

2000378235 - 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

משרד התכנון והבניה
תכנית מס' 251-0252221
17-08-2015
ג/21940 שכונה בין בוועינה לנוג'ידאת
נצרת עילית

מחוז מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
צפון סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 251-0252221
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
ביום 1.12.15 להפקיד את התכנית
אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

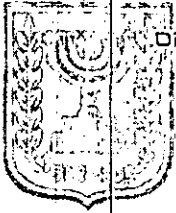
הודעה על הפקדת תכנית מס' 251-0252221
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 251-0252221
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

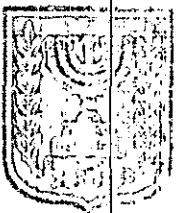
תכנון של שכונת מגורים בת 337 יח"ד. במסגרת התכנית מגרשי מגורים זו משפחתיים, תלת משפחתיים ודירות במבני מגורים, בנוסף לשטחי ומבני ציבור הכוללים בית ספר, גני ילדים ומעונות יום ושטחים ירוקים בשימושים ואפיונים שונים. התכנית ממוקמת בין אדמות בועיינה לאדמות נוג'ידאת ובצמוד לגבול הדרומי של הישוב. במסגרת התכנית שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש של קרקע פרטית וקרקע מדינה. מתחמים אלה הם חלק משטח התכנית הכולל.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 27



תכנון זמין
מונה תדפיסה 27



תכנון זמין
מונה תדפיסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/21940 שכונה בין בועיינה לנוג'ידאת	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	251-0252221	
שטח התכנית	שטח התכנית	139.236 דונם	1.2
מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה	1.3
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

קואורדינאטה X 235294

קואורדינאטה Y 745690

1.5.2 תיאור מקום



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול הדרומי של הישוב. בשטח התכנית שלושה מדרגות תלולים הפונים לכיוון דרום מזרח אל עבר בקעת בית נטופה. את שטח התכנית, בין המדרונות, חוצה וואדי הנשפך לכיוון דרום הפרש הגבהים בין הנקודה הגבוהה לנמוכה ביותר בשטח התכנית הוא כ 120 מטרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בועיינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17547	לא מוסדר	חלק	11-14, 16-22, 25, 59, 64	63
17548	לא מוסדר	חלק	3, 14-15	

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 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	אושרה הקלה מהתמ"א במסגרת תכנית ג/13274.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות		5696	3711	30/07/2007
ג/ 13274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13274 ממשיכות לחול.	5932	3000	19/03/2009
ג/ 6493	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6493 ממשיכות לחול.	4248	229	22/09/1994
ג/ 9034	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9034 ממשיכות לחול.	4744	2928	26/04/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

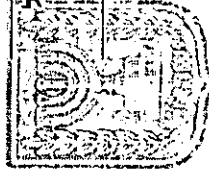
סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילה רוטאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אילה רוטאל			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
ביוב	מנחה		16	18/07/2015	ענבל אברהם		27/07/2015	פרשה - מים וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	14/07/2015	יוסף אגבריה		16/07/2015	טבלאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		18	14/07/2015	יוסף אגבריה		27/07/2015	שומה	לא
ניקוז	מנחה		37	18/07/2015	ענבל אברהם		04/08/2015	פרשה	לא
ביוב	מנחה	1:1250	1	18/07/2015	ענבל אברהם		04/08/2015		לא
בניין	מנחה	1:1250	1	04/08/2015	אילה רוטאל		04/08/2015		לא
דרכים	מנחה	1:1250	1	22/07/2015	מוחמד עמר		11/08/2015	חתכים	לא
דרכים	מנחה	1:1250	1	04/08/2015	מוחמד עמר		11/08/2015	תנוחה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:1250		04/08/2015	אילה רוטאל		11/08/2015	מפת מתחמי איחוד וחלוקה	לא
חשמל	מנחה	1:1250	1	04/08/2015	אילה רוטאל		04/08/2015	נספח משולב: חשמל // עצים בוגרים	לא
מים	מנחה	1:1250		18/07/2015	ענבל אברהם		04/08/2015		לא
ניקוז	מנחה	1:1250	1	18/07/2015	ענבל אברהם		04/08/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1	13	01/06/2014	עור פישלר		08/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		04/08/2015	אילה רוטאל		04/08/2015		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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	ronela@netvi sion.net.il

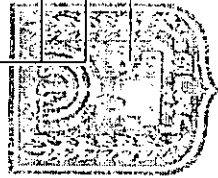


1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשיון	הימנותא	ירושלים	הקרן הקיימת		02-6707351	02-6707364	
בבעלות מדינה			רשות פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	

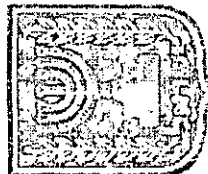
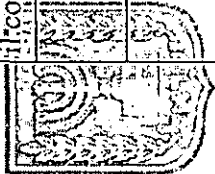


הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים

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	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806	04-6778733	ronela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
akyosi@gmail.com		04-6112341		אום אל-פחם	אום אל-פחם		1377	יוסף אנבריה	שמאי	שמאי מקרקעין
	04-6461563	04-6461563	67	פאולוס השישי	נצרת		6396	ענאן בטחיש	מהנדס	השמל
	04-6310021	04-6310021		אום אל-פחם	אום אל-פחם		882	מחמוד מחאמיד	מודד	מודד
haitham@yar-den-eng.com		02-6275463	8	בן שדאד ענטרה	ירושלים		2937877	מוחמד עמרו	מהנדס	כבישים
	072-2520216	072-2520216	16	קק"ל	נחריה		41234	עור פישלר	יועץ סביבתי	יועץ



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 27

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 337 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ וייעוד משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.

ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.

ג. הגדרות שימושים.

ד. הסדרת מערכת דרכים, לרבות גישה למתקן ההנדסי.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.

ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז', בשלושה מתחמים.



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

139.236

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	5		+5		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	200		+200		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
כולל הערכת מימוש של 500 מ"ר בייעודי המגורים	16,183		+15,883	300	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	337		+181	156	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י צפי הקצאה כ 100 מ"ר משטחן של 10% מיח"ד עבור שימושים נוספים במגורים א' ב' ג' עפ"י הגדרות שימושים סעיפים 4.1, 4.2, 4.3 .	51,175		+23,257	27,918	מ"ר	מגורים (מ"ר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	1,500		+1,500		מ"ר	מסחר (מ"ר)
עפ"י הערכת מימוש שימושים בייעוד המגורים	2,670		+2,420	250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה תכנית זמין
האמור בטבלה 5. מונה הדפסה 27

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

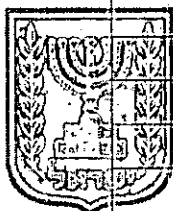
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ר/או טיפול נופי	25 - 20
דרך מאושרת	2C, 3C, 4G, 5E, 1
דרך מוצעת	2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 5A, 5B, 5C, 5D, 17 - 10
דרך משולבת	19
מבנים ומוסדות ציבור	66, 60, 53, 51, 50
מגורים א'	239, 100
מגורים ב'	266 - 240, 238 - 203, 159 - 101
מגורים ג'	202 - 200
מתקנים הנדסיים	267
שביל	26
שטח ציבורי פתוח	70 - 67, 65 - 61, 52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	4G, 5E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	66, 51
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	129, 109 - 103, 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	69 - 67, 63
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	52
חזית מסחרית	מגורים ג'	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך /או טיפול נופי	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3A, 3B, 14, 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	239
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	,240, 238, 236 - 227, 134 - 129
		266 - 259, 242
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	70, 62



תכנון זמין
מס' 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך אש קק"ל	4,731	3.40
דרך מאושרת	14,355	10.31
מבנים ומוסדות ציבור	300	0.22
מגורים א	9,362	6.72
מגורים א 1	9,777	7.02
מגורים ב 1	1,969	1.41
משולב מגורים מבנה ציבור ושטחים פתוחים	79,446	57.06
מתקן הנדסי	794	0.57
שטח ציבורי פתוח	18,502	13.29
סה"כ	139,236	100



תכנון זמין
מס' 27

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך /או טיפול נופי	6,558.56	4.71
דרך מאושרת	11,078.93	7.96
דרך מוצעת	19,297.09	13.86
דרך משולבת	1,487.29	1.07
מבנים ומוסדות ציבור	16,918.26	12.15
מגורים א'	840.86	0.60
מגורים ב'	47,471.18	34.09
מגורים ג'	2,112.06	1.52
מתקנים הנדסיים	799.01	0.57
שביל	99.99	0.07
שטח ציבורי פתוח	32,573.27	23.39
סה"כ	139,236.51	100



תכנון זמין
מס' 27

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה). שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון פעוטון, מעון, משפחתון. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד.</p> <p>לא יותרו הקמת מרפאות שכונתיות או תחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ד. במגרשים שגודלם המינימאלי הוא 700 מ"ר תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח. גודל יחידות האירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.</p> <p>2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית).</p> <p>3. צנרת גלוייה: לא תותר התקנת צנרת גלוייה בחזיתות הבניינים.</p> <p>4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה.</p> <p>5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו קירוי הבניין.</p> <p>6. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו.</p> <p>7. חומרי גמר: הבניינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית</p>

4.1	מגורים א'	<p>הפיתוח לעת מתן היתר בניה. 9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.</p>
4.2	מגורים ב'	<p>4.2.1 שימושים א. מגורים ב. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה). שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד. ג. מוסדות ציבור קטנים כגון פעוטון, מעון, משפחתון. שימוש זה יותר בקומת הקרקע או במרתף בלבד. לא יותרו הקמת מרפאות שכונתיות או תחנות לבריאות המשפחה. ד. במגרשים שגודלם המינימאלי הוא 700 מ"ר תותר הקמת עד 4 יחידות אירוח. גודל יחידות האירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>4.2.2 הוראות א הוראות בינוי 1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב חניה 1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה. 2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>ג עיצוב אדריכלי 1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. 2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים. 4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה. 5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. 6. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

4.2	מגורים ב'
	<p>7. חומרי גמר: הבנינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע</p> <p>ג. משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו מבנה (כגון מספרה, משרד עו"ד וכדומה).</p>

4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד ובהתאם לנספחי התנועה והחניה.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת לחנייה לכמה תאי שטח סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p>

ג	עיצוב אדריכלי
	<p>1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין.</p> <p>2. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני מאדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית).</p> <p>3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים.</p> <p>4. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל בנין. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים ויוצמדו לעורף הפונה לחניה המשותפת בתיאום ואישור מהנדס המועצה.</p> <p>5. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.</p> <p>6. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשיעור רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו.</p> <p>7. חומרי גמר: הבנינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

<p>4.3</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה. שטח המצללות לא יחושב במנין זכויות הבניה.</p>
<p>ד</p>	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית תותר במגרשים 200-202 בלבד ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. השימושים שיתרו בחזית המסחרית יהיו כמפורט להלן: חנויות קמעוניות, בתי קפה, חנויות ספרים, בגדים, עיתונים וצורכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכדומה. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד למגורים הסמוכים להם והם יותרו בכפוף לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן רשיון עסק.</p> <p>ב. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב ובגובה קומה אחת בלבד.</p> <p>ג. הכניסה לחנייה עבור שימושים מסחריים תבוצע מהדרך הציבורית הגובלת.</p>
<p>4.4</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מתקנים טכניים והנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון בריכות מים, תחנות שאיבה לביוב וכיוצא באלה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>במבני בריכות מים ניתן לשלב תצפית נוף לבקעת בית נטופה. מיקומו ועיצובו של המתקן המתוכנן בשטח זה, כולל בנייה בקו 0, יותרו בהתאם לתשריט פיתוח לכל המגרש באישור הוועדה המקומית, בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>גישה לכלי רכב - תותר אך ורק בהתאם לתשריט תכנית זו.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים.</p> <p>ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית.</p> <p>ג. יותר פיתוח של תא שטח מס' 66 כשטח ציבורי פתוח כל עוד שלא יהיה צורך במבני ציבור בתחומו.</p> <p>ד. תא שטח מס' 53 ישמש כהשלמה לשטח ביעוד מבני ציבור שמצפון לו. מסיבה זו לא הוגדרו בו זכויות בניה.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בנייני מגורים בכל אחד מתאי השטח בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, יהא בהתאם למפורט בנספח הבינוי, יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 ובין גובה הכביש הסמוך הינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטייה ממנו של עד 1 מ' ממנו לעת מתן היתר הבניה.</p>



תכנית זמין
מונה תדפסה 27



תכנית זמין
מונה תדפסה 27



תכנית זמין
מונה תדפסה 27

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח התנועה ונספח הבינוי, ישתנה, לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספחים אלו, כאמור.</p>
ב	<p>חניה החנייה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה בשטח. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. למרות האמור לעיל פתרון החניה עבור מוסדות חינוך יתאפשר גם לאורך הדרך הציבורית הגובלת לשם הורדה ואיסוף.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין. מתקנים על הגג כגון: מכלי מים, חדרי מכוונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבניין ויבנו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הבנין בחזיתות הראשיות (קדמית ואחורית). צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבנינים. קירוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין, תותר הקמת קירוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קוי הבנין לשביעות רצונו של מהנדס המועצה או בא כוחו. חומרי גמר: הבנינים יצופו בציפוי קשיח כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט או בטון חשוף עם דוגמה או שילוב של החומרים בכיסוי של לפחות 20% משטח החזית ובאישור מהנדס המועצה. גדרות וקירות פיתוח: גובה הגדר הקידמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה. מצללות: היתר הבניה יכלול מצללות במרפסות או על גג המבנה.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. מקלטים ורצועות תשתית. בתא שטח מספר 60 לא יותר כל פיתוח וישומרו בו הנוף הטבעי, המסלע הקיים וערכי הטבע. לא תותר בשטח זה כל בניה, לרבות תשתיות וכיוצא באלה.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1498 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. גדרות ומעקות יהיו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה. מערכות ההשקיה תופעלנה ע"י מחשב. הכניסות אל השטחים הפתוחים הציבוריים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>4.6</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 6. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 7. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הפתוחים הציבוריים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה.</p>
<p>4.7</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
<p>4.7.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.8</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
<p>4.8.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א.</p> <p>1. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח התחבורה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט. 2. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלבויות הבניה והאיכלוס. 3. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>
<p>ב</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהיה הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים. ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים. ג. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים. ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות. ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה הסדרי תנועה. ו. הסדרי תנועה. ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים. ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות, נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים. ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות. י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

	4.9	דרך משולבת
	4.9.1	שימושים
		א. מעבר לכלי רכב רוכבי אופניים והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.
	4.9.2	הוראות
	4.10	דרך ו/או טיפול נופי
	4.10.1	שימושים
		א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל ב. טיפול נופי לצד דרך ג. בשלב הפיתוח תבדק אפשרות למיקום חניות באיזורים אלה.
	4.10.2	הוראות
	4.11	שביל
	4.11.1	שימושים
		א. מעבר לרוכבי אופניים והולכי רגל, נטיעות, רהוט גן. ב. תשתיות תת-קרקעיות. ג. תאסר תנועת רכב מנועי.
	4.11.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	מספר יחיד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לפניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
3	0	0	0	0	0	0	6879	0	0	0	600	6279	50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
3	0	0	0	0	0	0	8066	0	0	0	600	7466	51	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
3	0	0	0	0	0	0	1658	0	0	0	300	1538	60	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
2	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0	50	400	66	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות
3	2	2	2	2	2	2	400	0	0	0	60	340	100	מגורים א' ומוסדות ציבור	מגורים א' ומוסדות ציבור
2	1	1	1	1	1	1	230	0	0	0	30	200	239	מגורים א' ומוסדות ציבור	מגורים א' ומוסדות ציבור
3	2	2	2	2	2	2	400	0	0	0	60	340	126,109 - 151,138 - 159	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
(2) 2.5	2	2	2	2	2	2	430	45	170	45	45	170	139,125 - 250,146 - 258	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
(3) 3	2	2	2	2	2	2	430	30	85	60	60	255	150 - 147 - 258	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
14	3	3	3	3	3	3	540	0	0	90	90	450	232,226 - 203 - 243,236 - 266 - 259,249	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
(5) 4	6	6	6	6	6	6	1360	100	0	180	180	1080	229 - 227, 242, 240	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
(5) 4	3	3	3	3	3	3	690	60	0	90	90	540	231 - 230	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	4	4	840	0	0	120	120	720	241,238 - 237	מגורים ב' ומוסדות ציבור	מגורים ב' ומוסדות ציבור
(5) 4	6	6	6	6	6	6	1715	200	0	200	200	1315	202 - 200	מגורים ג' ומוסדות ציבור	מגורים ג' ומוסדות ציבור
1	0	0	0	0	0	0	600	0	0	50	50	550	267	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	0	0	0	0	0	0	180	0	150	0	0	30	68,63	שטח ציבורי	שטח ציבורי

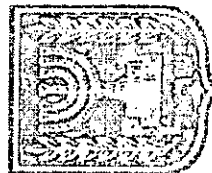
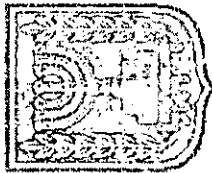
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 א. גובה המבנים הכולל ימודד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוך מבין השניים, מתוקנה המוכיחה ביותר במבנה.

ב. תועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
ג. קוי הבנין בכל המגדשים בשטח התכנית כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות זהירות בניה - מצב מועד:

- (1) סה"כ גובה מבנה 14 מ'.
- (2) סה"כ 4.5 קומות.
- (3) סה"כ 4 קומות.
- (4) סה"כ גובה מבנה 17 מ'.
- (5) סה"כ 5 קומות.



מועד הפקה:
11/08/2015

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- חריגות נקודתיות עפ"י סעיף 4 בתקנון התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

6.3	חלוקה ו/או רישום
<p>במתחמים לאיחוד וחלוקה:</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י המגיש תכנית חלוקה שתוגש בתוך שנה מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות תכנית חלוקה והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>בשאר חלקי התכנית:</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	

6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 	

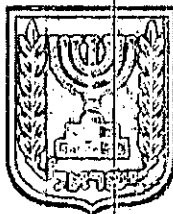
6.4	חשמל																								
	<p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>																								
	<p>מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p>																								



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>א. תימנע בנייה ברצועת הנחל.</p> <p>ב. תשתיות חוצות יונחו בנחל כך שלא יהוו הפרעה לזרימה התקינה. עדיפות לחצייה רצועת הנחל בהטמנה.</p> <p>ג. המגרשים הסמוכים לנחל יוגבהו ב 0.5 מטר לפחות מדיקור הגדה. לא יאושרו מרתפים במגרשים אלה.</p> <p>ד. המגרשים מדרום לכביש 1 יוגבהו ב 20 ס"מ לפחות, למניעת כניסת נגר מדרום.</p> <p>ה. צידי הכבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והזרמתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות באירועי קיצון.</p> <p>ו. יש למנוע בתכנון הכבישים כניסת מי נגר מהשטח הציבורי אל שטח המגרשים הפרטיים.</p> <p>ז. מפלס רצפות המבנים הגובלים בוואדי (מגרשים 129-138) יהיו מעל הגדות בכ- 1.0 מ'. כ- 0.5 מ' מעל מפלס הפיתוח המינימאלי במגרש.</p> <p>ח. הניקוז במעלה המגרשים שממזרח לדרך מס' 5 יוסדר בתעלה עד האפיק הקיים שמוצע להסדרה, וזאת כתנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו.</p> <p>ט. פיתוח השטח ייעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.</p> <p>י. לא יתוכננו ולא יוקמו צנרות מעקף (by-pass) לערוצי ניקוז עירוניים.</p> <p>יא. יבוצעו מערכות ניקוז עילי לצמצום סחיפת קרקעות.</p>	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>1. תחנת השאיבה לביוב- תחנת השאיבה המרכזית לביוב, הקולטת את שפכי אגן הביוב המרכזי ושפכי השכונה יכולה להמשיך לשרת את האגן עד לשנת 2020 בנתוני הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך לשדרג את התחנה ע"י התקנת יחידת השאיבה השלישית ו/או הגדלת הבור הרטוב.</p> <p>2. מאספי ביוב פנימיים-הקו המאסף של האגף המזרחי באגן הביוב המרכזי, הקולט את שפכי השכונה יכול להמשיך לשרת את האגן עד לשנת 2020 במימדיו הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך לשדרג את הקו מקוטר 200 מ"מ לקוטר 300, כתלות באוכלוסייה.</p> <p>3. מאסף ביוב אזורי-הקו המאסף האזורי הקולט את שפכי בועיינה לרבות השכונה החדשה יכול להמשיך לשרת את האגן עד לשנת 2020 במימדיו הנוכחיים. כאשר בין השנים 2020 ל- 2030 יהיה צורך לשדרג את הקו מקטרים 300-350 מ"מ לקווים בקוטר 450-500 מ"מ, כתלות באוכלוסיה.</p> <p>4. טיפול קדם בשפכים- יוסדרו טיפולי הקדם עבור העסקים הקיימים. עסקים מתוכננים יעמדו בתנאי המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, תאגיד המים והביוב והמועצה, לרבות טיפולי קדם</p>
<p>תכנון זמין מונה תדפסה 27</p> <p>תכנון זמין מונה תדפסה 27</p> <p>תכנון זמין מונה תדפסה 27</p>	

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>נדרשים להבטחת איכות השפכים.</p> <p>5. איכות השפכים- איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב באזור התעשייה יעמדו ב"כללי איכות השפכים- איכות השפכים- איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב באזור התעשייה יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א 2011 או בכללים מעודכנים ככל שיהיו</p> <p>6. איכות המים-בהתאם לתקנות בריאות העם.</p> <p>7. במידת הצורך יבוצע איטום צנרת ביוב ע"י שימוש בתשתיות ובחומרים מתקדמים כגון צנרת אטומה ותאי בקרה אטימים לכניסת ויציאת נוזלים, וייעשה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לצורך איתור דלף וסדקים במערכת הביוב (צילומי וידאו, השחלת שרוולים מיוחדים וכו'.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמת לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו זמן קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. כחלק מתכנון מתחם או שכונה תוכן תכנית להפחתת פוטנציאל הארוזיה של הקרקע. בכל תכנית לפיתוח שטח ישולבו אמצעים להשהיית זרימת המים, למניעת סחף קרקע ולעידוד החלחול למי התהום. כל זאת בהתאם למדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי, משרד הבינוי וחסות, או מסמך מעודכן אחר המקובל על המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבינוי והשיכון.</p> <p>5. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, אזור רגישות א'1 בו נמצאת התכנית:</p> <p>א. באזור א'1, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



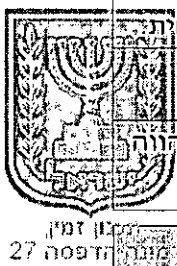
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>6.7</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ</p>	

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקמה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 דו"ח סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. יורחקו באיזורי המגורים ערמות סלעים שנערמו כתוצאה מפיתוח השטח וזאת על מנת להרחיק מפני סלע, המהווים פוטנציאל הדבקת מחלות.</p> <p>ב. בעת עבודות הבינוי יש להנחות כי כל העבודות שבמגרשים הגובלים בשטח הפתוח (תא שטח B,C עפ"י נספח הסביבתי נופי) ייעשו תחת הקפדה למניעת שפוכת והותרת פסולת בנייה.</p> <p>ג. יש להקפיד על מניעת יצירת סוללות עפר או פסולת בנייה באזור המרכזי של ואדי- אל ערב, על מנת לשמר את ערכי הטבע ועל מנת למנוע סחיפת עודפי עפר לנחל במקרים של ימי גשם בעלי עוצמות גבוהות. (עפ"י נספח הסביבתי נופי)</p> <p>ד. יש לשמר את מדרגת הסלע שבשטח B (עפ"י נספח הסביבתי נופי) וסביבתו הטבעית להותרת בתי הגידול הקיימים בו.</p> <p>ה. יש לתכנן את חזיתות מבנים באופן שיצמצם את זיהום הרעש והאור כלפי השטחים הטבעיים.</p> <p>ו. בשטחים שישמרו פתוחים ללא בינוי, כפרט במקומות בהן יתבצעו עבודות עפר להכשרת דרכי גישה, נדרש להבטיח בתום העבודות שימור אחיזת הקרקע באמצעות ייצוב על ידי צומח ים תיכוני. במידה ויתבקש לקיים גידולים בעלי ערך חקלאי, ניתן לאפשר גידול כרמי זיתים או צמחי תבלין אופייניים לאזור ולהימנע מהכנסת צומח לא מקומי.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאים למתן היתרי בניה בתכנית:</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>2. קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. יש לקבוע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>3. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית אשר תכלול :</p> <p>(א) מערכות התשתית: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>(ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.</p> <p>(ג) תאורת רחובות.</p> <p>(ד) כבישים ומדרגות.</p> <p>(ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.</p> <p>(ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינון וחינה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקני"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאים למתן היתרי בניה במגרשי המגורים :</p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו :</p> <p>(א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>(ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים).</p> <p>(ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא יתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית לאחר תאום וקבלת אישור רשות העתיקות ע"פ דרישותיה באותן חלקות אשר לגביהן רשומות הערות אזהרה כשטח מוכרז ע"י הרשות.</p> <p>7. יחויב ציפוי אבן של לפחות 20% בחזית המגרשים.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

תשתיות	6.13
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה. להלן: עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

6.13	תשתיות
	המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, שיעור עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>תחשיב עודפי החפירה בתכנית:</p> <p>כבישים: 30,000 מ"ק חפירה ו- 14,000 מ"ק מילוי</p> <p>מגרשים: 65,000 מ"ק חפירה ו- 57,000 מ"ק מילוי</p> <p>פיתוח נוף: 3,000 מ"ק חפירה ו- 27,000 מ"ק מילוי</p> <p>עודפי מילוי וחפירה בשטח התכנית מאוזנים.</p> <p>- תחשיב חפירה ומילוי עפ"י תכנית זו הינו הערכה על בסיס תכנון הפרמטרים המובאים בזאת. ניתן לחרוג מתחשיב זה באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.15	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושל עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



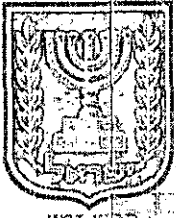
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>- שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הועדה</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	- שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הועדה	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	- שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הועדה						

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>המקומית.</p> <p>- ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	



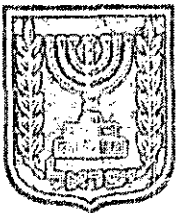
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
זים	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	הימנותא 51000298	בבעלות מדינה	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות פיתוח 500101761	בבעלות מדינה	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
		אילה רונאל	עורך ראשי	12.8.15 חתימה: אילנה רונאל שביל המבץ 6, תל אביב טל. 03-5248806 פקס



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

נספח הליכים סטטוטוריים

רונאל אדריכלים
 תוכנית מספר: 251-0252221 שם התוכנית: ג/21940 שכונה: **מכון בן-גוריון לנהיגות**
 שביל המרץ 6, ת"א 6652252
 עורך התוכנית: אילה רונאל תאריך: 10.8.2015 חתימה על 03-5248806 קטע 03-7280597

רונאל אדריכלים

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס, טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים ותאריך
אין תכניות מופקדות	סטטוס	03-7280597 תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: נשלל עדכון את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	ל.ר.	
סעיף 109 (ב)	ל.ר.	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			