

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0447417

ג/22961 - בית לחם הגלילית - תכנון שכונה מזרחית



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2017

להפקיד את התכנית

23/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו יוזמה ע"י משרד השיכון, המועצה האזורית ומושב בית לחם הגלילית על מנת לתת פתרון דיור לזוגות צעירים במושב שידם אינם משגת קניית מגרשים גדולים. תכנית זו מציעה בניה צפופה יותר (1 יח"ד על מגרש של 250 מ"ר - 4 יח"ד לדונם) תוך אפשרות לבניית בתים על קיר משותף על מנת לנצל את משאב הקרקע בצורה המקסימלית. תכנית זו מציעה 57 יח"ד סה"כ המשלימות את מכסת יח"ד לפי תמ"א 35/1/ב ל 300 יח"ד סה"כ בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 22961-ג/ בית לחם הגלילית- תכנון שכונה מזרחית

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0447417

שטח התכנית 1.2 1,375.096 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	218250
קואורדינאטה Y	737750

1.5.2 תיאור מקום

בית לחם הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית לחם הגלילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית לחם הגלילית - שכונה מערבית ושכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק	2-61, 68-71	62
11377	מוסדר	חלק	2-81, 83-84	82, 85
11378	מוסדר	חלק	2-15	
11379	מוסדר	חלק		15
12322	מוסדר	חלק		11, 21, 26

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
02/12/1993	1076	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2293 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 2293
23/11/2000	456	4935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9993 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9993
17/11/2011	767	6322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 2293 ממשיכות לחול.	החלפה	יז/ מק/ 2293 / 05

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה או פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכנית ג/21669 המופקדת וכן אינה משנה או פוגעת בתכניות נקודתיות בסמכות מקומית שאושרו או בהליכי הפקדה. תכנית זו כפופה לתכנית ג/21904 על שינוייה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	20/12/2017	ענבל אברהם	19/12/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל	24/12/2017	אמיר חסון	20/12/2017	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספח נוף	20/12/2017	יפעת גל שפיזמן	18/12/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים לאורך הכבישים	20/12/2017	דניאל ולין	27/09/2017	3	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנוחה, רומים וניקוז	20/12/2017	דניאל ולין	27/09/2017	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה וחתכים אופייניים	20/12/2017	דניאל ולין	27/09/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	20/12/2017	איתי זהבי	11/09/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משרד השיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088235		m- anteby@zah av.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגש"ח בית לחם הגלילית בע"מ	בית לחם הגלילית	(1)		04-9831357		Yaron@blh.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 149, ד.ג. העמקים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אגש"ח בית לחם הגלילית בע"מ	בית לחם הגלילית	(1)		04-9831357		Yaron@blh.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 149, ד.ג. העמקים.

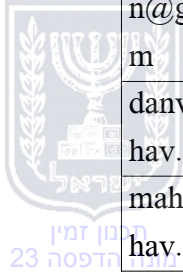
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יפעת גל שפייזמן	ל"ר		חדרה	העבודה	4	04-6231861	04-6231861	ifat.naturalplan@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042	דניאל ולין הנדסה בע"מ	נהריה	בלפור	18	04-9000250	04-9000250	danvalin@zahav.net.il
מודד	מודד	מאהר זאהר	931	מ. זהר הנדסה בע"מ	נצרת	פאולוס השישי	2659	04-6461056	04-6082803	maher72@zahav.net.il
מתכנת חשמל	יועץ	אמיר חסון		א.צ.ג.ל. ניהול ותכנון פרויקטים	נתניה	שד ניצה	8 א	077-8177776	09-8624826	amirhason1@gmail.com
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	אברהם ענבל	118405		מסד	(1)		04-6778733		INBALENG@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1 ד.נ גליל תחתון.



משרד
תכנון ומבוא
מנהל תכנון ומבוא



תכנון ומבוא
מנהל תכנון ומבוא

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שכונה מזרחית -בית לחם הגלילית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול 2 נחלות ושינוי מיקום יח"ד בתחום הישוב. 2. שינוי יעוד מחקלאי למגורים לשכונה בת 57 יח"ד. 3. הוספת 46 יח"ד לישוב כפרי הכולל 254 יח"ד מאושרות- סה"כ 300 יח"ד לפי תמ"א 35/1. 4. שינוי יעוד למערכת דרכים חדשה, שצ"פ ושפ"פ. 5. תכנון הסדרי תנועה, נוף וסביבה ומע' מים וביוב לפי נספחים מצורפים. 6. הגדרת זכויות והוראות בניה בהתאם. 7. מתן הנחיות בינוי והוראות עצוב אדריכלי בהתאם.

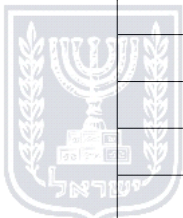


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	409, 408, 401
דרך מוצעת	404 - 402
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	505, 504, 501
מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
מגורים א'	57 - 1
מסחר	202
קרקע חקלאית	332, 331
שביל	407
שטח ציבורי פתוח	320, 315 - 309, 307, 306, 304 - 301, 213, 212, 210, 191



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	402
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	331
להריסה	דרך מאושרת	401
להריסה	דרך מוצעת	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
להריסה	שטח ציבורי פתוח	315
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	45 - 41
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	313
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
קו ניקוז	דרך מוצעת	403 ,402
קו ניקוז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
קו ניקוז	שביל	407
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	310 ,307 ,306 ,303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	33,579.06	2.44
דרך מאושרת	13,330.74	0.97
יעודים שונים שבתכנית זו אינה משנה	1,305,354.66	94.93
מבנים ומוסדות ציבור	4,630.47	0.34
מגורים א'	7,701.54	0.56
מגורים בישוב כפרי	2,866.04	0.21
ספורט ונופש	3,440.53	0.25
שצ"פ	4,193.9	0.31
סה"כ	1,375,096.94	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,330.74	0.97
דרך מוצעת	9,875.76	0.72
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,312,829.02	95.47
מבנים ומוסדות ציבור	8,689.51	0.63
מגורים א'	15,003.61	1.09
מסחר	1,041.59	0.08
קרקע חקלאית	2,439.38	0.18
שביל	292.44	0.02
שטח ציבורי פתוח	11,593	0.84
סה"כ	1,375,095.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת יח"ד אחת על מגרש בשטח 250 מ"ר. במגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי בשטח עד 30 מ"ר, כחלק מבית המגורים ולשימוש המתגורר באותו בית בלבד ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה ובאישור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק וכן בתנאי שיוצגו פתרונות חניה לשימוש זה. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים.
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר חניה מקורה באחת מהדרכים הבאות: 1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש, בשטח מירבי של 35 מ"ר, המיועד לחניית רכב פרטי. כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה יכול להיבנות באחד מהמקומות הבאים: א. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי והצדדיים, כמבנה נפרד, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו הכללי עד 2.50 מ'. גגו של המבנה יהיה משופע או שטוח. ב. בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים. 2. עיצוב אדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן- מבני החניה יהיו לפי תכנית בינוי אחידה שתוכן ע"י ועד האגודה/מקומי בלבד. למבנים שיבנו לפי סעיף 1.א, רצפתו של המבנה תהיה מחומרים הניתנים לפירוק מיידית כגון אבן משתלבת, אריחים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול במערכת תשתיות העוברות בסמוך. המבנה ינוקז לכיוון מגרש המבקש בלבד. מבני החניה שהינם חלק אינטגרלי מהבית- במגרשים בהם מתאפשרת בניית חניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן מוסך כני"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום, לא תותר הקמת מבנה חניה בקומת עמודים או כמוסך פתוח.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה- תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לכל תא שטח, ותאושר ע"י הועדה המקומית.
ג	תשתיות תנאי למתן היתר בניה- אישור כל התשתיות הציבוריות לשטח הנידון ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושי משרדים, קפיטריה, חנויות קמעוניות.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור משרד הבריאות וכיבוי אש.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור

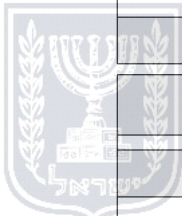
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	יותר מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב כגון: מרפאות, גני ילדים, פעוטונים, ספרייה, בית כנסת, מועדון נוער וקשיש, מועדון תרבות וכנסים, משרדי הנהלת הישוב, צרכניה, מגרשי ספורט, מתקני משחקים, גינון, שבילים וכד'
4.3.2	הוראות
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	בהתאם להוראות בתכנית ג/21904, למעט השימושים הבאים: 1. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 2. לא יותר גידול חזירים. 3. לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים. 4. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה.
4.4.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים
	א. באזור החקלאי הסמוך לשכונות המגורים החדשות, לא תותר בניית מבנים חקלאיים המהווים מטרד לסביבה כגון רפת, לול, מפטמה וכד'. בשטח זה יותר עבוד חקלאי ומחסן חקלאי או סככה מפולשת עד 250 מ"ר בלבד. ב. יאסר ריסוס בחומרי הדברה מסוכנים בשטח החקלאי הצמוד לשכונת המגורים במרחק של עד 50 מ' מקצה השכונה.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים ורחבות ישיבה, מתקני הצללה ותשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני תשתית (ח. טרנס וכד').
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל בלבד, תשתיות עיליות ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני הצללה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שביל	4.8
הוראות	4.8.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.9
שימושים	4.9.1
בהתאם למאושר בתכנית ג/21669, ג/2293, מק/יז/05/2293 וכל התכניות שבאו אחריהן, בתא השטח הרלוונטי.	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	1	2	9 (1)		55	105	50%		15%	40%	359	201, 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3 (5)	3 (5)	1	2	8.5 (4)	4	40	225	25		50 (2)	150	250	57 - 1	מגורים א'	מגורים א'	
3	3		2	9 (1)		25	25			5%	20%	1041	202	מסחר	מסחר	
3	3		2	9 (1)		35	35			5%	30%	1041	202	משרדים	מסחר	
0 (7)	0 (7)		1	3		15	15		40 (6)		40 (6)	250		שביל	שביל	
		1	1	3		5	100	40			60	150	301 - 304, 306 - 307, 315	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 23



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4	4	201, 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	57 - 1	מגורים א'	מגורים א'
3	3	202	מסחר	מסחר
3	3	202	משרדים	מסחר
0 (7)	0 (7)		שביל	שביל
		301 - 304, 306 - 307, 315	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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

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

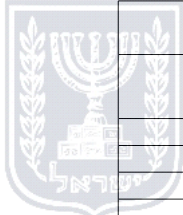
הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.

ב. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ללא מעקות ומסתורים.
- (2) שטח השירות כולל ממ"ד, מחסן גינה, מחסן דירתי, חניה מקורה וח. מכוונת..
- (3) יח"ד לכל מגרש.
- (4) 8.5 לגג משופע, 7.5 לגג שטוח.
- (5) 0 בהסכמת שכן לפי תשריט.
- (6) למצללות בלבד.
- (7) קו בנין 0- לפי תכנית נופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב ובינוי אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. מחסנים יותרו באחת מהאפשרויות:</p> <p>1. מחסן בנוי כחלק מתכנון הבית- ייבנה בתוך קווי הבנין ועפ"י כל ההנחיות הקשורות לעיצוב ותכנון הבתים.</p> <p>2. מחסן חיצוני באחת מפינות המגרש האחורית. יידרשו תיאום והסכמת השכן, וחתומה ע"ג הבקשה להיתר.</p> <p>שני מחסנים של שני מגרשים צמודים יהיו צמודים זה לזה באותה פינת מגרש משותפת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>1. עקרונות מוצעים לשיקום הנופי</p> <p>א. תכניות מפורטות לשיקום תתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ויוגשו בקני"מ 250:1 לפחות. התכניות יכללו תכנית פיתוח כלליות, צמחיה, השקיה ופרטים מפורטים.</p> <p>ב. השטחים הגובלים בקו החול של השכונה יינטעו: שתילת רצועת עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים.</p> <p>ג. הצמחיה: תהיה צמחיה ארץ ישראלית מקומית:</p> <p>עצים - יש לשתול עצי חורש ים תיכוני, רחבי עלים דוגמת אלונים מסוגים שונים חרובים, עוזרר, ארז וכו' ולא עצי אורן דוגמת הקיים.</p> <p>שיחים - אלת המסטיק, אשחר ארצישראלי, קידה שעירה, סירה קוצנית, אזוב מצוי, מרווה וכו'.</p> <p>ד. בשל אופי השטח המשופע, יבוצעו עבודות עפר לצורך התווית הכביש הראשי והמגרשים. לתימוך המגרשים או הקרקע הקיימת יש להעדיף פתרון של קירות תומכים, שיקטינו את שטח התימוך, ויאפשרו נגיעה מצומצמת ככל האפשר בשטח המיוער הקיים.</p> <p>ה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרשי גובה גדולים יותר, ידורגו הקירות ובניהם יושאר שטח שיאפשר גינון.</p> <p>2. הנחיות למזעור נזקים נופיים וסביבתיים במהלך עבודת השיקום הנופי</p> <p>א. איסוף גיאופיטים וזרעים מהשטח המיועד לעבודות עפר.</p> <p>ב. עירוס אדמה משכבה עליונה בעומק של 40 ס"מ בכל שטח עבודת הקבלן, לפני תחילת עבודות העפר. אדמה זו תפוזר בתום עבודות העפר בשטחי הגינון כנדרש או לשיקום דרכי הגישה.</p> <p>ג. סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל</p> <p>אמצעי העבודה והזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה.</p> <p>ד. יעשה מאמץ לאיזון בעבודות העפר (חפירה ומילוי), עודפי עפר ופסולת בנין יפוגו מהשטח בתיאום עם המועצה האיזורית.</p> <p>ה. שימור העצים הקיימים המוגדרים "לשימור" בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בתחום העבודה ע"י גידורם בגדר זמנית או בכל אמצעי אחר שידרש.</p> <p>ו. שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות כולל תיחוח השטח, פיזור אדמה חקלאית, נטיעות או זריעה בהתאם לצורך.</p>	<p>6.2</p>



6.3	חניה																								
	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.																								
6.4	חלוקה ו/ או רישום																								
	תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.																								
6.5	חשמל																								
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="399 940 1260 1523"> <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</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</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</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</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 אוירי 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 אוירי 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 חשמל	6.5
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
6.6 הוראות פיתוח	6.6
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.	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. 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. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	
6.9 סקר סייסמי	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.	
6.10 פסולת בניין	6.10
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
6.11 פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.12 פיתוח סביבתי	6.12
כל הפרש גובה בקרקע החצר מעל 50 ס"מ מצריך פתרון טיפול בקרקע של טרסה/מסלעה/קיר תמך, והצבת מעקה בטיחות עפ"י התקן. אלו יבוצעו בהתאם לפרטי הפיתוח האופייניים של השכונה המופיעים בתכנית הבינוי והפיתוח. ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית	

<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>במסגרת תכנית בינוי. במקרים של הפרשי גובה מעל 50 ס"מ בין מגרשים, הטיפול יהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. א. עובי פתרון התימוך יתחלק שווה בשווה בין שני המגרשים הגובלים זה בזה. ב. עלות הביצוע של אלמנט התימוך והמעקה יתחלקו בין שני בעלי המגרשים, ויבוצע בעת בניית הבית הראשון מבין השניים.</p>	
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש. ב. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו לשמושי עסק/משרד אלא לאחר קבלת חו"ד משרד הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, התקנת מקומות חניה כנדרש. ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים במגרש. ד. בדיקת תשתיות: 1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. ה. תנאי למתן היתר בניה בשכונה החדשה הינו בצוע תשתיות מלא בפועל ואשור מהנדס המועצה.</p>	
<p>6.17 תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	

תשתיות	6.17
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. 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>4. פיתוח התשתיות :</p> <p>א. בצוע ומימוש התכנית יהא בד בדד עם בצוע שפור מע' התשתית לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. 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 קוי 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

היטל השבחה	6.19
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר למגרשים 41-45	העתקת קו חשמל קיים בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23