

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0604447

החלפת שטח מגורים ושצ"פ, תל יוסף



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
צפון
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

מטרת התוכנית להחליף שטח מגורים ושצ"פ לצורך יצירת מגרש רגולארי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטח מגורים ושצ"פ, תל יוסף

ומספר התכנית

204-0604447

מספר התכנית

0.470 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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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 הגלבוע

237561 קואורדינאטה X

718083 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקצה המערבי של שטח המגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

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
23121	מוסדר	חלק		80

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
204-0256354	143

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2013	6833	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18921 ממשיכות לחול.	שינוי	18921 ג/
24/02/2016	3788	7212	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0256354 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0256354



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/02/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	15/01/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	פרטי			קיבוץ תל יוסף	תל יוסף	(1)				moshe4677@walla.co.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ תל יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ תל יוסף	תל יוסף	(1)				moshe4677@walla.c o.il

(1) כתובת: קיבוץ תל יוסף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558817		shlomitb@land.gov. il
חוכר				קיבוץ תל יוסף	תל יוסף	(1)				moshe4677@walla.c o.il

(1) כתובת: קיבוץ תל יוסף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : דאלית אל כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

החלפת שטחים בין מגורים ושצ"פ שינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מגורים ושצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד בקרקע לפי סעי' 62א(א)1 שינוי קו בנין אחורי מ- 4 מ' ל- 3 מ' לפי סעי' 62א(א)4

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	143
שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	450.72	95.78
שצ"פ	19.88	4.22
סה"כ	470.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450.72	95.78
שטח ציבורי פתוח	19.88	4.22
סה"כ	470.6	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מחסנים דירתיים, חניות מקורות למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חניות:</p> <p>תותר הקמת חניות, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה: <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים לבניה חדשה שנשענים על דרכים מוטוריות החניה תהיה בתחום המגרש. ב. במגרשים לבניה חדשה אשר מרוחקים מדרכים מוטוריות החנייה תהיה במקבצים עפ"י נספח תנועה מצורף. ג. במגרשים מבונים החניות תהיינה במקבצים או בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית. 2. קירוי חניה יותר במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש במקרה זה תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד, לא יותר קירוי חניות במקבצים. 3. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) חניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש. 5. במגרשים בהם החניה בתוך תחומי המגרש שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'. 6. בחניות הנכללות בתחום המגרש חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד. 7. שטחי חניה מקורים יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות כאשר החניה נכללת בתוך תחום המגרש. <p>גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט קטעי גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל 1.2 מ'.</p> <p>פיתוח:</p> <p>כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הביניים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.</p> <p>במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח</p>



4.1	מגורים א'
	הציבורי.
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>מס. קומות בבנין: לא תותר בנייה של יותר מ 2- קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה.</p> <p>גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 40%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג (למעט במבנים קיימים בהם קיים בעת אישור התוכנית גובה גדול יותר).</p> <p>בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסגרת מערכת אנרגיה סולרית).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.</p> <p>גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p> <p>פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית.</p> <p>מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. <p>עליות גג: תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגונוי הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויוקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p> <p>קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>

4.1	מגורים א'
	זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מתקני משחק, פרגולות, מקלטים קיימים, תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה באישור הג"ס. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התו"ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בשטחים הסמוכים לדרך, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי	
								מעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות					עיקרי
5 (6)	3	3	3 (5)	1 (4)	2	8.5 (3)	1	35 (2)	340	100 (1)		40	200	350	143	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:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו במבנים קיימים בהם כתוצאה מהתאמה לשיפוע קרקע נוצרת קומת מסד תתאפשר קומה זו כקומה נוספת הנכללת במניין זכויות השטחים. בבניה חדשה תותר קומת שרות בגובה שיקבע ע"י חוק התו"ב בתנאי קרקע טבעית משופעים ובהתאם למניין זכויות שטחים. קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים, קווי הבניין של המבנים הקיימים החורגים מקווי הבניין הנקובים למעלה יהיו לפי בנייה קיימת. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, לפי חו"ד פקיד היערות, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר בבניה תת קרקעית בלבד.
- (2) או 130 מ"ר הגדול ביניהם.
- (3) במבנים קיימים בהם נוצרת קומת מסד, תתאפשר קומה זו כקומת שירות.
- (4) תת קרקעית או מסד (2.2 מ').
- (5) או 0.
- (6) ע"פ תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם 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>	
6.2	חניה
<p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 	

6.4

חשמל

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'ישנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

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>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה).</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, 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 ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. יש להפנות את הנגר העילי מהשטחים המיועדים לשימושי תעשייה ומבני משק אל בריכת איסוף באתר, שם יעברו טיפול קדם לפני הזרמתם לסביבה, כתנאי למתן היתר בניה. לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי - ישתמשו באמצעים הבאים :</p> <p>במגרשי המגורים לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגיטון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').</p> <p>שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004). מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש. פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים. תכנון דרכים וחניות יושלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	
<p>6.7</p> <p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.8</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.9 פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.	

6.10 שרותי כבאות	6.10
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.11 תשתיות	6.11
<p>כללי</p> <p>א. התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>ב. ברצועה שרוחבה עד 1.5 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית.</p> <p>ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p>	

6.12 מבנים קיימים	6.12
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.13 היטל השבחה	6.13
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים מיום אישורה

