

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0983874

מתחם 04, דבוריה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/09/2024

לאשר את התוכנית

28/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005144684/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תכנון מפורט למתחם 04 מתכנית המתאר של דבוריה ג/16613. מתחם זה נמצא בכניסה ליישוב מדרך ארצית מס' 65 בצמוד להר תבור. שטח מתחם זה כ-103 ד'. בתוכו מתוכנן כביש המאפשר עליה לתבור וחיבור עם השכונה המזרחית. עיקרי השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, ספורט ונופש מבני ציבור ושטחים פתוחים וגן אירועים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 04, דבוריה

ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0983874

שטח התכנית 105.570 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	235750
קואורדינאטה Y	732000

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המזרחית ליישוב דבוריה, ליד דרך אלשראר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16969	מוסדר	חלק		1-2, 6-7
16970	מוסדר	חלק	6	4-5, 7-8, 18
16992	מוסדר	חלק		30-31, 33-35, 48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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>16613 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16613 ממשיכות לחול.	5960	4195		03/06/2009
<u>2590 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2590 ממשיכות לחול.	3224	2880		11/07/1985
<u>4493 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4493 ממשיכות לחול.	3449	1614		11/05/1987
<u>5248 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5248 ממשיכות לחול.	3846	1311		21/02/1991
<u>7883 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7883 ממשיכות לחול.	4945	974		21/12/2000
<u>7884 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7884 ממשיכות לחול.	4691	266		27/10/1998



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				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 1000		11/03/2024	סאמר דיב	11/03/2024	נספח ביוב	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	23/02/2024	ראגיב זועבי	23/02/2024	חתכי בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	02/10/2024	ראגיב זועבי	02/10/2024	נספח בינוי	לא
מים	רקע	1: 1250		11/03/2024	סאמר דיב	11/03/2024	נספח מים	לא
ניקוז	רקע	1: 250	1	11/03/2024	אוסאמה פרח	11/03/2024	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 1	20	11/03/2024	אוסאמה פרח	11/03/2024	פרשה טכנית ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	25	08/03/2024	יאסמין מחול	08/03/2024	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	08/03/2024	יאסמין מחול	08/03/2024	נספח נופי כללי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	20/10/2023	ראגיב זועבי	20/10/2023	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	9	11/03/2024	סאמר דיב	11/03/2024	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	08/03/2024	גסאן מזאוי	08/03/2024	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	01/10/2024	גסאן מזאוי	01/10/2024	חתכי תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/08/2023	ראגיב זועבי	13/08/2023	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה			04-6701344	04-6701996	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דבוריה מרכז היישוב..

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
	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il
יועץ מים וביוב	יועץ	סאמר דיב	515545671	יוסף דיב ? מהנדסים יועצים	חיפה	(1)		04-8662350	04-8663954	deeb@ydeeb.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)			04-6566475	mgassan@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	יאסמין מחול	35760	מחול יאסמין	נצרת	(3)		04-6466401	04-6467119	y-mak@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	ואיל מטר	969	מטר ואיל	דבוריה	(4)			04-6702370	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סמיר סאלח	948	0	משהד	(5)		04-6412436	04-6516617	office@mapt op.co.il
מהנדס אנסטליצי ה	יועץ	אוסאמה פרח	82756		נצרת	(6)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת: רח' הבנקים 3 - ת.ד. 33559 חיפה (31334).

(2) כתובת: נצרת.

(3) כתובת: ת.ד. 12790.

(4) כתובת: כפר דבוריה ת.ד. 870.

(5) כתובת: כפר משהד ת.ד. 829.

(6) כתובת: ת.ד. 3030.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 שכונה חדשה עם כל צרכיה באזור שנקרא מתחם 04 אזור מוגדר כמתחם לתכנון מפורט בהתאם לתוכנית מתאר ג/16631

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט לייעודים שונים בעיקרי מגורים ומבנה ציבור, דרכים ושטחים פתוחים, ספורט ונופש, גן אירועים עם חלוקה לכל הייעודים לצורכי השכונה והיישוב.
2. התווית דרכים
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד
4. קביעת הוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 13 - 19, 21 - 48, 50 - 52
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	300 - 302, 304 - 309
ספורט ונופש	100
גן ארועים	102
דרך מאושרת	200 - 202, 205
דרך מוצעת	203, 204, 207, 208
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	גן ארועים	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	200, 202, 205
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	203, 208
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	13, 14, 17 - 19, 23, 24, 31, 33, 34
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	205
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	203, 208
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	31, 37 - 39, 42
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300, 301, 309
להריסה	דרך מאושרת	201, 202
להריסה	דרך מוצעת	204
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400
להריסה	מגורים ב'	22, 28
להריסה	ספורט ונופש	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	301

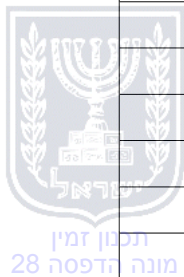
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,182	26.70
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.	35,229	33.37
ספורט ונופש	37,372	35.40
עפ"י תכנית מאושרת	2,531	2.40
שטח ציבורי פתוח	2,255	2.14
סה"כ	105,569	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.76	5,025.41	גן ארועים
24.78	26,156.4	דרך מאושרת
10.01	10,570.52	דרך מוצעת
2.40	2,530.47	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.55	5,861.27	מבנים ומוסדות ציבור
27.76	29,311.36	מגורים ב'
22.28	23,519.26	ספורט ונופש
2.46	2,597.11	שטח ציבורי פתוח
100	105,571.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. שימושים משניים: גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלסי המבנים: נספח הבינוי מציג מפלסי 0.00 עקרוניים. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>2. גובה המבנה ומספר קומות: א. תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים. ב. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ'. ג. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש ומזגנים וכדומה. כל הני"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. ד. מחסן: 1. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. 2. המחסנים יהיו בתוך קווי הבניין, או עפ"י הוראות העיצוב המרחביות למחסנים שיקבעו ע"י הרשות המקומית. ה. פרגולות: 1. תותר בניית פרגולות, ע"ג מרפסות או בגינות בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לדירה. 2. תותר פרגולה על גג המבנה, שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה והגג. שטח לא יעלה על 30% משטח הגג. ו. מסדים: 1. יותרו מסדים בגובה שלא יעלה על 1 מ' מפני קרקע סופיים במגרש. המסד יהיה סגור בקירות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מיועד להקמת מבני ציבור, למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה, לרבות משרדים ממשלתיים, מבנים למועצה המקומית ומבני תשתית כגון: חדרי טרנספורמציה.</p> <p>2. בשטח המיועד למבנה ומוסדות ציבור בתא שטח 101 יתוכנן 4 מעונות יום וכל מעון יום יש בו 3 כיתות (כיתת בוגרים-כיתת תינוקות-כיתת פעוטות).</p> <p>3. שימושים נוספים לתא שטח זה יותרו בכפוף לשיקול דעת הרשות המקומית.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בתכנון הבינוי של תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, גם אם בשלב הראשון יוצא היתר בניה רק על חלק מהזכויות, יש להראות את מיצוי מלוא הזכויות. בתכנון השלביות יש להעדיף צמצום התכסית הבנויה וניצול הגובה ומספר הקומות המקסימליות, על מנת לשמר את פני הקרקע הטבעיים ואת העצים הקיימים בשטח.</p> <p>ניתן לבנות יותר ממבנה אחד על חלק המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. בהדגמת מיצוי הזכויות יש להציג גם את פתרונות החנייה כולל חנייה מבונה."</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. גנים ומדשאות. 3. מתקני משחק לילדים. 4. מתקנים הנדסיים כגון: חדרי סעף ומערכות תשתיות תת קרקעיות תחנת טרנספורמציה תותר בתא שטח 304 בלבד. 5. בתאי השטח האורכיים ניתן להסדיר שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל, שימשו כמערכת נגישות משלימה לדרכים. 6. מדרגות ושבילים להולכי רגל. 7. מרכזים לחלוקת דואר.



4.3.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים.</p> <p>ב. מיקום תחנת טרנספורמציה בתא שטח 304 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל, מיקום תחנת טרנספורמציה יהיה בשולי השטח ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ, מבנה התחנה יורחק ממדרגות ושבילים ויוטמע ככל הניתן בטופוגרפיה.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח שצ"פ יהיה בכפוף להכנת תכנית פיתוח שטח כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו, ואישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי ופרטי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.</p>



4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים. ב. מבנים הקשורים בהפעלת פעילויות ספורט של הציבור הנרחב.

4.4	ספורט ונופש
	ג. שבילי גישה ושטחי חניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי א. בתכנון הבינוי של תאי שטח ביעוד ספורט ונופש, גם אם בשלב הראשון יוצא היתר בניה רק על חלק מהזכויות, יש להראות את מיצוי מלוא הזכויות. בתכנון השלבויות יש להעדיף צמצום התכסית הבנויה וניצול הגובה ומספר הקומות המקסימליות, על מנת לשמר את פני הקרקע הטבעיים ואת העצים הקיימים בשטח. ניתן לבנות יותר ממבנה אחד על חלק המגרש המיועד לספורט ונופש. בהדגמת מיצוי הזכויות יש להציג גם את פתרונות החנייה כולל חנייה מבונה ב. אין להגביל את הגישה לציבור לשטחים שהופקעו לצורך יעוד זה. ג. בשטח ביעוד זה שהוא פתוח יחולו הוראות הפיתוח של שטח ציבורי פתוח.
4.5	גן ארועים
4.5.1	שימושים א. ישמש להקמת גן אירועים ו/או אולם חתונות וכנסים ושטחים לשימושים נלווים כגון : משרדים, מטבחים, שטחי אירוח. ב. חניה. ג. גינון ופיתוח נופי.
4.5.2	הוראות
א	אקוסטיקה בניה בשטח תעשה באופן שימנע מטרדים אקוסטיים ורעשים. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת מקצועית של יועץ אקוסטיקה לשימוש המבוקש.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן, סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות היסעים.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן, סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות היסעים.
4.7.2	הוראות
א	דרכים א. כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה. ב. כל תכנית דרך או בקשת היתר לדרך. תכנון הכביש יכלול בין היתר תכנון התשתיות הנדרשות, לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

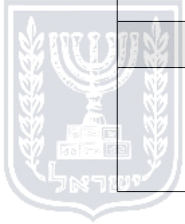


תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בשטח זה יחולו הוראות התכניות המאושרות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח התכנית אינה משנה מהוראות התכניות המאושרות בשטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
4	4	4	4	2	12		40	40	5	35	1000	102	גן ארועים	
8	4	4	4	4	16		60	200	50	150	1000	101	מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	1	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	13	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	5	40	135	20	115	400	14	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	6	40	135	20	115	400	15	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	16	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	17	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	18	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	19	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	21	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	17	40	135	20	115	400	22	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	23	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	5	40	135	20	115	400	24	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	25	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	5	40	135	20	115	400	26	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	27	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	28	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	29	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	30	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	31	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	32	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	33	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	5	40	135	20	115	400	34	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	35	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	36	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	2	40	135	20	115	365	37	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	38	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	39	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	40	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	5	40	135	20	115	400	41	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	6	40	135	20	115	400	42	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	8	40	135	20	115	400	43	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	44	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	3	40	135	20	115	400	45	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	6	40	135	20	115	400	46	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	6	40	135	20	115	400	47	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	48	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי					
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	50	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	4	40	135	20	115	400	51	מגורים ב'
4	3	3	3	4	14.5	6	6	40	135	20	115	400	52	מגורים ב'
4	4	4	4	1	5			5	2.9	60 מ"ר	640 מ"ר	1000	100	ספורט ונופש
5	5	5	5	1	4			30			(1) 30		304	שטח ציבורי 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. ביעודים שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.2.
- ב. יותר הקמת בניין אחד על כל מגרש.
- ג. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 4 מ.
- ד. הזכויות לשימושים המשניים למגורים לא יעלו על 15% מסך הזכויות למגרש.
- ה. גובה המבנים ימדד מהכניסה הקובעת.
- ו. קו הבניין הקדמי מתייחס לחזית הכניסה למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, בשטח זה ניתן להקים מבנה חדר טרנספורמציה אך ורק בתא שטח 304.







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

1. איחוד וחלוקה:
 - א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
 - ב. המצב הנכנס יהיה ערב הפקדת התכנית, שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת ייקבע בהתאם לשוויון של החלקות ערב אישור תכנית המתאר ג/16613.
 - ג. במקומות שהועדה המקומית סבורה כי יש אפשרות להוציא היתרים ללא איחוד וחלוקה היא רשאית לעשות כן, תוך הבטחת ההפרשות הנדרשות של המגרשים וקבלת הסכמות של כל בעלי הקרקע.
 - ד. תכנית איחוד וחלוקה תשמור על השלד התחבורתי ופריסת שטחי הציבור בהתאם לתכנית זו. אין לפצל שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור או לשטחים ציבוריים פתוחים. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הוא מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.
 - ה. תכנית איחוד וחלוקה, שתוכן מכוחה של תוכנית זו, תכלול סקר רעידות אדמה ראשוני לחלופין, אם מוצע היתר מכוחה של תכנית זו, תנאי בהליך הרישוי יהיה סקר סיכוני רעידות אדמה.
2. בבניין עם שימושים שונים ממגורים, יחויב כל שימוש בכניסה נפרדת. ובפתרונות נפרדים לאשפה, טעינה ופריקה, אשר יוודאו מניעת מטרדים למגורים.
3. פיתוח השכונה יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבנייה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי המהווה חלק מהבקשה להיתר.
5. תנאים להיתר בניה למבנים שיוקמו מכוחה של תכנית זו:
 - א. הגשת תוכנית לאספקת מים לשכונה חדשה, לאישור משרד הבריאות.
 - ב. מתן היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו, יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדן, שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
6. תנאים למתן תעודת גמר:
 - א. חיבור שפכי השכונה למטי"ש אזורי תקני.
 - ב. השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתחום התוכנית בהתאם למפורט בנספח המים והביוב, ובהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י משרד הבריאות.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה קירות תומכים

גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ' במגרשי מגורים ו- 5 מ' בשאר היעודים. כאשר הפרשי הגובה לתימוך גבוהים מהמפורט לעיל, הקירות התומכים ידורגו, ישמר מרווח המאפשר שתילות וגינון. במגרשים בהם ההפרש הטופוגרפי בין גבולות המגרש עולה על 3 מ' יאסר פילוס גורף של המגרש. על הבינוי והפיתוח במגרשים אלה להיות מדורגים.

	<p>6.3 עתיקות</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. מפלסי החניה במגרשי המגורים יהיו מוגבהים מגובה המדרכה הצמודה. 3. לא תותר הקמת מבנה נפרד לחניית רכב בשטח המגרש אם לדעת הוועדה המקומית ניתן למקם החניות בקומת הקרקע של הבניין.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. מרכז איסוף פסולת:</p> <p>בתאי שטח 304 ו-301, כמסומן בנספח הבינוי, או בשטח אחר ביעוד ציבורי, כפי שיתואם עם המועצה המקומית והוועדה המקומית, יקבע מיקום למרכז איסוף פסולת.</p> <p>1. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימות השנה לרבות לכלי רכב פרטיים. 2. המרכז ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ובחזיתו או בסמיכות אליו יהיו מפרצים לחניה. 3. דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת הציוד המכני הנדרש לפינוי הפסולת מהאתר. 4. המרכז יהיה משולט כהלכה, מגודר, על משטח אטום.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז: ניקוז של בניינים בקו הבניין 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין הדברים אומרים גם לגבי מבני עזר.</p> <p>ביוב: ניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעשה כל מאמץ להחדיר את מי הנגר בתחומי השכונה כדי לצמצם את כמות מי הנגר שנוספת למערכות התשתית בישוב ובאזור. 2. יש לשמור על יכולת חלחול בחצרות הבתים, ככל הניתן לא לאפשר לנגר לצאת מתחומי החצרות הפרטיות לכיוון מערכת הניקוז העירונית. יש לשמור שטח הגינון לפחות 30% והזרמת מים לכיוון הגינון. 3. יש לוודא כי מוצא הניקוז מהשכונה הינו בעל יכולת לקליטת הנגר והזרמתו למוצא מוסדר ללא יצירת מפגעים. 4. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים דרכים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p>6.7</p>

6.7

ניהול מי נגר

5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה 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 פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
7. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
8. עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות יופנו לאזורים ציבוריים.
9. בתא שטח 102 ביעוד גן ארועים, תשמר תכסית מחלחלת של לפחות 15-20% משטח המגרש.
10. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. יותר שינוי מהמסומן בנספח בהיקף של עד 10% מהעצים המסומנים לשימור לאישור פקיד היערות.

6.9

תשתיות

- *דרכים
- א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.
- ב. קווי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, ככל הניתן.
- ג. פיתוח דרך יותנה בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים, לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה.
- ד. תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתילת צמחים.
- ה. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה.
- ו. למרות האמור בסעיף קטן ה' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שירות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.
- ז. תנאי לביצוע כלל הממשקים עם דרך מס' 7266, כולל הצמתים תיאום עם נתיבי ישראל.

*תאורה

1. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים יחודיים ליישוב.
2. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.

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

6.9	תשתיות
	<p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מבני ציבור.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>

6.10	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> <p>שטחים אשר לגביהם שולמו פיצויים בגין ירידת ערך או בגין הפקעת קרקע לא יכללו במצב הנכנס בטבלאות האיזון בתכנית עתידית לאיחוד וחלוקה.</p>

6.12	פיתוח ונוף
	<p>1. נטיעות בשטחים ציבוריים: בשטחי שצ"פ (לרבות אלו המשמשים למעבר) ובשטחי חוץ של מבני ציבור יבוצעו נטיעות כך ששיעור ההצללה על ידי עצים בוגרים יהיה לפחות 50%.</p> <p>2. נטיעות לאורך דרכים: לאורך דרכים יבוצעו נטיעות של עצים, תוך שמירה ככל הניתן של מרווחי נטיעה של עד 10 מ'.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מיום אישורה.
--	-------------------------