

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-1005131

יסוד המעלה, מזרח, מתחם דרומי



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:

20/02/2024

לאשר את התוכנית

18/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005158028/310>

## 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-3A בנספח עיצוב לתכניות מפורטות של התכנית הכוללנית. התכנית מתייחסת לחלקות הקיימות, וקובעת 3 מגרשי מגורים לכל חלקת מקור לכל היותר (בהתאם לגודלה). מגרשי המגורים הינם מגרשים של דונם, בהם מתוכננות 4 יח"ד. סה"כ המציעה התכנית 171 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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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 דרומי

259-1005131

מספר התכנית

60.036 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    | 257625     |
| קואורדינאטה Y    | 773460     |

**1.5.2 תיאור מקום**

באזור הדרום מזרחי של יסוד המעלה, חלק ממתחמים A3+A4 בתכנית הכוללנית

**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 דרומי.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                            |
|----------|---------|---------------|---------------------|--|
| 13996    | מוסדר   | חלק           | 51, 95-97           | 3-4, 9-14, 24, 27-28, 33, 38, 50, 52, 57, 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**

הגליל העליון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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>1039 /ג</u>     | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2101 ממשיכות לחול.            | 1725               | 1869                    |     | 04/06/1971 |
| <u>2101 /ג</u>     | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2101 ממשיכות לחול.            | 9056               | 8310                    |     | 23/08/2020 |
| <u>259-0394601</u> | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 259-0394601. הוראות תכנית 259-0394601 תחולנה על תכנית זו. | 8555               | 1797                    |     | 01/12/2019 |



## 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 |          |                   |             | תמי בליברג     |                   |   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | תמי בליברג     |                   | תשריט מצב מוצע                                | לא                  |
| בינוי ופיתוח         | רקע   | 1: 500   | 1                 | 16/08/2023  | רותי רוהטין    | 10: 22 17/08/2023 | נספח בינוי ונוף                               | לא                  |
| חלוקה ורישום         | מחייב | 1: 1000  | 1                 | 10/10/2023  | ראתב סבאג      | 12: 12 07/11/2023 | תשריט הצרחה                                   | לא                  |
| חלוקה ורישום         | מחייב | 1: 500   | 1                 | 12/10/2023  | ראתב סבאג      | 12: 10 07/11/2023 | נספח חלוקה ורישום                             | לא                  |
| חשמל                 | רקע   | 1: 500   | 1                 | 15/08/2023  | אלי אליהב      | 10: 25 17/08/2023 | נספח חשמל                                     | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב |          | 3                 | 04/03/2024  | יוסי מור       | 08: 34 08/04/2024 | טבלת איזון והקצאה                             | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | רקע   | 1: 1     | 24                | 04/03/2024  | יוסי מור       | 09: 31 10/03/2024 | מסמך עקרונות שמאיים מלל + צרופות + טבלת שטחים | לא                  |
| ניהול מי נגר         | רקע   | 1: 1     | 29                | 16/08/2023  | רן מולכו       | 10: 45 17/08/2023 | ניהול מי נגר וניקוז - מלל                     | לא                  |
| ניהול מי נגר         | רקע   | 1: 2500  | 1                 | 16/08/2023  | רן מולכו       | 10: 33 17/08/2023 | נספח ניהול מי נגר וניקוז                      | לא                  |
| סקר סייסמי           | רקע   | 1: 1     | 22                | 13/08/2023  | משה לוי        | 15: 10 13/08/2023 | סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני ודו"ח גיאולוגי  | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב | 1: 1     | 28                | 10/03/2022  | איתן רוזנברג   | 15: 23 28/03/2022 | סקר עצים בוגרים - מלל                         | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב | 1: 500   | 1                 | 14/08/2023  | איתן רוזנברג   | 11: 09 17/08/2023 | נספח עצים בוגרים - תשריט                      | לא                  |
| תנועה                | רקע   | 1: 1000  | 1                 | 15/08/2023  | דו"ת ריגלר כהן | 11: 11 17/08/2023 | נספח תנועה                                    | לא                  |
| תשתיות               | רקע   | 1: 1     | 12                | 26/06/2023  | דוד ילוז       | 11: 38 17/08/2023 | נספח מים וביוב - מלל                          | לא                  |
| תשתיות               | רקע   | 1: 500   | 1                 | 16/08/2023  | דוד ילוז       | 11: 20 17/08/2023 | נספח מים וביוב - תשריט                        | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 11/09/2023  | רותי רוהטין    | 14: 24 11/09/2023 | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב            | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|---------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>אצבע הגליל | חצור<br>הגלילית | המסגר | 39  | 04-6800077 | 04-6800079 | AvnerS@e-<br>galil.org.il |

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: המייסדים, יסוד המעלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                         |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| מתכנת          | עורך ראשי | תמי בליברג  |               | יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>ונוף בע"מ | יעד  | (1)  |     | 04-9088700 | 04-9909990 | Tami@yaad-<br>arc.co.il       |
| אדריכל         | אדריכל    | רותי רוהטין | 30755         | יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>ונוף בע"מ | יעד  | (1)  |     | 04-9088700 | 04-9909990 | ruthy@yaad-<br>arc.co.il      |
| יועצת נוף      | אדריכל    | קרן אורקין  | 119713        | יעד אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>ונוף בע"מ | יעד  | (1)  |     | 04-9088700 | 04-9909990 | karen@yaad-<br>arc.co.il      |
| יועץ חשמל      | יועץ      | אלי אליהב   | 050852        | א.א תכנון<br>חשמל                         | יעד  | (2)  |     | 04-9909140 | 04-9909344 | eli_hash@net<br>vision.net.il |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                    | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|-----------------|-------------|----------------|---------------|---|-----------------|-----------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| יועץ            | יועץ תשתיות | דוד ילוז       | 00044294      | ה.מ.ד.י.<br>הנדסה בע"מ                      | נשר             | דרך בר<br>יהודה | 65  | 04-8203210 |            | hmdy@hmdy.co.il           |
| יועץ<br>סיסמי   | גיאולוג     | משה לוין       |               | גאוטופ-לוין<br>יעוץ גיאולוגי<br>וניטור בע"מ | יובלים          | (3)             |     | 04-9990559 | 04-9990173 | mlevin@ggs-geo.com        |
| יועץ ניקוז      | מתכנן       | רן מולכו       | 9955549       | ליגמ -<br>פרויקטים<br>סביבתיים<br>בע"מ      | הרדוף           | (4)             |     | 04-9059397 |            | ran@lygam.com.il          |
| שמאי            | שמאי        | יוסי מור       | 1091          | א. מור כלכלה<br>ושמאות<br>מקרקעין           | קרית טבעון      | אלון יגאל       | 31  | 04-9536303 | 04-9835823 | yosefm31@orange.net.il    |
| מודד            | מודד        | ראתב סבאג      | 772           | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ                     | קרית<br>שמונה   | (5)             |     | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabageng.co.il      |
| עצים<br>בוגרים  | אקולוג      | איתן רוזנברג   |               | ירוק 2000                                   | מעלה צביה       | (6)             |     | 04-6619045 | 04-6619045 | yarok2000@gmail.com       |
| יועצת<br>תחבורה | יועץ תחבורה | דותן ריגלר כהן | 12363071      | אמי מתום<br>מהנדסים<br>יועצים בע"מ -<br>ת"א | תל אביב-<br>יפו | אלון יגאל (7)   | 55  | 03-6363500 | 03-6363501 | dotan-r@amymetom-ta.co.il |

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

(2) כתובת: מושב יעד.

(3) כתובת: יובלים, ד.ג. משגב.

(4) כתובת: ד.ג. המוביל.

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

(6) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.

(7) כתובת: יגאל אלון 55 א.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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-171 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. התווית 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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                              | תאי שטח                 |
|-----------------------------------|-------------------------|
| מגורים א'                         | 144 - 141, 139 - 101    |
| שטח ציבורי פתוח                   | 675 - 671               |
| דרך מוצעת                         | 50A, 51, 52A, 831 - 834 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 401                     |

| סימון בתשריט           | יעוד                              | תאי שטח כפופים          |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי  | דרך מוצעת                         | 50A, 51, 52A, 831 - 834 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי  | מגורים א'                         | 144 - 141, 139 - 101    |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי  | שטח ציבורי פתוח                   | 675 - 671               |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי  | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 401                     |
| גבול מגבלות בניה       | דרך מוצעת                         | 50A, 51, 52A, 831, 833  |
| גבול מגבלות בניה       | מגורים א'                         | 139 - 134, 132          |
| גבול מגבלות בניה       | שטח ציבורי פתוח                   | 671                     |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים א'                         | 144 - 141               |
| דרך / מסילה לביטול     | שטח ציבורי פתוח                   | 672                     |
| דרך / מסילה לביטול     | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 401                     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת                         | 834 - 831               |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א'                         | 144 - 141, 139 - 101    |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח                   | 675 - 671               |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 401                     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| אזור חקלאי      | 57,941 | 96.51  |
| דרך מאושרת      | 545    | 0.91   |
| מגורים א'       | 882    | 1.47   |
| שטח ציבורי פתוח | 668    | 1.11   |
| סה"כ            | 60,036 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת       | 12,961.36 | 21.53        |
| מגורים א'       | 42,820.52 | 71.13        |
| שטח ציבורי פתוח | 1,171.65  | 1.95         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד                              |
|--------------|-----------|-----------------------------------|
| 5.40         | 3,247.95  | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100          | 60,201.49 | סה"כ                              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. בתי מגורים.<br/>                 ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים<br/>                 ג. סטודיו לאמנים/גלריה<br/>                 ד. מעבר קוי ביוב יישוביים.</p>   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. פיתוח המגרשים יכול להתבצע בחלקות בנפרד (למעט תשתיות ציבוריות). ניתן יהיה להמשיך לקיים עיבוד חקלאי בחלקה כלשהי בהתאם להוראות סעיף 6.11 - הנחיות מיוחדות, פעילות חקלאית, במגבלות התאמה לחלוקה החדשה כך שהפעילות החקלאית לא תפריע לפיתוח מגרשים השייכים לחלקה סמוכה או לתשתיות ציבוריות.<br/>                 2. העברת קווי ביוב בתחום מגרשי מגורים תעשה רק במקרים בהם לא ניתן היה להמנע מכך, או שהקווים כבר קיימים ולא ניתן להסיטם.<br/>                 3. שימושי תעסוקה:<br/>                 א. השימוש יהיה עבור הבעלים או המחזיק בבית המגורים בלבד ולא להשכרה.<br/>                 ב. החלל המתוכנן למטרה זו יהיה חלק בלתי נפרד וצמוד לבית המגורים.<br/>                 ג. לכל משרד/ סטודיו תתוכנן חניה נוספת בתחום המגרש.<br/>                 ד. יותרו שימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד למגורים ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. גינון<br/>                 ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.<br/>                 ג. פינות ישיבה ומתקני הצללה.<br/>                 ד. מתקני תשתית: חדרי טרנספורמציה, תחנות השנאה, מתקנים נלווים לחלוקת גז, מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. תאי שטח 671 ו-672 יתוכננו כמעברי הולכי רגל. תאי שטח 673 ו-674 יתוכננו כגינון/מדרכה/שביל אופניים לצד הכביש.<br/>                 2. בתא שטח 671 תתאפשר כניסה לחניה לחלק האחורי של מגרש 134, ובתנאי שהכניסה תתוכנן על גבול המגרש, חלקה במגרש וחלקה בשצ"פ. תכנון המעבר הרגלי בשצ"פ ייקח זאת בחשבון ויקבע את המעבר הרגלי כך שיופרד באופן ברור מהמעבר לרכב.</p>  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965, למעט מסילת ברזל.</p>  |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
|              | ב. שביל אופניים<br>ג. מעבר קוי תשתית תת קרקעיים.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | <b>א</b><br><b>פיתוח ונוף</b><br>ככל הניתן, יש לתכנן שביל אופניים ולשלב גינון כחלק מתכנון הדרך.   |
| <b>4.4</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. גני ילדים ומעונות יום.<br>ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.<br>ג. גני משחקים.<br>ד. מתחם מחזור אשפה.<br>ה. תחנת טרנספורמציה.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | <b>א</b><br><b>פיתוח ונוף</b><br>1. התכנון יעשה לתא השטח במלואו, ויכלול גם שלביות לפיתוח, בהתאם לפיתוח השכונה, ולצרכי היישוב.<br>2. תחנת טרנספורמציה, ככל ותדרש, תכלל בתכנון תא השטח, ותטופל להצנעתה, תוך שמירה על מרחק נדרש ממגרשי המגורים ונגישות לרכב.<br>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<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר)<br>מינימום | תאי שטח | יעוד |                   |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|---------|------|-------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |   |           |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה |                               |         |      | מעל הכניסה הקובעת |
|                  |            |       |             |            |   |           |                         |                      |                   | שרות                          | עיקרי   |      |                   |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 645              | 115               | 530                           | 1000    | 101  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 644              | 114               | 530                           | 1000    | 102  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 644              | 114               | 530                           | 1000    | 103  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 573              | 89                | 484                           | 1000    | 104  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 573              | 89                | 484                           | 1000    | 105  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 573              | 89                | 484                           | 1000    | 106  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 636              | 112               | 524                           | 1000    | 107  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 636              | 112               | 524                           | 1000    | 108  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 636              | 112               | 524                           | 1000    | 109  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 637              | 115               | 522                           | 1000    | 110  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 636              | 115               | 521                           | 1000    | 111  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 636              | 115               | 521                           | 1000    | 112  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 611              | 101               | 510                           | 1000    | 113  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 612              | 102               | 510                           | 1000    | 114  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 612              | 102               | 510                           | 1000    | 115  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 604              | 103               | 501                           | 925     | 116  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 603              | 102               | 501                           | 1000    | 117  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 602              | 102               | 500                           | 1000    | 118  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 606              | 98                | 508                           | 1000    | 119  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 606              | 98                | 508                           | 1000    | 120  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 606              | 98                | 508                           | 1000    | 121  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 605              | 100               | 505                           | 1005    | 122  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 605              | 100               | 505                           | 1000    | 123  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 609              | 100               | 509                           | 1000    | 124  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 597              | 98                | 499                           | 1015    | 125  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 597              | 98                | 499                           | 1000    | 126  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 597              | 98                | 499                           | 1000    | 127  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 579              | 89                | 490                           | 1005    | 128  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 579              | 89                | 490                           | 1000    | 129  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 579              | 89                | 490                           | 1000    | 130  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 653              | 113               | 540                           | 1013    | 131  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 653              | 113               | 540                           | 1015    | 132  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 653              | 113               | 540                           | 995     | 133  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 663              | 118               | 545                           | 1025    | 134  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 662              | 117               | 545                           | 1000    | 135  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 662              | 117               | 545                           | 1005    | 136  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 673              | 127               | 546                           | 1000    | 137  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 672              | 126               | 546                           | 1000    | 138  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 672              | 126               | 546                           | 1000    | 139  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 618              | 103               | 515                           | 1000    | 141  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | (1) 618              | 103               | 515                           | 1005    | 142  | מגורים א'         |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 3         | 50                      | (1) 561              | 80                | 481                           | 760     | 143  | מגורים א'         |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)           |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר)<br>מינימום | תאי שטח | יעוד |   |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|-----------|-------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------|------|---|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |   |           |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת         | מעל הכניסה הקובעת |                               |         |      |   |
|                  |            |       |             |            |   |           |                         |                              | שרות              |                               |         |      | עיקרי   |
| 5                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     | 4         | 50                      | סה"כ שטחי<br>בניה<br>(1) 618 | 103               | 515                           | 1005    | 144  | מגורים א'                                     |
| 0                | 1          | 1     | 1           | 1          | 4   |           | 15                      | (3) 50                       |                   | 50                            | 374     | 671  | שטח ציבורי<br>פתוח                            |
| 0                | 1          | 1     | 1           | 1          | 4   |           | 15                      | (3) 75                       |                   | 75                            | 640     | 672  | שטח ציבורי<br>פתוח                            |
| 0                | 1          | 1     | 1           | 1          | 4   |           | 20                      | (3) 20                       |                   | 20                            | 100     | 673  | שטח ציבורי<br>פתוח                            |
| 0                | 1          | 1     | 1           | 1          | 4   |           | 15                      | (3) 20                       |                   | 20                            | 172     | 674  | שטח ציבורי<br>פתוח                            |
| 3                | 3          | 3     | 3           | 2          | (2) 9.5                                     |           | 35                      | (4) 2300                     | 100               | 2200                          | 3130    | 401  | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>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 ליח"ד מתוך הזכויות המותרות למגורים.

(2) גובה המבנה כולל מתקנים ומערכות טכניות.

(3) בשצ"פ יותרו מצללות בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את מיקומן. כמו כן, יותרו מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 ס"ק 5 לתכנית.

(4) 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 6.7 ס"ק 6 לתכנית.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. התכנית חלה בתחום אתר עתיקות מוכרז: 3818/0 "מעיצרה, ח' אל-י"פ : 1091 עמ" 1367 מיום : 18/05/1964 .
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, תהיה רשאית להתיר שינויים בקווי הבניין או בגודל מגרש מינימלי על מנת לאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה מהתכנית.

**6.2****איכות הסביבה**

1. פסולת ומחזור :
  - 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.
  - 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.
  - ג. מרכז מחזור שכונתי יתוכנן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם הרשות המקומית, באופן שישתלב בנוף השכונה. יש להקצות שטח בגודל בהתאם לצורך. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתחום השכונה.
  - ד. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
  - ה. האשפה הביתית תפונה לאתר עין זיתים או לכל אתר מורשה אחר להנחיית המועצה המקומית.
  - ו. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה והיחידה הסביבתית.
  - 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.
2. מניעת מטרדים משימושי חקלאות
  - 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.
  - ב. לא יותר שימוש בחומרי הדברה המפוזרים מהאוויר.
3. בניה ירוקה
  - א. שבילים להולכי רגל יתוכננו כך שיוצלו בקיץ אך ישמרו על מעבר שיהיה חשוף לשמש בחורף.
  - ב. פיתוח מינימלי של כבישים ישמור על מעבר בטוח להולכי רגל ורוכבי אופניים וקישוריות לשאר חלקי היישוב.
  - ג. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש והרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.
  - ד. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני.



|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
|   | <p><b>איכות הסביבה</b></p>  | <p><b>6.2</b></p> |
|   | <p>ה. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.<br/>ו. ככל הניתן, יש לשלב פתרונות לנושא חסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים אפורים.</p>  |                   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 51</p> | <p><b>6.3 פיתוח ונוף</b></p> <p>1. פיתוח השצ"פ והחלק הפתוח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:<br/>א. התכנון ישמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים.<br/>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. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי.<br/>ג. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.<br/>ד. לפחות 40% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר.<br/>ה. יושם דגש על הצללה מרובה בקיץ ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק.<br/>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.<br/>ז. תכנון השצ"פים יבטיח אפשרות השהייה של מי נגר עילי.<br/>ח. נטיעות עצים:<br/>- נטיעות עצים במדרכות וברחבות ובשטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.<br/>- יועדפו עצים נותני צל סוככנים, חסכוניים במים ומאוקלמים.<br/>- 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.<br/><br/>2. פיתוח דרכים:<br/>א. תכנית פיתוח הדרכים תכלול תכנון נוף ע"י אדריכל רשוי.<br/>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.<br/>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.<br/>ד. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותואם עם שאר המערכות.<br/>ה. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הדרכים יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.</p> |                   |

| פיתוח ונוף  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>3. פיתוח מגרשים :</p> <p>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 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 רצון 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</p> |     |



|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>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. ז. במידת הצורך, יושאר מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי הגישה, כדרך מים המאפשרת ויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי אזורים אלה יהיו נמוכים ממפלס הכביש.</p>  | <p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p> |
| <p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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 956,909.</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> | <p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p> |
| <p style="text-align: right;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <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 מאושרת 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</p>  | <p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

| 6.6 | תנאים בהליך הרישוי   |
|-----|--|
|     | <p>הבינוי שאושרה.</p> <p>2. רעידות אדמה:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת דו"ח על ידי מהנדס בתחום הגיאוטכני או הנדסת מבנים הכולל חישוב קשיחות הקרקע ומקדמי ההגברה. 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 בניה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ג. 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 מים 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> |
| 6.7 | תשתיות   |
|     | <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 בתיאום 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 תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</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.

2. מים :

א. תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם המועצה המקומית.

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.

3. ביוב :

א. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.

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.

ג. במידה וימצאו מי תהום גבוהים, נדרש לבצע תשתיות הולכה בהתאם.

4. חשמל :

א. תחנות טרנספורמציה לצרכי יח"ד בתכנית יוקמו במקומות מוצנעים.

ב. תחנות שימוקמו בשצ"פ יהיו מקומיות בלבד, ישולבו בתכנון השצ"פ, והיתר בניה שלהן יכלול טיפול נופי להצנעתן.

5. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, תכנית הניקוז תתואם עם מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידה האפשר עפ"י סדר העדיפות כלהלן :

- 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

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, 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 הרלוונטיים.



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b></p>  | <p><b>6.8</b></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.<br/>                 ב. מערומי עפר זמניים יותרו רק במגרשים המיועדים לפיתוח.<br/>                 ג. במידה ותיווצר פגיעה בשטחים שאינם לפיתוח בתכנית זו, היזם יהיה אחראי לשיקום השטח על חשבונו בתיאום עם הרשות המקומית.</p>   |                    |
| <p><b>6.9 מבנים קיימים</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>סככות חקלאיות המופיעות ברקע המדידה יותאמו במידת הצורך כך שיתאפשר מימוש הזכויות בכל מגרש.</p>   |                    |
| <p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על שם הרשות המקומית.</p>  |                    |
| <p><b>6.11 הנחיות מיוחדות</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <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 סיכוני רעידות אדמה, המצורף.<br/>                 בניה בשטחים אלה תעשה כמו בשאר מגרשי התכנית בהתאם להוראות סעיף 6.6.2.<br/>                 2. פעילות חקלאית:<br/>                 א. ניתן יהיה להמשיך לקיים פעילות חקלאית בחלקה כלשהי עד לפיתוח המגרשים בה, ובתנאי שהפעילות החקלאית אינה מונעת פיתוח התשתיות הציבוריות או פיתוח המגרשים הצמודים. המשך קיום חקלאות בחלקות לא מפותחות כפוף להוראות כל דין לשם מניעת מפגעים סביבתיים.<br/>                 ב. שימושי החקלאות יעמדו בדרישות למניעת מטרדים בהתאם לסעיף 6.2 - איכות הסביבה.</p> |                    |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה  | תאור שלב  | מספר שלב |
|---|---|----------|
| <p>ביצוע התשתיות הנדרשות עבור הפיתוח דרכים, קוי מים וביוב.</p>  | <p>מימוש עד 50% מיחידות הדיור על פי תכניות מפורטות ביישוב שאושרו משנת 2023 ואילך.</p>     | <p>1</p> |
| <p>המועצה המקומית תבצע בדיקה לגבי יכולת מתקן הטיפול בשפכים לקלוט את השפכים הנוספים. ממצאי הבדיקה יועברו לדיון הועדה המקצועית למים ולביוב שהמלצתה תעבר 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.</p> | <p>מימוש של מעל 50% מיחידות הדיור על פי תכניות מפורטות ביישוב שאושרו משנת 2023 ואילך.</p> | <p>2</p> |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51