

## הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0718288

פרוד שלב ג'

צפון

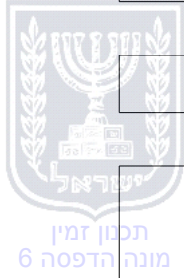
מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

קיבולת היחיד של קיבוץ פרוד על פי תמ"א 35 היא 400 יח"ד.

בקיבוץ כיום 301 יח"ד מאושרות המתפלגות כדלקמן:

- א. 160 יח"ד בשטח המחנה על פי תכנית ג-17034
- ב. 106 יח"ד הרחבה קהילתית בתאי שטח של 0.5 דונם על פי תכנית ג-11787
- ג. 35 יח"ד לבניה רוויה בחלק הדרומי של הישוב, במגרש בשטח 8.6 דונם (חלקה 44) על פי תכנית ג-11787

בנוסף מאושרות 100 יחידות נופש ו-60 יחידות אירוח.

תוכנית זו משנה את הצורה הגיאומטרית של חלקה 44 על מנת לאפשר חלוקת השטח לתאי שטח בני 250 מ"ר למגורים צמודי קרקע במבנים דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ללא שינוי השטח הכולל המיועד למגורים וזכויות הבניה ביחס לתכנית ג-11787.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פרוד שלב ג'

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

209-0718288

מספר התכנית

13.887 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



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

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
240796	קואורדינאטה X
759363	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: פרוד

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15655	מוסדר	חלק	44	49, 51

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17034	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17034 ממשיכות לחול.	6105	3832	08/07/2010
ג/ 11787	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11787 ממשיכות לחול.	5369	1714	24/02/2005
ג/ 9528	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9528. הוראות תכנית ג/ 9528 תחולנה על תכנית זו.	4996	3080	25/06/2001



**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				מירב תא-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מירב תא-אור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/02/2019	מירב תא-אור	20: 41 20/02/2019	תשריט יעודי קרקע מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	20/02/2019	מירב תא-אור	16: 45 20/02/2019	גליון הכולל תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 250 וחתכים טיפוסיים בק.מ. 1: 500	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	(1)		04-6088232		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלאכה 3 נצרת עילית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ פרוד	פרוד	(1)		04-6849000		

(1) כתובת: פרוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מירב תא-אור	83724	תא-אור אדריכלים	אבטליון	(1)	40	052-3839694		ofertaor@ta-or.homeip.net
מודד	מודד	אודי תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	שכניה	(2)		04-9998090	04-9999230	udi@azimut.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: רח' צאלון 209 שכניה ד.ג. משגב.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד	יחידת דיור
מרווח אחורי	רצועת השטח בתחום שבין קו הבניין האחורי לבין גבול המגרש האחורי.
מרווח קדמי	רצועת השטח בתחום שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש הגובל בדרך.
תא שטח יורד	תא שטח שגבהי הקרקע הטבעית בתחומו נמוכים ביחס לדרך המשרתת אותו, וגובה הקרקע האבסולוטי הולך ופוחת ככל שגדל המרחק מהדרך.
תא שטח עולה	תא שטח שגבהי הקרקע הטבעית בתחומו גבוהים ביחס לדרך המשרתת אותו, וגובה הקרקע האבסולוטי הולך וגדל ככל שגדל המרחק מהדרך.

**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**

1. התאמת מגרש בשטח כ 8.6 ד' (חלקה 44) וחלוקתו לצורך תכנון מגורים צמודי קרקע בצפיפות 4 יח"ד לדונם.
2. מתן זכויות בניה ללא שינוי מתכנית ג-11787.
3. תכנון רחוב לשרות המגורים וחיבורו לדרך קיימת מס' 2.
3. מתן אפשרות להתקנת עמדת אשפה ו/או מיחזור בתחום זכות דרך מס' 2.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. התאמת צורת חלקה מס' 44 וחלוקתה לתאי שטח עבור מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.
2. קביעת זכויות בניה על פי תכנית ג-11787.
3. הוספת דרך מוצעת עבור המגורים וחיבורה לדרך קיימת מס' 2.
4. הגבלת גובה מבנים לעד 2 קומות מעל ה- 00.
5. התרת שימוש בקומות מסד או מרתפים בהתאם לשיפוע בטופוגרפיה.
6. התרת מיקום קירות תומכי כביש במגרשים צמודים.
7. התרת התקנת עמודי תאורת רחוב על ראש קיר תומך.
8. התרת הקצאת חניות על פי התקן בתחום דרך.
9. מתן אפשרות להמרת שטח עיקרי לשרות.
10. מתן אפשרות לחריגה מקו בניין עד 10%.
11. קביעת גובה 00 ומתן גמישות בגובה 00.
12. מתן אפשרות להתקנת עמדת אשפה ומיחזור בתחום זכות דרך מס' 2.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 18
שטח ציבורי פתוח	61 - 63
דרך מאושרת	82
דרך מוצעת	83

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	304.28	2.19
מגורים ג'	8,600	61.93
שטח ציבורי פתוח	4,983.38	35.88
סה"כ	13,887.66	100

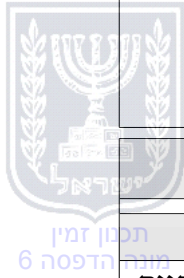
  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	304.28	2.19
דרך מוצעת	3,525.06	25.38
מגורים א'	8,700.43	62.65
שטח ציבורי פתוח	1,357.88	9.78
סה"כ	13,887.65	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> 1. מגורים 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים 3. חדרי טיפולים 4. חניה
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>הנחיות מיוחדות</b> 1. הדרישה מתכנית ג/11787 להכנת תכנית בינוי מנחה שתאושר על ידי הועדה המקומית מבוטלת. 2. בכל מגרש ייבנה מבנה מגורים יחיד הכולל שתי יחידות. בקשה להיתר בניה תקיף את כל זכויות הבניה במגרש וייכללו בה גם מבני העזר, הפיתוח והתשתיות בהתאם להוראות פרק 6.1. 3. הבניה תהיה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה ככל שניתן.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<b>שימושים</b> 1. שבילים ורחבות מרוצפות 2. מתקני משחק וספורט 3. פרגולות והצללות 4. נטיעות וגינון 5. ריהוט חוץ 6. תאורת חוץ 7. עמדות אשפה ומיחזור 8. מתקנים הנדסיים כולל תחנות טרנספורמציה 9. העברת תשתיות כגון קוי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז, כולל דרכי הגישה המשרתות אותם. בתקנת נקודות קצה של תשתיות.
4.2.2	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>הוראות פיתוח</b> 1. השטח זה ישמש למתקני משחק וספורט, לשבילים ורחבות מרוצפות ולגינון וטיפול הסביבה. 2. הפרשי גובה יגושרו בעזרת קירות תומכים או מסלעות. 3. לא יותר גישור על הפרשי גובה באמצעות סוללות עפר.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<b>שימושים</b> דרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, עמדות אצירת אשפה ומיחזור, ריהוט רחוב, נטיעות, גינון.
4.3.2	<b>הוראות</b>

4.3	דרך מאושרת
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. אסורה בניית מבנים בתחום הדרך</p> <p>2. התכנון והפיתוח ילווה על ידי אדריכל נוף</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, עמדות אצירת אשפה ומיחזור, ריהוט רחוב, נטיעות, גינון.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. אסורה בניית מבנים בתחום הדרך</p> <p>2. התכנון והפיתוח ילווה על ידי אדריכל נוף</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
3	3	3	3	1	2	6.5 (2)	34			51 (1)	304 (1)	500	17 - 1	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

א 1. תותר המרת שטחים משטח עיקרי לשטח שרות.

א 2. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. שטח החניה לא ייחשב במניין זכויות הבניה המנוצלות.

א 3. שטח גגון כניסה לא יעלה על 3 מ"ר. שטח גגון מעל יציאה למרפסת או לגינה לא יעלה על 12 מ"ר. השטח הכולל של גגונים לא יעלה על 30 מ"ר. שטח הגגונים לא ייחשב במניין זכויות הבניה המנוצלות.

א 4. שטח מבנה עזר ייכלל בחישוב זכויות הבניה המנוצלות.

א 5. קרוי בריכת שחייה לא ייחשב במניין זכויות הבניה המנוצלות.

א 6. שטח מרתפים ומחסנים בקומות מסד ייחשב במניין זכויות הבניה המנוצלות.

א 7. ההוראה בדבר שטח מינימלי ושטח מקסימלי ליח"ד מתוכנית ג/11787 מבוטלת.

א 8. תותר חריגה נקודתית של עד 0.5 מ' מקווי בניין באישור מהנדס הועדה. תותר חריגה של עד 10% מקו בניין באישור מהנדס הועדה.

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

(1) תותר העברת שטח בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

(2) הגובה יימדד ממפלס ה-00 ועד לקצה מעקה הגג. יותר למעקה גג על פי התקן ולציוד על הגג, לחרוג מעבר לגובה זה, באישור מהנדס הועדה..

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. גובה הכניסה הקובעת (גובה ה-00) המצויין בנספח הבינוי מחייב. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה ה-00, כל עוד לא תהיה הסתרת נוף לתא שטח סמוך, באישור מהנדס הועדה. סטייה מעל 0.5 מ' תהווה סטייה ניכרת מתוכנית.
2. תותר כניסה ראשית או משנית למבנה בתאי שטח יורדים, באמצעות גשר במפלס הרחוב.
2. המבנים ייבנו מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.
2. המבנים יעוצבו בשפה אדריכלית אחידה. יותר שוני בין המבנים בגווני הגימור.
3. גגות המבנים יהיו שטוחים.
4. כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תהיה על פי הוראות תוכנית זו ולא תחויב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בהליך נוסף.
5. כל תוספת ו/או שינוי באחת היחיד במבנה דו משפחתי יחייבו התייחסות אדריכלית לכלל המבנה. כל פרטי וחומרי בינוי יצוינו בבקשה להיתר בנייה.
6. יותר מבנה עזר אחד עבור כל יחיד בהתאם להנחיות שלהלן:
  - א. שטח המבנה לא יעלה על 10.0 מ"ר.
  - ב. בתאי שטח 1-9 תותר הקמת המבנה בקו בניין צידי או קדמי או אחורי 0.
  - ג. בתאי שטח 10-17 תותר הקמת המבנה בקו בניין צידי 0 במחצית האחורית של המגרש או בקו בניין אחורי 0.
7. מרתפים וקומות מסד תותר בניית מרתפים ו/או קומות מסד בתחום קווי הבניין בלבד.
8. גגונים
  - א. תותר בניית גגונים מחומרים קלים או מפלטת בטון דקה ללא מעקה, לקרוי כניסות ראשיות, כניסות שרות, יציאות לגינה ויציאות למרפסות. תותר תחומת גגון מעל כניסה ראשית למבנה מ-3 כיוונים על ידי קירות.
  - ב. גובה הגגונים לא יעלה על 2.5 מ'.
  - ג. לא יותר שימוש בגגונים כמרפסות.
  - ד. ניקוז הגגונים יישפך בתחום תא השטח.

**6.2****תנאים למתן תעודת גמר**

1. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר השלמת בניית כל חלקי המבנה וכל עבודות הפיתוח, בהתאם להיתר הבניה.
2. למרות האמור לעיל, יתאפשר מתן תעודת גמר למבנה שהושלם חלקית ובלבד שמעטפת המבנה בוצעה בשלמותה, באישור מהנדס הועדה.



6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה על פי התקן שבתוקף.</li> <li>2. החניה עבור תאי שטח 10-1 תהיה בתחום הדרך. לא תותר חניה בתחום תא השטח.</li> <li>3. חניה עבור תאי שטח 11-17 : <ol style="list-style-type: none"> <li>א. החניה תהיה בתחום תאי השטח.</li> <li>ב. תותר הקמת החניה בקו בניין קדמי ו/או צידי 0.</li> <li>ג. יותר קרוי החניה באופן כזה שגג החניה ישתלב עם פני הגינה במפלס ה-00.</li> <li>ד. ניקוז מבני החניה יהיה בתחום תא השטח.</li> <li>ה. חזית החניה תשתלב ברצף ובחיפוי המשכי עם הקיר התומך בחזית הרחוב.</li> </ol> </li> <li>ו. תחול חובה להתקנת שערים בפתחי החניות. השערים יהיו אטומים וימלאו 100% משטח הפתח. השערים ייפתחו אל פנים החניה. לא תורשה חריגה של כנפי השערים אל תחום המדרכה בכל שלב של פעולת הפתיחה. השערים יהיו מדגם ומעיצוב אחיד בכל תאי השטח. תותר צביעת השערים בגווני שונים, באישור מהנדס הועדה.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה על פי התקן שבתוקף.</li> </ol>



6.4	איכות הסביבה
	<p>פינוי אשפה ומחזור</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</li> <li>2. פינוי אשפה יהיה מעמדת אצירת אשפה מרכזית, שתותקן בכניסה לרחוב, כמסומן בנספח הבינוי. יותר לשנות ממיקום עמדת אצירת האשפה, באישור מהנדס הועדה.</li> <li>3. יותר מרכז מיחזור בכניסה לרחוב, באישור מהנדס הועדה.</li> <li>3. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום עמדת אצירת אשפה מרכזית ועמדת מיחזור והעמדות יסומנו בהיתר הבניה לעבודות פיתוח הרחוב.</li> <li>4. לא תותר התקנת גומחות למיכלי אשפה בתאי השטח</li> </ol> <p>פינוי פסולת בניה ועודפי עפר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תינתן עדיפות לשימוש חוזר בעודפי עפר, אבן מקומית מחציבה ומליקוט ופסולת בניין, בתחומי התכנית, באישור מהנדס הועדה.</li> <li>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר וחציבה שלא נמצא להם שימוש חוזר בתחומי התכנית, לאתר מוסדר.</li> </ol>



6.5	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קירות תומכים <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קירות תומכים בשטחים ציבוריים ובשטחים פרטיים ייבנו בשפה עיצובית אחידה.</li> <li>ב. הקירות יחופו באבן טבעית פראית מקומית או מובאת או באבן נסורה מסותתת, באישור מהנדס הועדה וועד הקהילה.</li> <li>ג. ראשי הקירות יחופו באבן טבעית בעובי לפחות 8 ס"מ.</li> <li>ד. קירות תומכים תומכי כביש יוקמו מחוץ לזכות הדרך, בתחום תאי השטח המיועדים למגורים</li> <li>ה. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3.5 מ' ברצף. קירות תומכים מעל גובה זה ידורגו בנסיגות של לפחות 1.2 מ'.</li> </ol> </li> <li>2. גדרות <ol style="list-style-type: none"> <li>א. חומר, גובה ועיצוב גדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים איכותיים ועמידים</li> </ol> </li> </ol>

## 6.5

## הוראות פיתוח

- ובשפה עיצובית אחידה. לא יותרו גדרות רשת. לא יותרו גדרות בנויות. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'.
- ב. גדרות בין תאי שטח יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ'.
3. מסלעות  
לא יותרו מסלעות לתימוך הפרשי גובה למעלה מ-1.0 מ'.
3. חציות רחוב  
המעברים הרוחביים במיסעה המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח ישמשו כמעברים להולכי רגל מצד תאי השטח העולים למדרכה בצד תאי השטח היורדים. המעברים ירוצפו באופן שיאפשר אבחנה ברורה ביניהם לבין המיסעה וייושמו בהם אמצעים למיתון תנועת הרכבים, כדוגמת אבני ריצוף מרעידות.
4. מתקני חצר  
א. יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כדוגמת מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, ג'קוזי, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:  
1) המתקנים יהיו ללא קרוי בנוי.  
2) יותר להתקין את המתקנים בקו בניין 0.
5. פרגולות  
1) כל האמור להלן מתייחס לפרגולות, להצללות מבד, לרשתות צל ולסוכות גפנים/מטפסים כאחד.  
2) תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.5 מ'.
- 2) שטח הפרגולה לא ייחשב כשטח עיקרי או שטח שרות.
- 3) יש להעדיף פרגולות מחומרים קלים על פני פרגולות בנויות
- 4) תותר בניית פרגולות בקו בניין 0.
- 5) הצללות בד יהיו מחומרים איכותיים, חזקים ועמידים לאורך זמן.
6. בריכות שחייה  
1) תותר הקמת בריכות שחייה לשימוש פרטי של בעלי המבנים  
2) יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת הפרעות ומטרדים ולהבטחת איכות המים בהתאם להוראות החוק ועל פי דרישת הגורמים המוסמכים.

## 6.6

## תשתיות

1. כל קוי תשתיות חשמל, תקשורת, טל"כ ותשתיות זורמות יהיו תת קרקעיים. לא תותר כל העברת קוי תשתיות על פני קירות פיתוח או קירות מיבנים.
2. מיכלי דלק וארובות  
א. תותר התקנת ארובות לתנורי חימום באופן שיבטיח את שילובן האדריכלי בתכנון הבניינים.  
ב. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.



## 6.6

## תשתיות

ג. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים כך שלא ייראו מכביש/מדרכה ציבורית.

3. תנורי חימום והסקה

ייאסר שימוש בתנורי עצים

4. דודי שמש

א. הדודים והקולטים ימוקמו במיקום אחיד ובהפניה אחידה בכל המבנים.

ב. יש להתקין את הדודים והקולטים באופן שיהיו ניסתרים ככל שניתן מדרך ציבורית ומשטחים ציבוריים אחרים אבל, לא תחול חובה של התקנת מסתורים.

5. בניה ירוקה

א. יש לתכנן ולבצע הכנות למערכות פוטו-וולטאיות בכל המבנים. יש לכלול את תכנון הקולטים וההכנות בהיתרי הבניה.

ב. יש לתכנן ולבצע הכנות למערכות איסוף מים אפורים (ניקוז כיורים ומקלחות) בכל המבנים. יש לכלול את התכנון וההכנות בהיתרי הבניה.

6. מזגנים

א. יש לכלול בתכנון האדריכלי של המבנים את מיקום המזגנים, כך שישתלבו בתכנון המבנים

ויהיו נסתרים ככל שניתן.

ב. אין להתקין מזגנים בחזית הפונה לדרך ציבורית או לשצ"פ.

ג. יש להתקין מזגנים חסכוניים בעלי דרוג אנרגטי גבוה וחתימת רעש נמוכה. יש למקם את המזגנים כך שלא תהיה הפרעה אקוסטית לשכנים.

ד. יש לכלול את תכנון המזגנים בהיתרי הבניה ולהציג לאישור מהנדס הועדה תעודות ואישורים המאשרים שלא תהיה הפרעה אקוסטית לשכנים.

6. עמודי תאורת רחוב

א. עמודי תאורת רחוב בצד תאי השטח היורדים יותקנו על גבי הקירות התומכים תומכי הכביש בתחום תאי השטח הפרטיים

ב. יותר להתקין עמודי תאורת רחוב בצד תאי השטח העולים על גבי הקירות התומכים תומכי תאי השטח, או לשלבם במגרעות בקירות התומכים, בתחום תא השטח למגורים.

7. ארונות ציוד וחלוקה לחשמל, תקשורת וטל"כ

א. ארונות ציוד וחלוקה לחשמל, תקשורת וטל"כ ימוקמו בגומחות בקירות תומכים

ב. תותר התקנת ארונות ציוד כאמור בתחום תאי שטח פרטיים, על גבול המגרש.

ג. לא תותר העמדת ארונות ציוד כאמור באופן חופשי, מחוץ לגומחות בקירות תומכים או על חשבון מדרכה או מעבר להולכי רגל.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע



## 7.2 מימוש התכנית

לא החל ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

