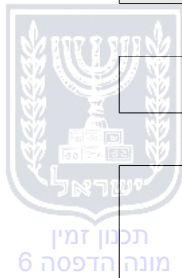


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-1243252

איחוד מגרשים ושינוי הוראות בניה במתחם 1 לפי תמ"ל 1057 מעלות תרשיחא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005322344/310>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים א"י עפ"י תכנית תמל/1057, המאושרת מיום 2/10/2017 י.פ. 7597. בגוש 21217 (מגרשים 71-78, 88-89, ביעוד מגורים א) בשכונת פרס מעלות-תרשיחא. מטרתה העיקרית של התכנית הינה איחוד מגרשי מגורים א לצורך התאמה לבינוי שאושר ע"י חברת אפשטיין, החברה המפתחת לשכונת פרס.

על סמך אישור זה הוגשו לועדה המקומית 3 תשריטים לאיחוד מגרשים 71-74, 75-78, 88-89. התשריטים אושרו בתנאים ביום 22.07.05 ועל סמך אישור זה הוכנו בקשות להיתר ואף פורסמו הקלות. מאחר ומדובר במגרשים שנקבעו בתכנית, קבעה היועצת המשפטית לועדה המקומית כי לא ניתן לאחדם במסגרת תשריט איחוד אלא במסגרת תכנית מפורטת בלבד. לכן, בתאריך 20/7/2023 דנה הועדה מחדש באישור התשריטים וקבעה כי ההחלטה מיום 22.07.05 לאשר את התשריטים בתנאים מבוטלת.

על מנת לא לפגוע בהתקדמות הפרוייקט החשוב לעיר, בניית 380 יח"ד ע"י היזם, הוצע ליזם ע"י הועדה המקומית להכין תכנית מפורטת למגרשים אשר לא ניתן לאשר בבקשה להיתר ובמקביל להגיש בקשות להיתר על מגרשים שניתן לאשר בבקשה להיתר. התכנית המוצעת משנה הוראות בניה ומוסיפה יח"ד בהתאם לבקשות להיתר שהוגשו במסגרת של הקלות, אשר כאמור לא ניתן היה לאשר במסגרת בקשה רגילה.

פירוט השינויים במגרש 71A (מגרשים 71-74 לשעבר):  
איחוד מגרשים 71-74 למגרש 71A.

שינוי/קביעת מספר המבנים שמותר להקים במגרש במסגרת תכנית בינוי מחייבת חלקית. שינוי הוראות החניה כך שתתאפשר כניסות לחניה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות והגדלת גובה המבנה מ-9 מטר ל-11 מטר.

פירוט השינויים במגרש 75A (מגרשים 75-78 לשעבר):  
איחוד מגרשים 75-78 למגרש 75A.

שינוי/קביעת מספר המבנים שמותר להקים במגרש במסגרת תכנית בינוי מחייבת חלקית. שינוי הוראות החניה כך שתתאפשר כניסות לחניה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות והגדלת גובה המבנה מ-9 מטר ל-11 מטר. שינוי קו בנין אחורי ב-10% כולל פתחים מ-4 מטר ל-3.6 מטר.

פירוט השינויים במגרש 88A (מגרשים 88-89 לשעבר):  
איחוד מגרשים 88-89 למגרש 88A.

שינוי/קביעת מספר המבנים שמותר להקים במגרש במסגרת תכנית בינוי מחייבת חלקית. שינוי קו בנין אחורי ב-10% כולל פתחים מ-4 מטר ל-3.6 מטר. תוספת 1 יח"ד מ-17 יח"ד ל-18 יח"ד.

מטרת התכנית :

איחוד מגרשים, תוספת יח"ד ושינוי הוראות בניה לצורך התאמתם לבינוי המתוכנן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 איחוד מגרשים ושינוי הוראות בניה במתחם 1 לפי תמ"ל 1057 מעלות תרשיחא

מספר התכנית 223-1243252

1.2 שטח התכנית 18.438 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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 מעלות תרשיחא

228207 קואורדינאטה X

768314 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם 1 בשכונת פרס מעלות תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		

שכונה מתחם 1 בשכונת פרס מעלות תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21217	מוסדר	חלק	36-37, 44-47, 49-52	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1057 תמל/	89 - 88, 78 - 71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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>1057</u> תמל/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ"ל 1057 ממשיכות לחול.	7597	218		02/10/2017
<u>13342</u> ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681		21/02/2016
<u>16653</u> ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295		05/02/2009



## 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				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		14/08/2023	חוסין קסום	18: 54 14/08/2023	תשריט נספח חלוקה ורישום מגרש 71A	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		14/08/2023	חוסין קסום	18: 55 14/08/2023	תשריט נספח חלוקה ורישום מגרש 75A	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		14/08/2023	חוסין קסום	18: 55 14/08/2023	תשריט נספח חלוקה ורישום מגרש 88A	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/08/2023	יוסף צרפתי	12: 03 08/08/2023	תשריט נספח בינוי-מגרש 71A	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/08/2023	יוסף צרפתי	12: 34 08/08/2023	תשריט נספח בינוי-מגרש 75A	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	08/08/2023	יוסף צרפתי	12: 35 08/08/2023	תשריט נספח בינוי-מגרש 88A	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/06/2024	יוסף צרפתי	13: 04 17/06/2024	תשריט נספח 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			מגידו י.ק יזום בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-7525567	076-5393004	Shaulis@megido.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגידו י.ק יזום בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-7525567	076-5393004	Shaulis@megido.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסין קסום	1140		אעבלין	אעבלין (1)		04-9503560	04-9503560	qasum2012@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 193.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד

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

איחוד מגרשים, תוספת יח"ד ושינוי הוראות בניה לצורך התאמתם לבינוי המתוכנן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה במקרקעין בבעלות אחת עפ"י סעיף 62א (א) 1.
2. קביעת קווי בנין בשטח התכנית לפי המצב המתוכנן עפ"י סעיף 62א (א) 4.
3. קביעה ושינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים עפ"י סעיף 62א (א) 4.
4. שינוי הוראות בינוי מתכנית תמל/1057 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 :
  - א. שינוי מספר הכניסות למגרשים.
  - ב. שינוי מספר המבנים שניתן להקים בכל מגרש.
  - ג. שינוי הוראות מהתכנית המאושרת תמל/1057 אשר אינן רלוונטיות, או לא מתאימות לעקרונות התכנון זמין מונה הדפסה 6 המוצע.
5. שינוי גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62א (א) 7.
6. הוספת יחידות דיור עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.





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

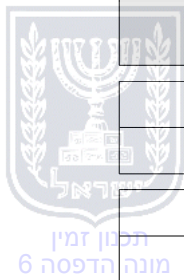
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	71A, 75A, 88A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	71A, 75A, 88A
גבול מתחם	מגורים א'	71A, 75A, 88A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	18,438	100
סה"כ	18,438	100

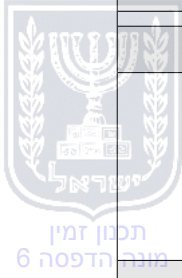
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	18,437.84	100
סה"כ	18,437.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                      ב. יחידות אירוח (צימרים).                      ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות סדנאות יצירה וחדרי חוגים, בתנאי שהשימושים הנ"ל משמשים את בעל הדירה שגר בה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתים דו משפחתיים, בניינים טוריים ובמקבצים משולבים הכוללים מבנים צמודי קרקע ובניינים בגובה 2-3 קומות בהתאם למספר המבנים הקבוע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.                      2. שטח יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר נטו, ויכלל בזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה.                      3. תותר בנית מחסנים בתנאים הבאים:                      - המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר לכל דירה.                      - גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי			
720	5	4	3	3	1	3	11	36	40	6300	1800	4500	9289	71A	מגורים א'
480	5	3.6	3	3	1	3	11	24	40	4200	1200	3000	6072	75A	מגורים א'
	5	3.6	3	3		3	12	18	40	2635	510	2125	3078	88A	מגורים א'

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה (התוספת תותר למספר יח"ד המאושרות לפי תמ"ל 1057 בלבד ולא ליח"ד שנוספו בתכנית זו).
- תותר בניית מרפסות הבולטות מעבר לקו הבניין שנקבע בתכנית לכיוון דרך, שביל שטח ציבורי פתוח או שטח פתוח, בתנאי שהמרפסת נמצאת לפחות 2.5 מטרים מעל מפלס פני הקרקע הסופיים והבליטה אינה עולה על 2 מטרים או 40% מקו הבניין לפי הבליטה הקטנה.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- שטח החניה המקורה לא נכלל בחישוב שטח התכסית. תותר בניית חנייה מקורה בחריגה מקו הבניין הקבוע בטבלה, עד גבול המגרש.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- מרחק מינימום בין מבנים: במגורים א' 5 מטר. יותר קו 0 בין מבנים ללא פתחים

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי
	<p>תכנון ארכיטקטוני של המבנים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המחייב חלקית המצורף לתכנית.</p> <p>א. דגמי הבינוי וחזות המבנים שיפורטו במסמכים להיתר בניה יתאמו להמחשות של נספח הבינוי. חומרי חיפוי, שערי חניות, גדרות וקירות, מעקות, פרגולות, מתקנים סולאריים ואנטנות, וכל פרט בינוי חזרתי יעוצבו לפי תכנון אחיד.</p> <p>ב. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל מבנים על הגגות יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.</p> <p>ג. עיצוב גגות: יותרו גגות שטוחים בהתאם לנספח הבינוי. טיפול בחזית הגג באמצעות פיזור חצץ לבן או ריצוף. יוקם מעקה בנוי בכל היקף הגג.</p> <p>ד. פרגולות: במרפסות של המבנים המדורגים תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת, בתחום קווי הבניין, לפי עיצוב אחיד. בגינות פרטיות תותר פרגולה בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>ה. קולטי שמש ישולבו בבניין ויסומנו בהיתר הבנייה. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ו. מזגנים ואו מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויסומנו בהיתר הבנייה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.</p> <p>ז. מתקני תליית כביסה יוסתרו על ידי מסתורים שעיצובם יכלל בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>ח. חלונות ממ"ד בחזיתות הפונות לרחובות יחויבו בהתקנת כיס להסתרת חלונות המגן.</p> <p>ט. מתקני שרות: לא תותר הקמת חדרי משק, מתקני אשפה, מתקני הסקה, צברי גז, מכלי דלק וכיוצא באלו בחזית המגרשים, אלא באם ישולבו בבניין או בקירות התומכים באופן שיבטיח הסתרה. מבנה הנישה לאשפה ומערכות וכן פרטי חיפוי קירות הנישה ושערים בהתאם לפרט אחיד.</p>
6.2	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>6.2.1 נספח נופי:</p> <p>פיתוח השכונה יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי והנספח הסביבתי המצורפים לתכנית תמ"ל 1057.</p> <p>6.2.2 תשתיות ואזורי התארגנות בשטחים פתוחים:</p> <p>פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע. הנחת תשתיות בשטחים פתוחים תבוצע תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח בעת העבודה ושיקום נופי של פני השטח לאחר העבודות. דרכי גישה ואזורי התארגנות לצורך עבודות יותוו כך שתמוזער הפגיעה הנופית. השטח ישוקם למצבו הטבעי עם סיום העבודות.</p> <p>6.2.3 קירות תומכים, קירות גדר ומסלעות:</p> <p>גובה קירות התומכים מגרשים והפונים למדרכות וכן גובה קירות תומכים בין מגרשים לא יעלה על 3 מטר. גובה הקירות התומכים כבישים ושצ"פים הבנויים לאורך חזיתות המגרשים האחוריות לא יעלה על 4 מ'. ראש כל הקירות התומכים יהיה אופקי ומדורג בדירוג אחיד. חומרי חיפוי הקירות התומכים יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת. הוראות להקמת מסלעות יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת.</p> <p>6.2.4 נטיעות:</p>

<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים, מדרכות ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף אשר תיכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר הבניה. הנטיעות בתחומי שצ"פים יכללו נטיעה של עצים בוגרים חלופיים לעצים בוגרים קיימים שנעקרו ונטיעה חוזרת של עצים בוגרים קיימים שסווגו כמיועדים להעתקה בתחומי השכונה. פיתוח השטחים הפתוחים ייעשה ברוח המקום. בשטחי הגינון תשולב צמחייה מקומית במידת האפשר, ייעשה שימוש במסלע מקומי ובקרקע מקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.3.1 תנאי בהיתר בניה בשטח התכנית הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או בקני"מ מפורט יותר לכל שטח התכנית או חלקים ממנו לפי שלבי הפיתוח. לפני אישור תכנית הבינוי והפיתוח תיערך היוועצות עם רט"ג וקק"ל לעניין הממשק עם השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תתבסס על נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו על נספח הנוף, על הנספח הסביבתי ועל נספחי התשתיות ההנדסיות של תכנית תמ"ל 1057.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מפלס פני הקרקע הסופי לכל מגרש.</li> <li>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</li> <li>ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</li> <li>ד. חזית הרחוב של המגרש.</li> <li>ה. הגדרה מפורטת של דפוסי מבנים על סמך הדגמים המפורטים בנספח הבינוי, לרבות תמהיל גדלי הדירות. קביעת מגרשים/תאי שטח אשר יחייבו תכנון מתואם או תכנון אחיד למספר מגרשים כפי שיקבעו בתכנית הבינוי.</li> <li>ז. פתרון לעודפי עפר ועירום זמני של עפר.</li> <li>ח. הוראות מנחות לעיצוב המבנים ובכלל זה חומרי גמר וחיפוי חיצוני.</li> <li>ט. ניתן יהיה לקבוע פרטים אחידים למעקות, שערים וגדרות ובכלל זה גובה, עיצוב, חומר וצבע.</li> <li>י. מיקום חדרי שנאי בהתאם למסומן בתשריט התכנית או במיקום חליפי שייקבע בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>יא. התוויית קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, אספקת גז וכל מערכת הנדסית אחרת במרחב הציבורי.</li> <li>יב. חתכי רחוב כולל מפלסים סופיים, פרוט מערכות הנדסיות, תאורה, חומרי גמר, נטיעות והשקיה.</li> <li>יד. התייחסות ותאום עם תכנית הנטיעות ע"פ סעיף 6.2.4.</li> <li>טו. תכנית בינוי ופיתוח תכלול פתרונות למיגון אקוסטי מרעש מדרך מס' 89 עבור תאי השטח 358, 71-80 במתחם 1 ובית הספר בתא שטח 356 במתחם 6, בהתאם להמלצות הנספח הסביבתי. תנאי לאישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הוא בדיקה אקוסטית אשר תקבע את מימדי המיגון הנדרש, חומרי הבנייה והמיקום המדוייק. ביצוע המיגון האקוסטי או הטיפול בדרך יהיה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח, הסלילה והתשתיות הנדרשות למתחם.</li> <li>טז. תכנית בנוי ופיתוח תכלול פתרונות למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים פתוחים הגובלים בתכנית.</li> <li>יז. מיקום שטחי התארגנות בתקופת עבודות ההקמה של תשתיות השכונה, במרחק שלא יפחת מ-50 מטרים משטחים פתוחים הגובלים בתכנית.</li> <li>יח. בדופן הבינוי תכלול תכנית הפיתוח שיקום התכנית, הקרקע והצומח.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>



תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>6.3.2 תכנית מגרש</p> <p>כל היתר בנייה יכלול תכנית למגרש כולו בקני"מ שלא יפחת מ 250 מ: 1. התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>א. מפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>ב. אמצעים לייצוב קרקע, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>ג. תכנון חניה.</p> <p>ד. חדרי אשפה.</p> <p>ה. מיקום ותכנון מפורט של נישות למערכות טכניות חשמל, גז, שעוני מים.</p> <p>ו. פתרון ניקוז.</p> <p>ז. קווי ביוב עד התחברות למערכת העירונית.</p> <p>ח. לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אחר במגרש אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ט. היתר בנייה בשטח המסומן בעיצוב מיוחד יכלול תכנית למגרש כולו שתיערך על ידי אדריכל נוף ותכלול בנוסף לכל האמור לעיל גם סימון חומרי כיסוי השטח, סימון צמחייה קיימת ונטיעות מתוכננות.</p> <p>6.3.3 תאום עם חברת החשמל:</p> <p>תנאי בהיתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>6.4</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתא שטח 88A תותר כניסה מהרחוב לכל מקומות החניה הנדרשים במגרש.</p> <p>3. בתאי שטח 75A, 71A יותרו כניסות בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>6.5.1 הטמנת תשתיות:</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.5.2 ניקוז וניהול מי נגר</p> <p>1. כל שטח התכנית ינוקז ממני נגר עיליים בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>2. השהיית מי נגר בתחום מגרשי מגורים תהיה ע"פ ההמלצות המפורטות בנספח הטיפול במי נגר. ככלל, נגר יופנה ממגרשי המגורים אל השטחים הפתוחים או אל הכבישים הסמוכים. שיפוע מגרשי המגורים יהיה לכיוון הכביש/השטח הפתוח הסמוך. לא יתאפשר ניקוז ממגרש למגרש.</p> <p>3. מרבית מי הנגר של השכונה ינוקזו דרך השטחים הציבוריים אל אגם המונפורט ומיעוטם אל נחל פקיעין. השבת מי הנגר לנחל פקיעין תהייה ממותנת ככל האפשר לצורך מיתון ספיקות השיא ושימור הקרקע בחתך האפיק. אמצעים למיתון ספיקות השיא היוצאות מהשכונה ישולבו במוצאי האגנים אשר פונים לנחל פקיעין.</p> <p>4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי השטחים הציבוריים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון: טראסות ובריכות מים להשהייה.</p>	

תשתיות	6.5
<p>6.5.3 מים וביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת המים תהיה מרשת המים שבאחריות תאגיד המים המקומי.</li> <li>2. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם התאגיד.</li> <li>3. מערכת סילוק השפכים תחובר למערכת הביוב שבאחריות תאגיד המים המקומי.</li> <li>4. לא תותר הקמת מבנים מעל קווי מים וביוב.</li> <li>5. קווי ביוב החוצים כבישים יונחו בשרוולים.</li> <li>6. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים, אלא במקרים שלא קיימת אפשרות אחרת ובאישור משרד מונה הדפסה 6 תכנון זמין</li> </ol> <p>הבריאות ועל פי הנחיותיו.</p> <p>6.5.4 מעבר תשתיות במגרשים פרטיים:</p> <p>תותר התקנת מתקנים ציבוריים דוגמת ארונות ח"ח, תקשורת וכו' בנישות למערכות המתוכננות בתחום המגרשים הפרטיים. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות בתחום מגרשים פרטיים בין קו הבניין וגבול המגרש וכן להבטיח זכות מעבר לאורכם לצורך ביקורת ותחזוקה.</p>	

חשמל	6.6
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשים המסומנים בתשריט.</li> <li>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות, מבנים ומוסדות ציבור ושימושים משולבים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות או שיקולים תכנוניים לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</li> </ol> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.</p> <p>2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ).</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	

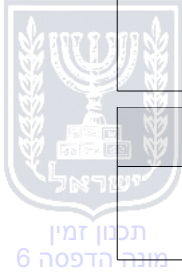
חומרי חפירה ומילוי	6.7
<p>1. כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת, ותכלול בין היתר הוראות בעניין איסור שפיכת שפך בנייה, שיקום מדרונות, צמצום פגיעה במחשופי סלע רגישים. צמצום פגיעה בעצים. שימוש חוזר בסלעים, גריסת חומרים לצורך עבודות עפר. מניעת מפגעי אבק במהלך העבודות. פיזור מחדש של הקרקע יעשה בליווי אקולוג או אגרונום כדי להבטיח כי אין בקרקע התבססות של מיני צומח פולשני.</p>	

	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>2. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועו תעלה על 250 טון, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה</p> <p>3. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 69 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1970. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
	<p>שמירה, העתקה וכריתה של עצים בוגרים קיימים:</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית תמ"ל 1057 יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.10</b>
	<p>גובה המבנים המרבי הוא 35 מ' מעל פני השטח. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p>	
	<b>פעילות חקלאית</b>	<b>6.11</b>
	<p>עד תחילת פיתוח בפועל בכל אחד משלבי התכנית תותר המשך הפעילות החקלאית.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>1. ריחות: בהתייחס לחוות הלולים הסמוכות לתכנית. לאחר אישור התכנית תוקם תחנה לאיסוף נתונים מטאורולוגיים מקומיים ותוגש תכנית עבודה לדיגום ואיסוף נתונים למשרד להגנת הסביבה. תכנית הדיגום והמדידה תופעל במשך שלוש שנים מיום אישור התכנית ותציג בסוף כל שנה דו"ח לגבי הממצאים, הבדיקות והמלצות למניעת מפגעי ריח למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פסולת: מתקני פסולת ומחזור לא ימוקמו צמוד לדופן התוכנית, בצמוד לשטח הפתוח. אצירת הפסולת בתחום התכנית תהיה במתקנים סגורים בלבד.</p> <p>3. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>4. מינים פולשים: תכנית הבינוי והפיתוח תכלול אמצעים והנחיות למניעת התפתחות של צמחיה פולשנית.</p>	



<b>6.13</b>	<b>רישום</b>
<p>על יוזם התכנית ו/או בעל הקרקע להגיש תשריט לצרכי רישום, ולרשום את הבעלויות בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לתשריטי האיחוד וחלוקה בתכנית. המגרשים המוצעים לפי תכנית זו והכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם בעלי החלקות ובהתאם לתשריטי האיחוד וחלוקה בתכנית.</p>	

<b>6.14</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>כל נספחי התכנית כפי שמופיעים בסעיף 1.7 בתכנית תמל/1057 המאושרת ממשיכים לחול בכפוף לתיקונים שנכללו בתכנית זו.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחם תכנון 1	לפיתוח מיידי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

