטיעות עצים לאורך דרכים, שבילים וחניונים:

- בתכנון הפיתוח ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ועצי בוסתן להטמעה בסביבה.
- יתוכנן גינון על ידי צמחייה חסכנית במים, המשתלבת בצומח המקומי.
- בשבילים וברחבות יש לטעת עצי צל.
- בחניונים ינטעו עצי צל סוככנים הן בקן הממשק בין החניות לרחוב והן בין החניות עצמן.

6.8

פיתוח תשתית

א. תותר גישה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.

ב. התשתיות יהיו עיליות או תת קרקעיות, על פי הצורך.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי חיבור כדין למט"ש אזורי או למט"ש מקומי באישור הגורמים המוסמכים לכך.

6.10

רישום שטחים ציבוריים

שטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.11

דרכים תנועה ו/או חניה

א. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כגון דרכים וחניון יופקעו ע"י הועדה המקומית.
- צורכי הציבור הממשלתיים, ככל שיהיו, לא יופקעו על ידי הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מתחם 01	ללא
2	ביצוע מתחם 02	מימוש 80% של מתחם מס' 01
3	ביצוע מתחם 03	מימוש 80% של מתחם מס' 02

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 25 שנים מיום אישורה.

