

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1099

כפר ע'ג'ר



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
צפון  
מעלה חרמון, גולן  
סוג תכנית  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

**מינהל התכנון**

החוק לקידום הבניה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום  
17/01/2024  
לאשר את התכנית  
06/03/2024  
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005093848/310>

**דברי הסבר לתכנית**

כפר ע'ג'ר הינו ישוב ייחודי שבמרכזו עובר הגבול הבינלאומי בין מדינת ישראל ללבנון. בפועל כפר ע'ג'ר מתפקד כישוב אחד ובשנים האחרונות עלה הצורך בהמשך פיתוחו ומתן מענה לצורך בתוספת יחידות דיור לתושבי הכפר. כחלק מצורך זה, תכנית זו מאפשרת את המשך פיתוחו של הכפר, מזרחית לישוב הקיים ובמיקום שיאפשר הקמתה של שכונת מגורים איכותית עם זיקה לישוב הקיים. התכנית קובעת הנחיות תכנוניות לשכונת מגורים הכוללת 1,313 יח"ד, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעשייה קלה ומלאכה ושטחים פתוחים. אופי התכנון המוצע מאפשר שמירה על המאפיינים הקהילתיים הייחודיים לכפר ע'ג'ר.

בתחום התכנית עובר ערוץ הסארוד אשר התכנית שומרת על מופעו הפתוח ומשלבת אותו בשטחים הפתוחים בתכנית. מזרחית ובצמוד לשכונה המתוכננת, מתוכנן אזור תעשייה קלה ומלאכה בהיקף של כ-30 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר ע'ג'ר
מספר התכנית	תמל/ 1099	
שטח התכנית	901.812 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון, גולן
קואורדינאטה X	259238
קואורדינאטה Y	796962

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח של כ-900 דונם הנמצא מזרחית לכפר ע'ג'ר. מצפון- דרך הגישה לכפר ע'ג'ר. מדרום- גבול השיפוט של מועצה מקומית ע'ג'ר. ממזרח - שטחים פתוחים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות:

ע'ג'ר - חלק מתחום הרשות: ע'ג'ר

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

כפר ע'ג'ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50776	לא מוסדר	חלק		9999

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

### הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דני קייזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	20: 18 22/01/2024	דני קייזר	18/07/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 46 31/01/2024	דני קייזר	30/01/2024	2	1: 1250	רקע	בינוי
לא	חתכי בינוי	10: 40 15/02/2024	דני קייזר	15/02/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח הסדרת צומת לאזור תעשייה בשלב עתידי- גליון 4 מתוך 9	16: 01 14/08/2023	מיכאל נוצה	14/08/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- תנוחה כללית- גליון 1 מתוך 9	16: 21 31/01/2024	מיכאל נוצה	14/08/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- תכנית תנועה- גליון 2 מתוך 9	16: 22 31/01/2024	מיכאל נוצה	14/08/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי אורך כבישים - גליונות 6,7,8 מתוך 9	16: 08 14/08/2023	מיכאל נוצה	14/08/2023	3	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- תחבורה ציבורית- גליון 3 מתוך 9	16: 23 31/01/2024	מיכאל נוצה	14/08/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי דרכים רוחב - גליונות 5,9 מתוך 9	16: 09 14/08/2023	מיכאל נוצה	14/08/2023	2	1: 50	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	16: 24 31/01/2024	יעל מוריה	31/01/2024	1	1: 2000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח חתכי נוף טיפוסיים	16: 32 31/01/2024	יעל מוריה	08/08/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח חתכי רחובות - נוף	16: 33 31/01/2024	יעל מוריה	23/07/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים - תשריט- מחייב לעניין סימון העצים	16: 34 31/01/2024	יעל מוריה	31/01/2024	1	1: 2000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- סקר עצים	16: 17 14/08/2023	דורון לנג	11/07/2023	27		רקע	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים- תמונות עצים	08: 23 24/07/2023	דורון לנג	23/07/2023	21		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה	08: 33 24/07/2023	טובי כהן	30/05/2023	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תשריט מים וביוב	16: 42 31/01/2024	משה פינקל	29/01/2024	1	1: 2000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח דוח מים וביוב	16: 41 31/01/2024	משה פינקל	19/07/2023	26		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשריט ניהול מי נגר	16: 45 31/01/2024	משה פינקל	29/01/2024	1	1: 2000	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מלל הידרולוגיה וניהול נגר העילי בהתאם להנחיות תמא 1	16: 44 31/01/2024	משה פינקל	03/08/2023	40		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי סביבתי	17: 32 01/02/2024	יוסי ויטריאול	14/08/2023	141		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח חשמל	12: 53 01/02/2024	מגייד אבו חאטום	31/01/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	סקר גיאולוגי וסיכונים סייסמיים	08: 32 24/07/2023	אליסה קייגן	18/08/2022	37		רקע	סקר גיאולוגי

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון- מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		ruthb@mo- h.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון- מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		ruthb@mo- h.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	052-5218811		office@kaise- r-arch.com
אדריכל	אדריכל	עמיחי פרידמן	4327006	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810		office@kaise- r-arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה אדריכלים סטודיו מא בע"מ	תל אביב- יפו	דרור	7	03-5664006		office@studi- o-ma.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אילנאי	סוקר עצים	דורון לנג	1333393	דורון לנג מומחה לטיפול בעצים	גבעת חיים אחוד	(1)				lang.doron@gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל נוצה	32491	תדס-הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566		micha@tedem.co.il
יועץ מים, ביוב הידרולוגיה וניקוז	יועץ תשתיות	משה פינקל	13540	פינקל את פינקל בע"מ מהנדסים ויועצים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9890461	04-9891532	moshe.finkel@gmail.com
יועץ חשמל	מהנדס	מגייד אבו חאטום	56543	טופז מהנדסים	חיפה	בונה אליעזר (3)	5	04-8146719		office@topazengs.net
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640941		mail@esd-env.com
מתכנת ערים ואזורים	יועץ	טובי כהן		איחוד עוסקים-מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(4)		04-6243868		toby@mmm.org.il
גיאולוגית	גיאולוג	אליסה קייגן		חברת גיאו- פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3 א			elisa@geo-prospect.com
מודד	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	raafat@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 266.

(2) כתובת: רחוב הורדים 1.

(3) כתובת: 3223703.

(4) כתובת: קיבוץ מעגן מיכאל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמתה של שכונת מגורים בהיקף של 1,313 יח"ד כהרחבה לכפר ע'ג'ר לרבות השטחים הציבוריים, השטחים הפתוחים והדרכים וכן הקמתו של אזור תעשייה בהיקף של כ-28,000 מ"ר עיקרי במזרח השכונה המתוכננת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעודי קרקע משטח ללא ייעודי קרקע מפורטים לייעודי מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח פרטי פתוח, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, דרכים, שבילים ומגבלות בניה ופיתוח.
2. קביעת הוראות בניה לרבות בנושא קווי בניין והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים למבני ציבור, השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים והדרכים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, מרחב ערוץ הסארוד, עצים וערכי הטבע.
6. קביעת הוראות לשימור עצים בוגרים.
7. קביעת זיקות הנאה ומבנים המיועדים להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1000 - 1135, 1137 - 1198, 1200 - 1203, 1205 - 1374, 1376 - 1400, 1450 - 1453
מסחר	1500 - 1511, 1600 - 1621, 1700 - 1706
תעשייה קלה ומלאכה	260 - 262
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 404
שטח ציבורי פתוח	600 - 610, 650, 9000 - 9009
שטח פרטי פתוח	9050 - 9052
דרך מאושרת	850, 851
דרך מוצעת	801 - 816, 821, 822, 831 - 833, 835 - 838
שביל	860 - 874, 876 - 883
מגבלות בניה ופיתוח	8000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	801
גשר/מעבר עילי	שביל	872
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	9000 - 9008
הנחיות מיוחדות ב	שטח פרטי פתוח	9050 - 9052
זיקת הנאה	דרך מוצעת	816
זיקת הנאה	תעשייה קלה ומלאכה	260, 261
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	650
להריסה	דרך מוצעת	804, 811, 836
להריסה	מגורים א'	1254, 1255, 1387 - 1390, 1706
להריסה	שטח ציבורי פתוח	9006
ציר נחל	דרך מוצעת	822
ציר נחל	שביל	872
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	600, 604, 9003, 9007, 9009
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	850
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	801, 815, 821
קו מים 3" ומעלה	שטח פרטי פתוח	9050

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,794.82	1.09
שטח ללא תכנון מפורט	832,887.08	92.36
שטח מתקני ספורט	22,527.42	2.50
שטח ציבורי פתוח	1,272.12	0.14
שטח תעשייה ומלאכה	35,330.7	3.92

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	901,812.14	סה"כ

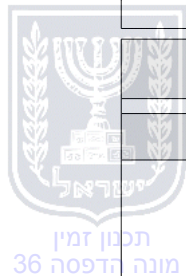


<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.72	6,489.18	דרך מאושרת
17.32	156,220.32	דרך מוצעת
4.10	37,009.76	מבנים ומוסדות ציבור
0.41	3,742.45	מגבלות בניה ופיתוח
30.50	275,047.15	מגורים א'
0.54	4,881.8	מסחר
1	8,995.35	שביל
16.64	150,036.77	שטח פרטי פתוח
25.33	228,426.7	שטח ציבורי פתוח
3.43	30,966.74	תעשייה קלה ומלאכה
100	901,816.21	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימושי מסחר ומשרדים אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.</p> <p>3. תיירות- יחידות אירוח וצימרים.</p> <p>4. מעונות יום וגני ילדים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. מרתפים ר' הוראות בפרק 5.</p> <p>2. הוראות לגבי שימושים נוספים (בנוסף לשימושי המגורים):</p> <p>א. בכל מגרש יותרו שימושים נוספים מעבר למגורים כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק 4-2 לעיל.</p> <p>ב. השימושים הנוספים יותרו לאחר שניתנו פתרונות חניה ומניעת מטרדים ביחס למגורים.</p> <p>ג. מימוש שטחים אלו יעשה בכפוף לכך שתובטח אפשרות למימוש כל יחיד המותרות בכל מגרש ובכפוף להוראות פרק 5.</p> <p>3. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- שילוב ארובות מעל גובה המבנה / מערכת הכוללת סינון.</p> <p>ב. מפגעי תאורה .</p> <p>ג. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר לרבות מרפאות .</p> <p>2. גינון ונטיעות, מתקני משחק, מצללות, אזורי מנוחה ופנאי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<p>1. הבינוי לכיוון תא שטח 601 בייעוד שצ"פ יתוכנן באופן אשר יפנה חזית פעילה/שטח פתוח לכיוון זה. לא תותר הפניית שטחים תפעוליים וחזיתות אטומות לכיוון השצ"פ.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח של מגרש זה יפותחו כך שיתאפשר חיבור בין מפלס פיתוח השצ"פ שבתא שטח 601 לבין מפלס הפיתוח של מגרש המסחר.</p>
<b>4.3</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתא שטח 262:</p> <p>א. משרדים.</p>



<p><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p> <p>ב. מסחר נלווה כדוגמת חנויות מפעל.</p> <p>2. בתא שטח 261 - שימושים אשר מייצרים מטרדים רק בתחום המגרש. לרבות:</p> <p>א. השימושים המותרים בתא שטח 262.</p> <p>ב. מלאכה ותעשייה קלה לרבות נגריות, מוסכים ושירותי רכב ומסגריות, אחסנה.</p> <p>ג. תעשייה עתירת ידע לרבות מרפאות, מעבדות, אולפני תקשורת, חוות שרתים.</p> <p>ד. שימושי לוגיסטיקה ואחסנה.</p> <p>3. בתא השטח 260:</p> <p>א. השימושים המותרים בתא שטח 261.</p> <p>ב. מבנים לגידול בעלי חיים.</p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>מרתפים</b></p> <p>במקרה של מימוש חניה בתת הקרקע- השימושים יהיו עבור שימוש חניה ושימושים הנלווים המשרתים את השימושים העיקריים באותו המגרש.</p>	<p>א</p>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. לא תתאפשר יציאה של תשטיפים מתחומי המגרשים החוצה אלא דרך מתקן טיפול ראשוני.</p> <p>2. תאורה היקפית ותאורת מבנה תהיה מופנית לכיוון פנים המגרש בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר חלוקת מגרשי התעשייה לתתי מגרשים.</p> <p>2. במקרה של חלוקה, קווי הבניין החדשים יהיו 3 מ' מגבולות המגרש החדש לכל הכיוונים.</p>	<p>ג</p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המסומן כזיקת הנאה תתאפשר ותירשם במידת האפשר זיקת מעבר לטובת הציבור עבור הולכי רגל וכלי רכב.</p>	<p>ד</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושי חינוך, קהילה, ספורט ותרבות, דת, רווחה, בריאות, משרדי רשות מקומית, וכן שירותי חירום ושיטור קהילתי.</p> <p>2. מסחר נלווה.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים ככל הניתן לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. חצרות מוסדות החינוך יופנו אל השצ"פים והשבילים ויפותחו חיבורים במפלסים המשכיים</p>	<p>א</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ככל הניתן לשצ"פים ולשבילים הגובלים.</p> <p>3. מגרשים 400 ו-401 יתוכננו עם זיקה למגרשים ביעוד שצ"פ (מגרשים 601-602). מפלסי הפיתוח יאפשרו חיבורים למפלסי הפיתוח של מגרשי השצ"פ הגובלים ככל הניתן.</p> <p>4. מסחר נלווה - במגרשים 400, 401 ו-402 תותר הקמת מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. זכויות אלו יהיו מתוך הזכויות המותרות באותו המגרש. מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. ככל הניתן המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>



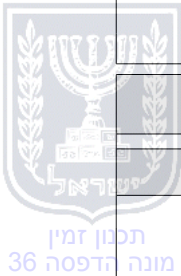
4.5	שטח ציבורי פתוח
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. בתאי השטח 9000-9008 המסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט "מצב מוצע" ("שצ"פ היקפיי"):</p> <p>א. מרכיבי ביטחון- מרכיבי הביטחון יכללו בין היתר גידור, שערים, מחסומים, אמצעי מיגון, תאורת ביטחון היקפית, דרך ביטחון היקפית וכל מתקן או תשתית אחרת הנדרשת על ידי מערכת הביטחון, לפי הצורך.</p> <p>ב. תשתיות ומתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים באישור מערכת הבטחון.</p> <p>ג. גינון ונטיעות באישור מערכת הביטחון.</p> <p>2. בתאי שטח 9009, 600, 604, לאורך ערוץ הסארוד - לא תותר כל בניה של מבנים לפעילות הפארק, יותרו שבילים להולכי רגל ולאופניים לצורך חציית הנחל בגשרונים ופיתוח אקסטנסיבי. לא תותקן תאורה, אלא לצרכי בטיחות ככל ונדרש.</p> <p>3. ביתר תאי השטח ביעוד זה:</p> <p>א. פארק וגינה ציבורית וכל הדרוש לתפקודם לרבות מגרשי ספורט.</p> <p>ב. מבנים הנדרשים לפעילות הפנאי כגון שירותים ציבוריים ומחסנים לתפעול השצ"פ (בתאי השטח בהם ניתנו זכויות בניה בטבלה 5).</p> <p>ג. מתקנים לניהול מי נגר/ ויסות והשהיה.</p>	



4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. בתאי השטח 9000-9008 המסומנים בסימון 'הנחיות מיוחדות' בתשריט "מצב מוצע" ("שצ"פ היקפיי"):</p> <p>א. מרכיבי הביטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו עפ"י מפרט פיקוד העורף.</p> <p>ב. תאורת הישוב תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p> <p>ג. הצרה/שינוי יעוד/ שינוי שימושים בתאי שטח 9000-9008 - במקרה של שינוי נסיבות, תתאפשר במסגרת קידום תכנית על ידי מוסד התכנון המוסמך בהתאם לדין, אם וככל שתקודם כזו, וזאת מבלי שיידרש אישורה של הוועדה לקידום מתחמים מועדפים, ובלבד שיינתן אישור בכתב של נציג משרד הביטחון בותמ"ל.</p> <p>2. תאי שטח 9009, 600 ו-604 :</p> <p>לאורך ערוץ הסארוד ישולב פיתוח אקסטנסיבי אשר ישמור על תוואי הנחל והערכים הביולוגיים</p>	



<p><b>4.5</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>והאקולוגיים לאורכו וכן פיתוח לטובת הסדרת הניקוז.</p> <p>3. התאי שטח 601-603, 605-606 :</p> <p>א. בתחום תאי שטח אלו יותר פיתוח אינטנסיבי המאפשר פעילויות פנאי.                  ב. שימוש בתאורה בשטחים אלו יתוכנן תוך התייעצות עם אקולוג ומניעת זיהום אור כלפי ערוץ הסארוד.                  4. ביתר תאי השטח ביעוד זה:                  א. מגרשים שיפותחו כגנים ציבוריים, יכללו כיסוי עצים/הצללה בהיקף של כ 50% משטח הגן לפחות.                  ב. מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרפו, ככל וידרשו, ישולבו באלמנטים בנויים בתחום השצ"פ או באזורי גינון או בכפלי קרקע ככל הניתן.                  ג. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.                  ד. לא תופנה תאורה לכיוון הנחל.                  5. מגרשים 600-602 יישמשו כשצ"פ המרכזי של השכונה החדשה. עצי האקליפטוס אשר במרכזם וכן הבריכה הקיימת וגדות הנחל בתא שטח 600 יהוו אלמנט מרכזי לשימור. ישמרו מבטים ממפגש הרחובות 1 ו-3 אל כיוון חלקו הצפוני של השצ"פ המרכזי.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b>                  סימון מהתשריט : <b>טיפול נופי</b>                  הנחיות נופיות וניהול נגר :                  במגרש 650 מסומן שטח 'טיפול נופי' - שטח זה מיועד לוויסות נגר באמצעות מערכת בריכות ושולליות חורף. מיקומן המדויק יהיה בהתאם לתכנון מפורט.                  הנחיות והוראות לשטח זה ר' סעיף 6.8 להלן.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים ביטחוניים.                  ב. שימושי חקלאות ופיתוח נופי אקסטנסיבי והכל באישור בכתב ממושרד הבטחון.                  ג. תשתיות ומתקנים הנדסיים באישור בכתב ממושרד הבטחון.</p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b>                  סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b>                  א. לא תותר כל בניה או כל עבודה לרבות עבודות הפטורות מהיתר ויותרו שימושים ביטחוניים וכן שימושי חקלאות ופיתוח נופי אקסטנסיבי, והכל באישור בכתב ממושרד הבטחון.</p>



<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	ב. על אף האמור לעיל, בניה קיימת שנבנתה כדין בתחום שטח זה ערב אישורה של תכנית זו, תותר גם לאחר אישורה של תכנית זו בתאום ובאישור בכתב ממושרד הביטחון.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> 1. לאורך הרחובות תבוצענה נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ ורציפות צל לנוחות אקלימית.  סימון מהתשריט : גשר/ מעבר עילי- 2. חציית כביש מס' 1 את ערוץ הסארוד תעשה בגישור.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> לאורך הרחובות יותרו נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ ורציפות צל לנוחות אקלימית.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גינן ונטיעות ריהוט רחוב לסוגיו השונים, מעבר רכב שירות וחירום, שילוט ותאורה.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> 1. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור הנוחות האקלימית.  סימון מהתשריט : גשר/ מעבר עילי- 3. השביל החוצה את הסארוד בתא שטח 872 יהיה מעבר עילי בגישור מעל ערוץ הסארוד.
<b>4.10</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>

<b>4.10</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום יעוד קרקע זה ניתן יהיה להקים קו ביוב מאסף.</p> <p>2. הושלם ביצוע קו מאסף הביוב ונותרו שטחים שאינם נדרשים לו או למגבלות הבנייה ממנו, יגיש מגיש התכנית לאישור מתכנתת הוועדה תשריט מתקן ורשימת גושים וחלקות. אושר תשריט מתקן, יבוטלו מגבלות הבניה שאינן נדרשות וייעוד הקרקע יחזור לייעודו הקודם טרם אישורה של התכנית (ללא צמצום תחום התוכנית).</p> <p>התשריט המתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר והודעה על כך תפורסם ברשומות.</p> <p>3. התכנון לביצוע של מאסף הביוב יעשה בתיאום מול קולחי גליל עליון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
5	5	5	5	3	15		13594 (1)	3137	10457	9062	400	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	3	15		9274 (2)	2140	7134	6138	401	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	3	15		21796 (2)	5030	16766	18163	402	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	2	10		1809 (2)	417	1392	1508	403	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10		2513 (2)	580	1933	2094	404	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	835	1012 - 1000	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	618	1129 - 1013	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	600	1130	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	625	1135 - 1131	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	620	1198 - 1137	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	625	1203 - 1200	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	620	1374 - 1205	מגורים א'		
3	3	3	3	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	625	1400 - 1376	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 3	13.5	3	91%	(4) 30	70%	570	1453 - 1450	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	(3)	(6) 2	10	2	91%	(4) 30	70%	490	1511 - 1500	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	(3)	(6) 2	10	2	91%	(4) 30	70%	410	1621 - 1600	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	835	1700	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	795	1701	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	777	1702	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	913	1703	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	825	1704	מגורים א'		
3	3	3	3	(7) 3	13.5	4	91%	(4) 30	70%	763	1705	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	(3)	(7) 3	13.5	5	91%	(4) 30	70%	1031	1706	מגורים א'		
						1313	91%	(4) 30	70%			מגורים א' <סך הכל>		
3	0	3	3	(6) 2	15		2600	600	2000	4882	250	מסחר		
5	5	5	5	3	15		11059	2552	8507	9216	260	תעשייה קלה ומלאכה		
5	5	5	5	3	15		18023	4159	13864	15019	261	תעשייה קלה ומלאכה		
3	3	3	3	2	12		8078	1864	6214	6732	262	תעשייה קלה ומלאכה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
				1	5		50 (8)			603 - 601		שטח ציבורי פתוח	
				1	5		50 (9)			650		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. זכויות בניה מעל הקרקע מגורים א':

(א) בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.

(ב) בנוסף לשטחים המותרים במגרש מגורים עבור שימוש מגורים, תותר תוספת שטח כוללת של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) עבור השימושים הנוספים המותרים בכל מגרש כמפורט להלן:

- תיירות (יחידות אירוח וצימרים) - תותר תוספת של עד 40 מ"ר עבור כל יחידת אירוח ובכל מקרה יותרו עד 2 יחידות אירוח לכל מגרש ובסה"כ תוספת של עד 80 מ"ר.

- או מסחר, משרדים, מלאכה, מעונות וגני ילדים- תותר תוספת של עד 80 מ"ר.

- ככל וידרשו שטחים נוספים עבור שימושים אלו, השטחים הנוספים מעבר ל-80 מ"ר לעיל יהיו מתוך השטחים המותרים למגורים באותו המגרש מבלי לסכל את האפשרות לממש את כלל יח"ד

במגרש ובאופן שלא תפחת כמות יחידות הדיור.

ג) שטחי הבניה, גודל המגרש ומספר יח"ד המצוינים בכל שורה הכוללת מספר תאי שטח הם עבור כל תא שטח בנפרד.

ב. מרתפים:

(א) מגורים א'-

- תותר בניית קומת מרתף אחת כחלק מהדירה הצמודה לקרקע. בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר- מתוך שטח המותר לבנייה במגרש (עיקרי ושירות). בכל מקרה שטח קומת המרתף מעל לא יחרוג משטח

קומת הקרקע.

- בנוסף תותר בניית מרתף עבור חניה מתחת לקרקע בהיקף שטחים של עד 80% משטח המגרש. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש וישמש עבור חניה בלבד.

(ב) במגרשי התעשייה קלה ומלאכה יותרו שטחי שירות נוספים בתת הקרקע שיהיו בהיקף של עד 60% משטח המגרש כאמור בסעיף 4.3.2 א' לעיל.

(ג) מגרש המסחר - תותר בניית קומת מרתף בשטח נוסף על הזכויות בטבלה של עד 60% משטח המגרש וישמש כשטחי שירות לשימושים מעל הקרקע לרבות חניה.

ג. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.

ד. גובה הבניה המרבי עבור מתקנים זמניים ומתקני עזר הוא 20 מטרים מעפ"ש. חריגה מגובה זה תתאפשר באישור בכתב מנציג שהב"ט בותמ"ל.

ה. מוסד התכנון המוסמך רשאי לאשר העברת זכויות בניה בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.

ו. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.9) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר לכל חדר שנאים (טרפו) בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9 ס"ק 1.

ז. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.10) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ח. בייעוד שצ"פ, שביל, לא יחולו על מצללות הוראות בנוגע לקווי בניין מתאי שטח גובלים. ככל שידרשו שטחים עבור מצללות אלו יהיו בנוסף לשטחים המותרים בתכנית זו.

ט. קווי בניין כמצוין בטבלה 5 למעט אזורים בהם מסומן במפורש קו בניין אחר בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 15% מתוך שטחי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יותרו לשימוש מסחר נלווה בכפוף לאמור בסעיף 4.4.2 א' ס"ק 4 לעיל.

(2) מבנים ומוסדות ציבור יותרו לשימוש מסחר נלווה בכפוף לאמור בסעיף 4.4.2 א' ס"ק 4 לעיל.

(3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 30% מתוך השטח העיקרי המותר במגרש..

(5) 3 קומות ומעל קומת גג חלקית בתכסית שלא תעלה על 50% מהקומה מתחתיה.

(6) 2 קומות ומעל קומת גג חלקית בתכסית שלא תעלה על 65% מהקומה מתחתיה.

(7) 3 קומות ומעל קומת גג חלקית בתכסית שלא תעלה על 65% מהקומה מתחתיה.

(8) סה"כ שטחי שירות לכלל תאי השטח. שטחים אלו עבור מבנים הנדרשים לפעילות הפנאי כגון שירותים ציבוריים ומחסנים לתפעול השצ"פ..

(9) שטחים אלו עבור מבנים הנדרשים לפעילות הפנאי כגון שירותים ציבוריים ומחסנים לתפעול השצ"פ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1:500 (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח") לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.

ב. תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. הצגת פתרון למיקום תשתיות וגדרות באופן השואף לאחדן ולמזער פגיעה בחזית המגרש הקדמית.
5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
6. שילוב אמצעים לניהול מי נגר ובכלל זה תכנון השצ"פים כאמצעי לאיגום זמני לניהול מי נגר, תכנון חיבורם למערכת הניקוז ומתן הנחיות בנושא.
7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
8. רשת שבילי אופניים.
9. הגדרת פתרונות זמניים לטיפול בפסולת הבניין במהלך ביצוע התכנית.
10. תכנית פתוח לתאי שטח 9009, 600 ו-604 במרחב הנחל תעשה בליווי אקולוג ואדריכל נוף.
11. הנחיות לנושא ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז.
12. תוכנית "בינוי ופיתוח" למגרשי התעשייה והמלאכה (260-262) תכלול:
  - א. תכנית לפיתוח הרחובות, נטיעות ותשתיות וכן תכנית לדרך הגישה אל אזור התעשייה והמסחר.
  - ב. נספח פריסת ותיאום תשתיות בתחום התכנית.
  - ג. תכנית ניקוז וניהול מי נגר מאושרת ע"י הגורם המוסמך.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור בכתב מנציג מערכת הביטחון בותמ"ל לעניין הקמת מרכיבי ביטחון, תיאום מכשולי טיסה, פינוי וזיכוי השטח ממוקשים ותנאים נוספים להקמה ככל שידרשו.

ד. תכנית הפיתוח תאושר על ידי נציג מערכת הביטחון בותמ"ל.

ה. תנאי להיתר בניה במגרשי מגורים עבור שימושים נוספים (תיירות, מסחר, תעסוקה, מעונות יום וגני ילדים) יהיה:

1. הצגת פתרונות חניה וגישה לרכב בתחום המגרש.
2. הצגת פתרונות למניעת מטרדי רעש וריחות ופתרונות לפינוי אשפה ופסולת.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

(המשך סעיף 6.1)

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בייעודי קרקע הכוללים מגורים - צרוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ז. תנאי בהליך הרישוי ליחידות הדיור הכלולות בהיתר הבניה הוא פתרון קצה לביוב מאושר כדן, לאותן יח"ד.</p> <p>ח. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעסקה/כריתה.</p> <p>ט. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח הוא הגשת מסמך הוראות סביבתיות לזמן עבודות הפיתוח בדגש על צמצום פסולת בנייה ומחזור באישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>י. תנאים לתחילת עבודות פיתוח יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לביצוע הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוכן תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.</li> <li>2. יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</li> </ol> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום מגבלות בניה של המבנה החקלאי הוא הריסה ופינוי המבנה. תחום המגבלות של מבנה חקלאי יקבע בהתאם למסמך ה"מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, המתעדכן מעת לעת.</p> <p>יב. תנאי לתחילת עבודות פיתוח - טיפול במערומי פסולת לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יג. שבועיים טרם תחילת עבודות הפיתוח תשלח הודעת הקמה למערכת הביטחון.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה למבנים לבעלי חיים בתא שטח 260 ביעוד תעשייה קלה ומלאכה יהיה בחינת מטרדים פוטנציאליים למגורים כתוצאה משימוש למבני בעלי חיים והפתרונות למניעת המטרדים לשימושי המגורים ולסביבה.</p> <p>טו. בתחום תאי שטח 9050-9052 - תנאי להיתר בניה/ הרשאה לתשתיות - אישור בכתב ממערכת הביטחון.</p> <p>טז. בתחום תאי שטח 9000-9008 - תנאי להיתר בניה/ הרשאה לתשתיות - אישור בכתב ממערכת הביטחון.</p>	



בינוי	6.3
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דודי שמש: הקולטים והדודים ישולבו בעיצוב הגג מאחורי מסתורים.</li> <li>2. מיכלי דלק וסולר עבור תנורי חימום יותקנו במקומות שיאושרו על ידי מהנדס המועצה ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר. מיכלי דלק וסולר עבור תנורי חימום יותרו עם מאצרה בלבד.</li> <li>3. יותרו פרגולות עד קו גבולות המגרש.</li> <li>4. יותר איחוד ושילוב כניסות רכבים למגרשים גובלים. במקרה כזה תירשם זיקת הנאה למעבר רכב במגרשים גובלים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו.</li> </ol>	

פיתוח ונוף	6.4
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות פיתוח מיוחדות עבור ערוץ וואדי סארוד והשצ"פים הצמודים אליו (מגרשים 9009, 600, 604):</li> <li>א. פיתוח גדות התעלות ייעשה בחומרים טבעיים בלבד: צמחייה, אדמה, אבן טבעית ועוד.</li> <li>ב. חציית תשתיות (פרט לביוב) את הנחל תקבע בתוכנית הפתוח במספר אתרים מוגדר מראש, בהתאם לתכנון הנחל. החציה תוצמד למעבר רחוב או שביל הולכי רגל, ככל הניתן. לאחר ביצוע עבודות התשתית יבוצע שיקום נופי מלא של התעלה וגדותיה.</li> <li>ג. ביוב - לא יותר מעבר קווי ביוב לאורך ערוץ הסארוד (בתאי שטח 9009, 600, 604).</li> </ol>	



פיתוח ונוף	6.4
<p>תתאפשר חצייה אחת בלבד של קו הביוב את ערוץ הסארוד. חצייה נוספת תתאפשר בשל אילוצים הנדסיים בלבד באישור הועדה המקומית ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. בנוסף למעברים הציבוריים מעל הערוץ אל השכונה תותר הקמת גשרי הולכי רגל מרחפים מחומרים קלים.</p> <p>2. קירות תמך:</p> <p>א. תימוך מגרשי מגורים, מסחר ומגרשי מבנים ומוסדות ציבור יעשה בקירות תומכים בלבד לא יותר שימוש במסלעות.</p> <p>ב. חיפוי קירות התמך יהיה מאבן טבעית מקומית או טיח באישור הרשות המקומית.</p> <p>ג. קירות תומכים שבין יעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ויעוד "מסחר" ליעוד "שטח ציבורי פתוח" לא יעלו על גובה 2 מ'. תימוך הפרשי גובה הגדולים מ- 2 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר ייסוג לפחות 1 מ' נטו מהקיר הראשון ויאפשר גינון ונטיעות עצים.</p> <p>ד. מערכות טכניות כמו גמלי מים, ארונות חשמל וכיו"ב יוטמעו בתוך נישות ייעודיות בקירות התמך ככל שניתן.</p> <p>ה. קירות תמך בגבול שבין מגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח", ומגרשים ביעוד מגורים, יהיו בגובה של עד 2 מטרים. במידה והפרשי הגובה מצריכים קיר תמך גבוה יותר, יבוצע תימוך הקרקע על ידי שני קירות מדורגים וביניהם מרווח לנטיעות ברוחב שלא יפחת מ 0.4 מ'.</p> <p>3. גדרות בגבול רחובות לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>4. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.5 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעות עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>5. נטיעות במגרשי מגורים: במגרשים בהם לא מתוכננת חזית מסחרית תמוקם כלפי הרחוב רצועת גינון לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.</p> <p>6. רוחב מדרכה לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>7. כל עבודה/פיתוח/תכנון או בניה בתחום דרכים ארציות (דרך מס' 999) תיעשה בכפוף לתיאום מראש עם משרד התחבורה.</p>	
חניה	6.5
<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תותר חניה מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

1. צמחייה בתחום רצועת הנחל והשטחים הציבוריים תתבסס על רשימת מינים שתיקבע בתיאום עם אקולוג ואדריכל נוף על בסיס צמחייה מקומית האופיינית לאזור.
2. לא יותר גידור בערוץ הסארוד למעט גידור נקודתי מטעמי בטיחות וביטחון.
3. בתחום התכנית לא יותר גידול בעלי חיים אלא בתאי השטח שהוגדרו לצורך כך.

**ניהול מי נגר****6.7**

1. ניהול נגר וניקוז:

- א. ניהול מי נגר בתחום התוכנית יעשה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.
- ב. עיקר ניהול הנגר יעשה בשטח הציבורי הפתוח שבפינה הדרום מזרחית של התכנית ע"י איגום ביניים באמצעות מערכת בריכות חורף רדודות. נפח האיגום הכולל של הבריכות יהיה על פי נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית.
- ג. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.
- ד. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%.

2. פיתוח לאורך ציר נחל סארוד:

- א. כל פעולות הפיתוח והתשתית לאורך נחל סארוד ובסביבתו יהיו מתוך מגמה לשמר ולהבטיח את המשך קיומו של ציר מים טבעי ופתוח הקיים היום תוך שמירה על הבסיס הביולוגי הקיים היום.
- ב. חל איסור על שאיבה מנחל סארוד לכל אורכו בתחום התכנית.
- ג. מעביר מים/גשרים שחוצים את תוואי הנחל יתוכננו להסתברות תכן של 2% ואי הצפת כבישים ומגרשים בהסתברות של 1%.
- ד. נחל סארוד יוסדר כך שמפלס הנחל בהסתברות של 1% לא תציף מגרשים בנויים ורחובות.
- ה. יש לתאם את עבודות הסדרת הנחל והפיתוח עם רשות ניקוז כינרת.

3. פיתוח גדות גופי המים (בריכות) ייעשה בחומרים טבעיים בלבד: צמחייה, אדמה, אבן טבעית ועוד. ייצוב הגדות יבוצע ככל הניתן ע"י שימוש בצמחים בלבד.

4. ניקוז כללי:

- א. כל תשתיות ניקוז המים העיליים יעשו בכפוף להוראות נספח ההידרולוגיה וניהול מי נגר של התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ב. כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח.
- ג. תוואי הניקוז העיקריים של האתר המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.

5. ניקוז מגרשים:

- א. ניקוז מי הנגר העילי יהיה כלפי שטח פנוי בחלקו הנמוך טופוגרפית של המגרש ומשם אל עבר מערכת הניקוז בכבישים ובשבילים או במוצא מסודר לשצ"פ. למעט במגרשים מדורגים שבהם החלק התחתון (לא גגות המבנה) יתנקזו לחצר גובלת של המגרש הנמוך בצורה מסודרת.
- ב. ניקוז של בניינים ומבני עזר בקו בנין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין.

<p><b>ניהול מי נגר</b> <b>סימון בתשריט : טיפול נופי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תא שטח 650 - שטח זה מיועד לוויסות נגר :</p> <p>א. עיקר ויסות הנגר יעשה ע"י איגום ביניים באמצעות מערכת בריכות חורף רדודות.          ב. נפח האיגום הכולל של הבריכות יהיה על פי נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית.          ג. יעשה תכנון של אגני ניקוז ירוקים לצורך טיוב ושמירה על איכות המים.          ד. תכנון גופי המים יתוכנן תוך חשיבה על ממשק במבט בין המבקרים בפארק לגופים עצמם תוך הקפדה על נגישות ובטיחות.          ה. תכנון המרחב יעודד עושר ומגוון מינים האופייניים לאזור.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :          א. בתחום יעודי הקרקע הבאים : "מבנים ומוסדות ציבור", "מסחר", "תעשייה קלה ומלאכה". במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי עד לגבול המגרש. ניתן לאשר חדר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.          ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.          2. 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><b>6.9</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.          2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. יותר מופע עילי מצומצם של מתקנים נלווים לקווי מים.          3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :          א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :          (1) במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.          (2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.          ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : כל סוגי המגורים, 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.          ה. כשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק והמסומנים בנספח "שמירה על עצים בוגרים" לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	<p><b>6.11</b></p>



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.                  4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.                  2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.                  2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".                  3. מבנים חקלאיים בתחום התכנית (מבנים להריסה בתשריט מצב מוצע):                  ניתן יהיה להמשיך שימוש במבנים החקלאיים כל עוד לא מסכלים מימושה של התכנית וכל עוד אינם מהווים מטריד סביבתי לשימושים המוצעים בקרבתם (ראו סעיף 6.2 סעיף יא).</p>	
<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. בסעיף זה 'שטח בטחוני' מתקן ביטחוני כהגדרתו לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 (להלן החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מקן ביטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945. על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התכנית, כפי שיהיו מעת לעת, יחולו הוראות פרק ו' לחוק.                  2. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:                  א. תכנית זו אינה מבטלת או משנה שטחים ביטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שהב"ט בותמ"ל.                  ב. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו, והכל אף אם הינם בניגוד ליעוד השטח הקבוע בה.                  ג. אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לבצע כל פעולה עפ"י התכנית, ויעוד שטח עפ"י תכנית זו, אינו מחייב את מערכת הביטחון בכל החלטותיה ביחס לשימוש מערכת הביטחון.                  ד. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, ו/או אישור לקביעת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p>	



**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מגרשי המגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. מונה הדפסה 36
2	בניית מגרשי המגורים	מרכיבי הביטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח שכונת המגורים

**7.2 מימוש התכנית**