

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1021195

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים מתחם קואשף כניסה לעיר בטמרה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005184370/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית במתחם 5, קואשף, בכניסה לעיר טמרה. עיריית טמרה היא יוזמת ומגישת התכנית.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים וצורפו לה טבלאות איזון. בנוסף, התכנית מוסיפה שטחים תת קרקעיים, משנה גודל מגרש מינימאלי ומבצעת שינוי בחלוקת שטחי הבניה בכדי להגיע לאיזון.

מתקן קידוח דמון 1 בוטל ולכן כל הגבלותיו והנחיות כבר לא תקפות.

ביטול רדיוס המגן של קידוח דמון 1 אפשר גמישות רבה יותר ליישם חלוקה שוויונית יותר ופריסה מרחבית חדשה נכונה וצודקת יותר לשימושי הקרקע הציבוריים. בהתאם לכך התכנית מציעה חלוקה חדשה ברמה של חלקות שלמות ופריסה מרחבית חדשה של שימושי הקרקע הציבוריים.

התכנית מציעה שינויים בהוראותיה, המותרים לפי סעיף 62א(א)(5), שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני, והחלפת שטחים לפי סעיף 62א(א)(6) הנחוצים כדי לאפשר עריכת איזון נכון יותר בין הבעלים ובזכויות הבניה בשני האזורים של מגורים ומסחר עם הוראות מיוחדות ומגורים ומסחר בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים מתחם
קואשף כניסה לעיר בטמרה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

263-1021195

מספר התכנית

302.643 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4)
א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (13)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

שפלת הגליל

קואורדינאטה X

216768

קואורדינאטה Y

751590

1.5.2 תיאור מקום

טמרה - מתחם הכניסה לעיר: ממזרח לכביש 70 וממערב ליישוב הבנוי הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

קואשף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18566	מוסדר	חלק	17-28, 30-31, 37, 39-58	2, 4, 29, 32, 35, 169-170

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 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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>15756 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחומה וכל יתר הוראות תכנית ג/15756 ממשיכות לחול	6698	1545		19/11/2013
<u>19444 ג/</u>	שינוי	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים, תוך התאמת לשינויים שבוצעו	7882	9903		18/07/2018



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				מנדי חמוזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		מנדי חמוזה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1000	1	22/09/2025	מנדי חמוזה	09: 01 01/10/2025	נספח חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	8	09/09/2025	אשרף נבואני	09: 09 01/10/2025	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	120	09/09/2025	אשרף נבואני	09: 09 01/10/2025	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניקוז	מחייב	1: 1	28	08/04/2025	מאיר רוזנטל	09: 05 09/04/2025	דוח הידרולוגי וניקוז והנחיות לניהול מי נגר	לא
ניקוז	מחייב	1: 2500	1	08/04/2025	מאיר רוזנטל	09: 03 09/04/2025	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	1	15/06/2023	יאסמין מחול	09: 39 14/09/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	27/03/2025	יאסמין מחול	10: 06 27/03/2025	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	14/05/2023	מנדי חמוזה	10: 17 22/09/2025	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית טמרה	תמרה			04-9946526	Dr.diabsuhel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית טמרה - ת.ד 63.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-9946526	Dr.diabsuhel@gmail.com

(1) כתובת: עיריית טמרה - ת.ד 63.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי חמוזה		קליבר מהנדסים בע"מ	כרמיאל	החשמל	1	04-9987011	areen@caliberroads.com
מודד	מודד	אשרף הנו	1145		ג'וליס	(1)		04-9560504	Hinoashraf@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יאסמין מחול	35760		נצרת	(2)		04-6466401	yas.makhoul@gmail.com
	שמאי	אשרף נבואני	4115739		מגדל תפן	(3)	3	04-9961129	nabwanirea@gmail.com
מהנדס	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(4)		04-9580621	meir@rme.co.il

(1) כתובת: ת.ד - 1303.

(2) כתובת: ת.ד 12790.

(3) כתובת: דולב 3.

(4) כתובת: מצפה גילון ד.ג. משגב 20103 ת.ד 119 ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הוצאת היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התו"ב.
- תוספת גובה למבנים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
- שינוי בשטחי הבניה לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התו"ב.
- שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א (א) (7) לחוק התו"ב.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית לפי סעיף 62א. (א) (13) לחוק התו"ב.
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15) לחוק התו"ב.
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	512 - 500
מבנים ומוסדות ציבור	103 - 100
שטח ציבורי פתוח	207 - 200
ככר עירונית	301 , 300
דרך מאושרת	6 - 1
דרך מוצעת	9 , 8 , 10
חניון	401 , 400
מגורים ומסחר	616A, 616B, 616C, 617A, 618 - 620, 621A, 621B, 622 - 636, 637A, 615 - 600 637B, 637C, 638A, 639 - 647

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	200
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	206
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6 - 4
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	616A, 616B, 616C, 615 - 600 617A, 618, 619, 636, 637A, 637B, 637C, 638A, 639, 640
להריסה	דרך מאושרת	6 , 5 , 2 , 1
להריסה	דרך מוצעת	9
להריסה	חניון	401 , 400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	103 , 102
להריסה	מגורים	508 , 504 - 501
להריסה	מגורים ומסחר	611 , 608 - 606 , 604 , 602 - 600 616A, 616B, 616C, 615 , 614 621B, 622, 624, 626 - 629, 632, 635, 636, 637A, 637B, 637C, 638A, 639 - 642, 645, 646
להריסה	שטח ציבורי פתוח	207 , 206 , 203 - 201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5 , 4 , 2 , 1
מבנה להריסה	חניון	400
מבנה להריסה	ככר עירונית	300
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	מגורים	511 - 508 , 505 - 500
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	616C, 615 , 614 , 611 , 609 - 600 618, 619, 621A, 622, 624 - 630, 636, 637B, 637C, 638A, 639 - 646
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	207 , 203 - 201

קו בנין עילי	מגורים ומסחר	617A, 618, 638A, 639
--------------	--------------	----------------------

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43,322	14.32
חניון	2,867	0.95
כיכר עירונית	7,000	2.31
מבנים ומוסדות ציבור	20,194	6.67
מגורים	76,644	25.33
מגורים ומסחר	138,120	45.64
שטח ציבורי פתוח	14,496	4.79
סה"כ	302,643	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43,119.61	14.25
דרך מוצעת	604.31	0.20
חניון	2,867.14	0.95
ככר עירונית	6,999.98	2.31
מבנים ומוסדות ציבור	20,194.14	6.67
מגורים	76,678.45	25.34
מגורים ומסחר	138,140.95	45.64
שטח ציבורי פתוח	14,038.8	4.64
סה"כ	302,643.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- מגורים . - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או סדנאות בחלק ממבנה מגורים . - חניה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי המבנים בכל מגרש ישענו, ככל הניתן, על קו הבניין הקידמי, וזאת בכדי לייצר חזית רחוב אורבאנית ובנויה. גישה וחניה: החנייה למגורים תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר בניה. החנייה תהיה פתוחה או מקורה עם גג שטוח חומרי הגמר יהיו זהים למבנה. תכנון החנייה וקרויה יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר בניה ליחידות הדיור. המבקש להפעיל שימוש שאינו למגורים בתחום שטח המגורים ידאג לתוספת חנייות במידת הצורך לשביעת רצון הועדה המקומית . מניעת מטרדים ושימושים נלווים: שימושים שאינם למגורים יאושרו בתנאי שאין הם יוצרים מטרדי רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים לשאר דיירי המגרש. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד ממשרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור השימוש שאינו למגורים.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי גמר וגווניהם בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם והיו לאישור מהנדס הוועדה . גגות ודודי שמש. גגות המבנים יהיה גגות שטוחים, או גגות רעפים, גגות שטוחים יהיו מצופים חצץ או ריצוף. כחלק מהיתר בניה חלה חובה להגיש תכנית גגות המכילה את חומרי הגמר של הגגות, ופירוט כל המתקנים המצויים על הגג (כגון דודי שמש, קולטים סולאריים, אנטנות וכו'). דודי השמש יוסתרו ופרטיהם יופיעו בבקשה להיתר בניה . אלמנטי הצללה פרגולות, משרביות, סוככים וכך כל אלמנט הצללה אחר, יעשו על פי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בניה. בכל מקרה, אלמנטי ההצללה יעשו בבניה קלה. אלמנטים קונסטרוקטיביים להצללה יוכלו להיות בכל סוג וחומר בניה, והכל לפי שיקולי הוועדה המקומית בבואה לתת היתר בניה. מזגנים

לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, אלא ע"פ פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנון החזיתות ועיצובן, ויופיע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

צנרת

לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר, כבלים, ארובות חימום וכדומה.

מסתורי כביסה

מסתורי הכביסה יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב חזית המבנה, וייבנו מחומרים עמידים, ויותאמו לחומרי הגמר של החזית כך שישתלבו בה פרטי הביצוע וחומרי הבנייה של אלמנטים אלו יהיו חלק מהבקשה להיתר.

שילוט והכוונה

תותר הצבת שילוט על גבי המבנים בתנאי שהוא מופיע בבקשה להיתר.

פיתוח ונוף

שטחים פתוחים ירוקים במגרש.

בכל מגרש, סך השטחים הפתוחים הירוקים, בתכנית הקרקע, לא יפחת מ-15% מסך שטח המגרש. שטח זה לא ירוצף, ויאפשר חלחול נגר עילי אל מי התהום. תחזוקת שטחים אלו חלה על המחזיקים בקרקע.

גדרות

על גבולות המגרש יבנו גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר תותר גדר גבוהה יותר ובלבד שהיא עשויה מצמחיה ולא מחומר קונסטרוקטיבי, ועד לגובה כולל של 1.8 מטרים.

מבני עזר

חדרי אשפה, מבנים למכלי גז, טרנספורמטורים וכדומה, ישולבו בתכנית הפיתוח. מבנים אלו יוקמו מחומרים הזהים למבנה המגורים או לגדרות באותו המגרש, ויהיו נגישים לנותני שירותים חיצוניים. התכנון ייעשה בצורה אסתטית, ומבלי לפגוע חזותית בחזית הפונה לרחוב. מבנים אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה במגרש.

4.2 מגורים ומסחר

4.2.1 שימושים

א. מגורים.

ב. מסחר ותעסוקה

בתחום המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות":

מסחר כגון: חנויות, בתי קפה, סופרמרקט, חנויות קימעוניות וכו'.

משרדים וקליניקות לשירותי רפואה

בתחום שאינו מסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות":

משפחתונים, משרדים לבעלי מקצוע ומסחר זעיר. שימושים אלו יותרו רק לבעלי מקצוע

המתגוררים בדירות במתחם.

	ג.חניה.	
4.2.2	הוראות	
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות הסבר כללי : יעוד "מגורים ומסחר" נחלק לשני מתחמים. הראשון רצועה ברוחב של כ - 30 מ', לאורך כל כביש הכניסה הראשי לעיר, בחלקה הדרומי של התכנית. חלק זה מסומן בתשריט ברסטר של "הנחיות מיוחדות". השני שאר שטח המגורים והמסחר. - החלק הראשון הוא התחום הפרזנטטיבי של העיר, והחזית אשר מוצגת לבאים בשערי טמרה. החלק השני הוא התחום של חיי המגורים בעלי הצביון השכונתי.	
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה שימושים הגורמים למטרדי רעש, סיכון, זיהום אוויר וזיהום מים, לא יותרו בייעוד זה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד משרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור "מסחר".	
ג	בינוי המבנים בכל מגרש ישענו, ככל הניתן, על קו הבניין הקידמי, וזאת בכדי לייצר חזית רחוב אורבאנית והמשכית. שימושים ל"מסחר" ול"תעסוקה זעירה" יותרו בקומות הקרקע בלבד. גישה וחניה החניה למגורים תהיה בתחום המגרש, על פי תקן חנייה תקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה פתוחה או מקורה עם גג שטוח. חומרי גמר יהיו זהים למבנה. תכנון החניה וקרויה יהיה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר בניה ליחידות הדיור. הפעלת שימוש שאינו למגורים מחייב מתן פתרון חנייה כנדרש בתקן חנייה המאושר בעת הוצאת היתר הבנייה.	
ד	בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בשטח מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות חזית הרחוב קוי הבניין יהיו על פי תכנית הבינוי כאשר בקומת הקרקע תהיה נסיגה של 4 מ שתיצור ארקדה (סטווין) למעבר הציבור. כל הבעלים יחוייבו בשפה עיצובית אחידה של הארקדה, וגובהה יתואם ביחס למגרשים הגובלים, בזמן הוצאת היתרי הבנייה. שטח הארקדה לא יכלל במניין שטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 להלן.	



גישה וחניה
תהיה הפרדה מוחלטת בין דרכי הגישה והחניה של המסחר, לבין דרכי הגישה והחניה של המגורים. האספקה והפינוי ליחידות המסחריות יבוצעו מכיוון הרחוב הראשי, במפריץ חניה ברחוב הראשי.

הוראות בינוי בשטח מגורים ומסחר ללא הנחיות מיוחדות

נסיגה בקו הרחוב
קו הבניין בקומת המגורים הראשונה בחזית הרחוב יהיה 5 מ' מקו המגרש. הבניין, בחזית הפונה לכביש, יכול להיות בדירוג נסוג, בין 2 מ' ל- 3 מ'. מידת ההזזה של גושי הבניין זה לעומת זה, ימדדו לפי מידת ההזזה של המלבנים החוסמים.

גישה וחניה
רוחב פתח הכניסה למגרש לא יקטן מ- 5 מ'. לכל מגרש יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב (למעט בתכנון מערך חניה משותף לשני מגרשי).

ה **עיצוב אדריכלי**
חומרי גמר וגווניהם
בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם.
גגות ודודי שמש
גגות המבנים יהיה גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות שטוחים יהיו מצופים חצץ או ריצוף. כחלק מהיתר בנייה חלה חובה להגיש תכנית גגות המכילה את חומרי הגמר של הגגות, ופירוט כל המתקנים המצויים על הגג (כגון דודי שמש, קולטים סולאריים, אנטנות וכו'). דודי השמש יוסתרו, ופרטיהם יופיעו בבקשה להיתר בנייה.

אלמנטי הצללה
פרגולות, משרביות, סוככים וכן כל אלמנט הצללה אחר, יעשו על פי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בנייה. בכל מקרה, אלמנטי ההצללה יעשו בבנייה קלה. אלמנטים קונסטרוקטיביים להצללה יוכלו להיות בכל סוג וחומר בנייה, והכול לפי שיקולי הוועדה המקומית בבואה לתת היתר בנייה. אלמנטי קירוי והצללה יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.

מזגנים
לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני, אלא על פי פתרון שיהווה חלק בלתי - נפרד מתכנון החזיתות ועיצובן, ויופיע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה.

צנרת
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלוייה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר, כבלים, ארובות חימום וכדומה.



מסתורי כביסה מסתורי הכביסה יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב חזית המבנה, וייבנו מחומרים עמידים, ויותאמו לחומרי הגמר של החזית כך שישתלבו בה. פרטי הביצוע וחומרי הבנייה של אלמנטים אלו יהיו חלק מהבקשה להיתר. שילוט השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר	
פיתוח ונוף שטחים פתוחים ירוקים בכל מגרש, סך השטחים הפתוחים הירוקים, בתכנית הקרקע, לא יפחת מ-15% מסך שטח המגרש. שטח זה לא ירוצף בשום אופן, ויאפשר חילחול נגר עילי אל מי התהום. גדרות על גבולות המגרש יבנו גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.2 מטר. תותר גדר גבוהה יותר ובלבד שהיא עשויה מצמחיה ולא מחומר קונסטרוקטיבי, ועד לגובה כולל של 1.8 מטרים. מבני עזר חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז וכדומה, ישולבו בתכנית הפיתוח. מבנים אלו יוקמו מחומרים הזהים למבני המגורים או לגדרות באותו המגרש, ויהיו נגישים לנותני שירותים חיצוניים. התכנון ייעשה בצורה אסתטית, ומבלי לפגוע חזותית בחזית הפונה לרחוב. מבנים אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה במגרש.	ו
תשריט חלוקה כל המגרשים הצמודים לכביש הראשי ומסומנים עם הנחיות מיוחדות אשר מתקיים בהם קו בניין 0 עם המגרשים מצפון ואשר בשני המגרשים הבעלות זהה יש לראות בהם כחטיבה תכנונית אחת במיוחד לצורך ביצוע חלוקה פנימית. מגרשים - 600+620 - 601+621A - 602+622 - 603+623 - 604+624 - 605+626 - 606+627 - 607+628 - 608+629 - 609+630 - 610+631 -	ז



611+632 -
612+633 -
613+634 -
614+635 -
615+636 -
616A+637A -
616B+637B -
616C+637C -
617A+638A -
618+639 -
619+640 -



מבנים ומוסדות ציבור

4.3

שימושים

4.3.1

מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965

הוראות

4.3.2

בינוי

א

חומרי גמר וגווניהם
בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר לחזית וגווניהם ויהיו לאישור מהנדס הוועדה.

נגישות
תתוכנן נגישות לאוכלוסייה עם מוגבלות, וכן לאוכלוסיית קשישים ופעוטות.

חניה
החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
שטח החניה בכל מבנה ציבור יקבע על פי תקני החניה הנהוגים בכל פונקציה ציבורית.
הקצאת החניה תהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.
הקצאת החניה תתייחס הן לחניית משתמשים, והן לחניה תפעולית (הכוללת רכב חירום, רכב נכים, ורכב שירות).

שילוט
שילוט החוץ יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר.



	קירוי והצללה אלמנטי קירוי והצללה יהיה חלק בלתי נפרד מתכניות בקשה להיתר. גגות לא יותרו גגות רעפים
ב	פיתוח ונוף גינון וצמחייה בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. שטח הגינון והנטיעות יהיה לפחות 40% מהשטח הלא בנוי במגרש, וזאת מטעמי רווחת הציבור, חזות נאה וחילחול נגר עילי אל מי התהום. יוכן נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה. גינות משחק בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק. שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים - בוגרים, בשיעור של 55% לפחות משטח החצר. גדרות על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, גדרות רשת וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א- שטחים פתוחים לרווחת הציבור בכללם: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, פארקים, שבילים ירוקים. ב- תחנות השנאה. מחסן כלים (למעט בשצ"פ מלווה כביש)
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף ריהוט חוץ שטחים ציבוריים פתוחים לגיל הרך, שטחים שכונתיים ושדרות ירוקות יהיו מיועדים ל: טיול ומנוחה, מתקני שעשועים לילדים ופעוטות, נופש פעיל וכדומה. שצ"פים אלה יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות מים וכיוצא בזה. הצללה וקירוי תעשה הצללה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים בשיעור של לפחות 55% משטח כל שצ"פ אופן ההצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים. מיקום תחנות השנאה

תחנות השנאה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח לשצ"פים בהם מופיע סמל תחנות השנאה. מיקום במגרש יעשה על פי דרישות חברת החשמל. יש להרחיק את התחנות ככל האפשר ממגרשי המגורים.

הנחיות למועד ביצוע השצ"פים

פיתוח השצ"פים יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה אישור תכנית פיתוח השצ"פ במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.

צמחייה

יש להשתמש בצמחייה חסכונית במים ובעלת אופי מקומי המשתלבת באופי הצמחייה הטבעית הקיימת באזור, לפירוט סוגי צמחייה יש לפנות לנספח הנופי.

ב

עיצוב אדריכלי

השתלבות בנוף

כל בינוי ישתלב בפיתוח הנופי.

סוג חומרי הבניה, גודל הפתחים וכדומה יפורטו בבקשה להיתר בניה. המבנה ישתלב בשטח ויהיה לאלמנט פיסולי בנוף השטח הציבורי הפתוח.

4.5

ככר עירונית

4.5.1

שימושים

א. ריצוף וגינון, ריהוט חוצות, מתקני משחקים, מעבר תשתיות עירוניות תת"ק.
ב. מבנים קלים פריקים לאירועים מיוחדים.

4.5.2

הוראות

א

בינוי

בנייה:

תיאסר כל בניה ביעוד קרקע זה למעט מבנים קלים פריקים וזמניים, לאירועים מיוחדים חד-פעמיים וקצרי טווח (לא יותר מימים בודדים). הקמת מבנים אלו טעונה אישורים מתאימים מהרשות ומהוועדה לתו"ב, ורשויות וגופים נוספים, בהתאם לפעילות המבוקשת.

זכות הציבור בכיכר:

כל הכיכר תהיה פתוחה לציבור, ולא יעשה בה שימוש על-ידי גורמים פרטיים.

ב

עיצוב אדריכלי

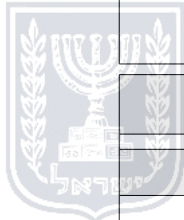
עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח:

גינון וריצוף:

יעשה ריצוף לכיכר, עם ניקוז, נטיעות וגינון. הנטיעות והגינון יהיו בשיעור של לפחות 40% משטח הכיכר. ניתן לשלב אלמנט מים בשטח הכיכר, והכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן בתחומה.

הנחיות למועד ביצוע:

פיתוח הכיכר יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים.
תנאי למתן היתר סלילה אישור תכנית פיתוח הכיכר במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

	פיתוח הכיכר יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה אישור תכנית פיתוח הכיכר במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חנייה.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף ריצוף החניון יהיה מרוצף, עם אבני שפה, ופרט מעבר בשינויי גובה בין הכביש לבין החניון (הנמצא מעט מוגבה, בדומה למדרכה). גינון בשטח החניון, ישתלו עצים ותעשנה עבודות גינון, בשיעור של לפחות 15% משטח החניון, בכפוף לאישור משרד הבריאות. תכנית פיתוח תכנית הפיתוח תכלול את סימון מקומות החנייה, מיקום נטיעות וגינון ופירוט אלמנטי הצמחייה, מיקום אבני שפה, מפלסים, כניסות ויציאות מהחניה, שיפועים לניקוז וכדומה. הנחיות למועד ביצוע פיתוח חניון יתבצע בד בבד ובצמידות להתקדמות הבניה וביצוע הכבישים הסמוכים. תנאי למתן היתר סלילה אישור תכנית פיתוח במתחם על ידי מהנדס הועדה המקומית
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים תחנות אוטובוס וסככות צל.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף גינון ונטיעות יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך. המדרכות יינטעו עצים במרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין גזע לגזע. תאורה תאסר תאורה לכוון היער הגובל בתכנית מצפון וכן לכוון השטחים הפתוחים (מסדרון האקולוגי)
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים

שטח לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה ציבורית לכלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, סככות המתנה לאוטובוסים תחנות אוטובוס וסככות צל.

4.8.2 הוראות

א

פיתוח ונוף

גינון ונטיעות

יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך. המדרכות יינטעו עצים במרחק שלא יפחת מ-4 מ' בין גזע לגזע.

תאורה

תאסר תאורה לכוון היער הגובל בתכנית מצפון וכן לכוון השטחים הפתוחים (מסדרון האקולוגי)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
						עיקרי	שרות										
ככר עירונית	ככר עירונית	300 - 301			(1)											5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100 - 103		1000	70	30	(2) 70	175	50		12	3	1 (3)			5	5
מגורים	מגורים	500 - 512		350	112	30	(4) 50	217	40	5	16	4	1 (3)			5	4
מגורים ומסחר	מגורים	600 - 615, 616A, 616B, 616C, 617A, 618, 619	הנחיות מיוחדות	350	104	27	(4) 85	206	50	5	30	6	1 (3)			(5) 5	(5) 4
מגורים ומסחר	מסחר	600 - 615, 616A, 616B, 616C, 617A, 618 - 619	הנחיות מיוחדות	350	30	5		35	50		30	1	0			(5) 5	(5) 4
מגורים ומסחר	מסחר	620 - 621, 621B, 622 - 636, 637A, 637B, 637C, 638A, 639 - 647		350	30	5		35	50		26	1	0			(5) 5	(5) 4
מגורים ומסחר	מגורים	620 - 621, 621B, 622 - 636, 637A, 637B, 637C, 638A, 639 - 647		350	104	27	(6) 85	206	50	5	26	6	1 (3)			(5) 5	(5) 4
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	202		1000				(7) 10			3.5	1	0			5	5

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:

- ביעוד קרקע מגורים - בחזית הרחוב יש להיצמד לקו הבניין שהוא 5' מגבול המגרש. הכלל יחול על קומת המגורים ראשונה מעל המפלס לכניסה הקובעת. בחזית הפונה לרחוב, הבניין יכול להיות בדירוג נסוג, בין 2' ל- 3' מ'.

- ביעוד קרקע מגורים ומסחר עם הנחיות מיוחדות - מתוך שטחי הבניה המיועדים לשימוש מסחר ניתן יהיה שימוש למשרדים בשיעור מרבי של 25% ושימוש של קליניקות לשירותי רפואה בשיעור מרבי של 15%.

- גובה המבנים לא כולל חדר עליה לגג ומתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנים קלים, פריקים, זמניים.
- (2) שטחים אלו מיועדים לחניה תת קרקעית בלבד.
- (3) קומת החניה תהיה קבורה ב-4 פאות המבנה.
- (4) שטחים אלו מיועדים לחניה תת קרקעית בלבד. קומת החניה תהיה קבורה ב-4 פאות המבנה.
- (5) או לפי תשריט.
- (6) עבור חניה תת קרקעית בלבד.
- (7) מוגבל עד 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 1- היתר הבניה יציג מימוש מלוא זכויות הבנייה האפשריות ויח"ד ע"פ התכנית בשטח המגרש.
- 2- כתנאי למתן היתר הבניה לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 שתוגש על תא שטח שלם ותציג את תאי שטח הגובלים בו.
תכנית ביצוע תכלול ותפרט לכל הפחות את הנושאים הרשומים להלן:
- תוצג חלוקת משנה של המגרשים.
- העמדת המבנים במגרשים.
- עיצוב חזיתות חומרי גמר, תוך התאמתם לסביבה.
- תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.
- שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם.
- קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.
- אזורי גינון ונטיעות עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלו (לאישור ולתיאום עם היחידה לתכנון נוף).
- סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין.
- סימון מפלסי 0.0 של המבנים.
- פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).
- מיקום עמודי תאורת חוץ בשטחי הפיתוח.
- פירוט חיבור מערכות התשתית מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הגובלים.
- סימון מקומות חניה, כולל גישות, והשתלבות במערכת הכבישים העירונית.
- שילוט, ריהוט רחוב וקירוי והצללה, על פי כל המפורט בסעיף 6.13.
- 3- לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 של המרחב סביב לבנין שלגביו הוגשה הבקשה. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום שטחי החניה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין הכניסה לבנין, איתור מכלי האשפה, מכלי הגז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן נוסף שאמור להימצא במרחב לרבות גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. סעיף זה יכול על כלל מגרים למגורים ומגרשים למבני מוסדות הציבור.
- 4- תנאי להיתר בניה במגרשים למגורים ומסחר יהיה קבלת חו"ד משרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור "התעסוקה הזעירה".
- 5- תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות והתאמת הבינוי במוצע לתנאי האקלים לרבות כיווני רוח, טמפרטורה והצללה.
- 6- תנאי למתן היתר בניה הוא המצאת מסמך, ע"י יזמי התכנית, בדבר התקשרות עם אתר פסולת מאושר לפינוי פסולת הבנין ועודפי העפר.
- 7- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י תאגיד ביוב ו/או כל גוף מוסמך אחר, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י המפורט בנספח הביוב או עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים להשלמת עבודות הבניה ובאופן שמערכת הביוב (כולל

מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

8- אישור היתר בניה לתשתיות מים וביוב בהתאם לתכנון שאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

9- א. אישור תכנית ניקוז כוללת לשכונה התכנית תכלול תכנון מפורט למערכת הניקוז השכונתית, לאלמנטי הוויסות (כולל הצגת פתרונות כמותיים לתוספת הנגר כתוצאה מבינוי השכונה) ומובילי ניקוז.

ב. תכניות כוללניות ותכניות מפורטות לביצוע ולחפירה יוגשו לרשות ניקוז למתן חו"ד ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.

ג. הקמת מובילי ניקוז בפועל בנחל טמרה: מובל ראשי ומובל משני (פתוח, פתוח חלקי וסגור) - בהתאם לתכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.

ד. ההמלצות לגבי הוראות נספח הניקוז (פרק 5.4) הינן הוראות מחייבות. יישום ההוראות יטמע בתכניות לביצוע אשר תוגשנה לבדיקה ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.

ה. מימון וביצוע מובילי הניקוז ואלמנטי שימור וויסות נגר, כמפורט בנספח הניקוז ובתכניות המפורטות לביצוע, כפי שיאושרו ע"י רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי - יהיו ע"ח ועל ידי עיריית טמרה.

איכות הסביבה

6.2

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית.

תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי

אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). כל האמור נוגע לייעודי ה"מסחר" שבתחום

ההנחיות המיוחדות בייעוד "מגורים ומסחר". דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד

להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון

והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל

של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את

הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאגף התברואה והמלצותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.3

פסולת בניין

לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת מסמך, על ידי יזמי התכנית, בדבר התקשרות עם אתר פסולת מאושר לפינוי פסולת בנין ועודפי העפר.

לא תותר שפיכת קרקע מעבר לקוי גבול מגרש.

קירות תמך יבוצעו בד בבד עם מילויי קרקע במגרשים, באופן שימנע לחלוטין שפיכת עודפי קרקע אל מעבר לגבולות המגרש.

מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות מגישי הבקשות למתן היתר למנוע מטרדים בעת הבנייה, כדלהלן:

במהלך הבנייה תפונה פסולת הבניין לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין, באישור האחראים על כך ברשות המקומית.

אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

כל אתר בנייה יגודר ויתלו שלטי אזהרה, לאורך כל תקופת הבנייה.

6.4

דרכים וחניות

א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

ניהול מי נגר

- תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הנחיות נספח הניקוז פרק 5.1 ואישור רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.

- במסגרת מתן היתרי בנייה ב תכנון הבינוי במגרשים ישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. ראה/י הערות בפרק סיכום והמלצות.

- חצרות המגרשים והמבנים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש.

- ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר מחצרות הבתים לשצ"פ לצורכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס העיר.

- באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימור בחומרי ריצוף חדירים.

- בשטחי התוכנית ייושמו אמצעים לוויסות נגר עילי בדומה לדוגמאות המופיעות בנספח ובפרק סיכום והמלצות וכן בהתאם לתכנון המפורט הנופי.

- כל בקשה להיתר בניה תכלול פרשה טכנית וחשובים, שיעשו על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות תמא 1, כולל תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר ומיקום האמצעים לוויסות נגר מוצעים אשר יבטיח את האמור לעיל.

6.6

פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית, והבתאם לאמור בטבלה 4 (על סעיפיה השונים) לתקנון זה.
ג. קירות תמך:

קירות תומכי מגרש הפונים אל הרחוב, יהיו בגובה מקסימלי של עד 1.5 מ'.
קירות תמך ב"גב" שורת הבינוי הקיצונית של היישוב, יתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם יועץ הקרקע ויבוצעו לפני ביצוע המבנים במגרשים אלו. גובה הקירות לא יעלה על 2 מ'.

6.7 פיתוח תשתית

6.7

א. כל התשתיות לרבות תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה ובכפוף לאמור בסעיף 6.1.7 (להוראות תכנית זו)..
ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית בכללם חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
ד. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות להסדרת נחל טמרה יהיה תאום עם רט"ג ורשות הניקוז.
ה. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ו. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ז. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

6.8

1. נספח העצים לתכנית:
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות



בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 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 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. 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

7. 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 500 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.

8. מגרשי חנייה:

כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ - 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון

6.9 חלוקה ו/ או רישום

תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית.

6.10 חומרי חפירה ומילוי

פיתוח הכולל עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.



6.11	הריסות ופינויים
	מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית כפופה לשלבויות של תכנית ג/ 19444.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע יהיה 7 שנים

