

הוראות התכנית

תכנית מס' 1248681-251

הסדרת חלקה 42 לתכנית ג/6129 וסלילת דרך גישה - מג'אר

צפון

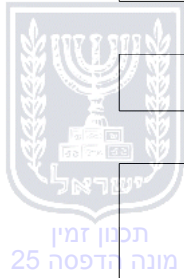
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005325514/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר את מגרש 42 המוגדרת על פי תוכנית ג/6129 בייעוד תעשייה קלה ומלאכה, הרחבת דרך והארכתה למתן דרך גישה למגרש עקב הפרשי גובה גדולים. התכנית מציעה הרחבת שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח לתעשייה על מנת לשמור על איזון שטחי הציבור. התוכנית מציעה הגדלת אחזי בנייה שירות ועיקרי, תוספת שטחי שרות בקומה תת-קרקעית, שינוי קו בניין, הוספת קומות ושינוי גובה מקסימאלי מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הסדרת חלקה 42 לתכנית ג/6129 וסלילת דרך גישה - מג'אר		

מספר התכנית	251-1248681
-------------	-------------

שטח התכנית	3.524 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א(15), א62 א(2), א62 א(3), א62 א(4), א62 א(א) א62 א(4), א62 א(5), א62 א(7), א62 א(16), א62 א(1)

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 240388

קואורדינאטה Y 753882

אזור תעשייה בין כביש 47 לבין כביש 45

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מג'אר	אזור תעשייה	1	1

שכונה אזור תעשייה - מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15609	מוסדר	חלק	144	3

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
ג/6129	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/6129	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6129 ממשיכות לחול.	3871	2312		30/04/1991



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					פואד סאלם		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		פואד סאלם		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	08/07/2024	פואד סאלם	00: 59 09/07/2024	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח חניה מאושר	1: 250	1	01/11/2023	פאתק שיבלי	12: 36 16/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר לפי תוכנית ג/6129	1: 500	1	27/11/2024	פואד סאלם	09: 11 27/11/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		בהאא פוארסה שיווק ומסחר 2023	מג'אר		1		B_s_f@windowslive.com
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		עיריית מג'אר	מג'אר			04-6786333	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלרביס 1, מג'אר, מיקוד 2012800.

(2) כתובת: מג'אר ת.ד. 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			בהאא פוארסה שיווק ומסחר 2023	מג'אר	(1)	1		B_s_f@windowslive.com
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מג'אר	מג'אר	(2)		04-6786333	

(1) כתובת: רחוב אלרביס 1, מג'אר, מיקוד 2012800.

(2) כתובת: מג'אר ת.ד. 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	פואד סאלם	33765070		נצרת	(1)	13		fouad.s.arch@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	נג'אר את שיבלי הנדה בע"מ	דבוריה	(2)	1		sh.nj2017@gmail.com

(1) כתובת : אניס כרדוש 13, נצרת.

(2) כתובת : אין רחובות 1027, דבוריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי הוראות בניה והארכת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הארכת דרך לצורך מתן גישה נוספת למגרש לפי סעיף 62א(א)(2).

ב. הרחבת שטח ציבורי לפי סעיף 62א(א)(3).

ג. הגדרת שטח תכסית לפי סעיף 62א(א)(5).

ד. שינוי גובה מבנה. לפי סעיף 62א(א)(4)

ה. שינויי קווי בניין. לפי סעיף 62א(א)(4)

ו. הוספת שטח שירות בקומה תת קרקעית. לפי סעיף 62א(א)(15)

ז. הגדלת השטח המותר לבניה בסמכות ועדה מיקומית לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).

ח. הגדרת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)(7).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1
שטח ציבורי פתוח	2, 3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה קלה ומלאכה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,959.65	55.62
תעשייה קלה ומלאכה	1,563.85	44.38
סה"כ	3,523.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	117.24	3.33
שטח ציבורי פתוח	1,959.65	55.62
תעשייה קלה ומלאכה	1,446.61	41.06
סה"כ	3,523.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****תעשיה קלה ומלאכה****4.1.1****שימושים**

א-בתי מלאכה למיניהם לרבות בתי מלאכה עם שימוש במכונות, ומפעלים תעשייתיים למעט תעשיות מזיקות

ב-אולמי ומבני אחסנה

ג-מוסכים תיקוני רכב

ד-מפעלי בלוקים וברזל

ה-מפעלי מרצפות מוזאיקה וליטוש שיש

ו-מפעלי בטון מוכן

ז-מסחר סיטונאי לעץ וחומרי בניה

ח-בתי בד

ט-מפעלי מזון ושימורים

י-אולמות שמחות ואירועים במגרשים ששטחם מ- 4.0 ד' ומעלה

יא-משרדים בקומות עליונות

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

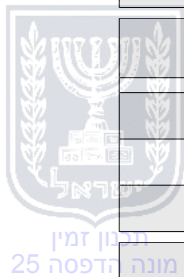
תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים עירוניים, העברת דרכים קווי ביוב מים, חשמל וטלפון.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

ישמש למעבר כל רכב, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה.

4.3.2**הוראות****א****דרכים**

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
	צדי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש מזערי
2	(4) 3	(4) 3	(4) 3	2	2	(3) 10	(2) 65	200	30	(1) 100	10	60	400	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

- תותר בניית ארקדה בחזית הקדמית עד קו בנין 0.
- יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה ולהפך.
- מספר המרבי למגרש 42 הינו 2 מבנים סה"כ.
- המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, קבורה ב 4 חזיתות מתחת לפני הקרקע הטבעית וסופית.
- (2) 100% עבור קומת חנייה תת קרקעית.
- (3) תותר תוספת 2.5 מ גובה עבור עליית לגג.
- (4) קו בנין 0 עבור חנייה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

בינוי ו/או פיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור משרד מהנדס הועדה המקומית.

תכניות הבינוי תכלולנה:

א. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, קירות תומכים, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, סימון שטחים למעבר לציבור לצמיתות וכו.

ב. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.

ג. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש.

ד. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.

ה. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב ופתרונות חניה.

ו. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת הכללית, נקודות התחברות הביוב למערכת הכללית ומיקום חדרי טרנספורמציה.

ז. תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השצ"פים הגובלים במגרשי המגורים.

ח. תכנית הבינוי תקבע גבהי 0.00 של המבנים ושל הפיתוח כך שיאפשרו $0.5 +$ מ' מעל גובה T.L של שוחת הביוב הציבורית במגרש.

ט. תכנית זו תחייב בניית קיר תמך לקו הביוב בצידו המערבי של המגרשים, לרבות הנחת קו הביוב בטרם התחלת בנייה ומסירת המגרשים לבנייה.

י. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

6.1.2

עיצוב אדריכלי

א. חישוב גובה בנין ימדד אנכית בכל מקום במגרש בין כרכוב גג שטוח או רכס גג רעפים לפי הקרקע הטבעית לפני בניה. ב. חישוב שטחים ואחוזי הבניה יהיה כפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) (התשנ"ב. 1992)

ג. מספר קומות מקסימלי יהיה מספר הקומות החופפות בכל מקום ספור אנכית.

ד. גגות הבניינים יבנו כגגות שטוחים עליהם יבוצע בידוד, איטום וגימור בהלבנה או בפיזור חצץ.

ה. תותר הקמת גג רעפים בצבע טרהקוטה אדום. חלל מתחת לגג רעפים ימדד אנכית מפני הגג השטוח עד לרכס גג הרעפים. הגובה לא יעלה על 2.7 מ' בתנאי ששיפוליו התחתונים מגיעים לגובה הגג השטוח. ה. מרפסות ייבנו כך שלאחר ביצוע איטום ובידוד יבוצע גמר עליון בריצוף. לא תותר בניית מרפסת ללא ריצוף. בבניינים מדורגים חובה לעצב את שולי המרפסות באופן שמידות הגובה והעומק לא יאפשרו זווית ראייה ממרפסת עליונה לתחתונה לאדם העומד בשולי המרפסת.

ו. גמר החזיתות בטיח אקרילי, טיח טרמי, חיפוי קשיח או בניית אבן.

ז. מערכות ומתקנים:

1. דודים: יוסתרו בתוך המבנה, קולטי שמש ישולבו בגג משופע או מאחורי מבנה מסתור מתאים.

2. אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה.

3. חיבורי מערכת: כל החיבורים למערכות המים, הביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, גז וכו' יהיו

במקומות ולפי ההוראות המפורטות של הרשויות השונות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

4. תלית כביסה: מתקן לתלית כביסה ישולב באופן אורני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות, אלא מאחורי מסתור כביסה. 5. צנרת מיכלי גז ודלק ביתיים: אלה ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז ודלק על הקירות החיצוניים של הבניינים, לא תורשה התקנת ארובות חימום בחזית הבניינים, אלא אם עוצבו כחלק מהחזית.

6. מזגני אויר: התקנת המזגנים תותר עפ"י תכנית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס הרשות המקומית, ובתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות עפ"י התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.

ח. לא תותר הקמת כל מבני עזר כמבנה נפרד מבנין מגורים בתחומי מגרש למעט מבנה חניה. ט. אלמנטי פיתוח (גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מתקני אשפה, גז ופינות משחק) יבוצעו על פי תכנית, שתהיה חלק מהבנה להיתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

י. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי מספר מקומות החניה שבתקנות לפחות. מבנה החניה ישולב בבנין, בכל מקרה תתוכנן החניה בהתאם לתקנות ותקני החניה. שטח החניה המקורה יחושב ויהיה ע"ח שטחי השרות של הבנין.

ניהול מי נגר

6.1.3

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. א. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

פיתוח ונוף

6.1.4

א. על בעלי היתרי הבניה לבצע עבודות הפיתוח במגרשיהם. ב. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד הגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאפשר ע"י מהנדס הרשות המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. ג. תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, ריצפות הבית, קירות תומכים, גדרות, מדרגות, רמפות, תאורה, מעקות, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז, גינון, שבילים, חניה ומבנה לחניה המתוכננים יחסית לגובה הכביש והמדרכה הסמוכים, הסופיים לרבות פתרון שלם לגישת רכב וניקוז מי גשם, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. ד. הקירות התומכים ייבנו באבן גלילית טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימלי של הקירות: קיר תומך בחזית הרחוב עד 2.5 מ', קיר תומך בין מגרשים עד 2.0 מ'. ה. בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר. ו. בגבול בין מגרשים למגורים לבין אלה של שצ"פ תהיה הפרדה פיסית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר וכו' בגובה שלא יפחת מ-1.2 מ' מפני קרקע סופית. ז. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות



תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים. ח. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית. היתר בניה יכלול אשור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"י מגיש הבקשה. ט. בכל מקרה לא תותר השארת שפכים של קרקע חפורה או פסולת בניה. חומרים אלה יפונו מהשטח לאתר אותו קובעת הרשות המקומית, או שיוצבו מאחורי קירות תומכים ו/או מסלעות בהתאם לתכנית בבקשה להיתר בניה. י. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישתל צמחית חורש טבעי באזור. יא. פיתוח המגרש יכלול הנחת קו ביוב ושוחות בגובה המתוכנן של הקו לגרביטציה בשיפוע של 1% לרבות קיר תמך לתמיכת קו הביוב והשוחות. יב. היזם יפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים במקביל להתקדמות בניית שכונת המגורים, הכל לפי תכנית בנספח הנוף של תכנית זו.	
שמירה על עצים בוגרים	6.1.5
1 נטיעת עצים חדשים- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 6 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 1 מ"ק ובעומק של 5.2 מ' ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 5.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות- תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 3. שטחים ציבוריים פתוחים- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 100 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 4. רחבות עירוניות פתוחות- רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 50% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 5. מגרשי חנייה- א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).	

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ 10% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.
6. גמישות-
במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 50% מן העצים הבוגרים (שבתחום התכנית) באחריות מהנדס הוועדה המקומית -
לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה. (החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.
7. תחזוקת עצים ברחבי הרשות- תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 55.1 בהוצאת משרד הביטחון.

6.2

6.2.1 הוראות בדבר ביסוס

תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישור מהנדס ביסוס וקרקע לפתרון הביסוס ויציבות המבנה.

6.2.2 הפקעות ו/או רישום

הפקעות :
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.

6.2.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2.4 פסולת בניין

פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.

6.3

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה

