

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0607341

שינוי בהוראות בניה, שכונה מערבית, רמת ישי

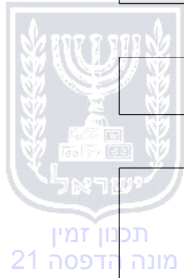
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לשנות קו בנין בשטח המיועד למתקנים הנדסיים ולעדכן הוראות הבינוי כמפורט להלן :
שינוי הוראות בינוי בנושא גגות רעפים (סעיף 4.1.2 ב' בהוראות התוכנית המאושרת).
גובה חניה מקסימום 2.2 מ' (סעיף 4.1.2 ג' בהוראות התוכנית המאושרת).
שינוי הוראות בינוי בעניין תכנון מבנה דו או תלת משפחתי בביצוע מתכנן אחד (סעיף 6.2.6 בהוראות התוכנית המאושרת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות בניה, שכונה מערבית, רמת ישי
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	257-0607341
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	32.561 דונם
------------	-------------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9
----------------------	--

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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	215125
קואורדינאטה Y	734651

1.5.2 תיאור מקום

רמת ישי מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת ישי - חלק מתחום הרשות : רמת ישי

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
11184	מוסדר	חלק	389, 392	77-78, 341, 383, 390-391

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
257-0260091	750

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
257-0260091	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0260091 ממשיכות לחול.	7309	8967	27/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/01/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	24/04/2018		לא

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



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ניסים ביליה			רמת ישי	הצאלון	12			d2saadon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים ביליה			רמת ישי	הצאלון	12			d2saadon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניסים ביליה			רמת ישי	הצאלון	12			d2saadon@gmail.com

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.kozokaro@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

שינוי קו בנין בשטח מתקנים הנדסיים
שינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין בשטח מתקנים הנדסיים
שינוי הוראות בינוי:

- א. שינוי הוראה המחייבת גגות רעפים.
ב. קביעת גובה חניה מקסימאלי.
ג. שינוי הוראות בינוי בעניין תכנון מבנה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 27, 324, 341, 406, 413 - 450, 454, 600, 601, 650, 701
מתקנים הנדסיים	750

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,700.18	26.53
מגורים	14,767.42	40.39
מתקנים הנדסיים	48.62	0.13
שביל	183.41	0.50
שפ"פ	1,502.58	4.11
שצ"פ	10,358.56	28.33

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	36,560.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	32,512.16	99.85
מתקנים הנדסיים	48.62	0.15
סה"כ	32,560.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	שטח למתקן הנדסי-תחנת טרנספורמציה
4.1.2 הוראות	איכות הסביבה
	א
	תחנת הטרנספורמציה תמוקם במגרש 750, אשר ישמש את תחנת הטרנספורמציה בלבד. מגרש 750 ממוקם במרחק הגדול מ-5 מ' ממגרש המגורים הקרוב ביותר. יוגש דו"ח הבוחן את רמת הקרינה האלקטרו-מגנטית החזויה מתחנת הטרנספורמציה.
אנטנות	ב
	לא יותרו אנטנות סלולריות בשטח המתקנים ההנדסיים

4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.2.1 שימושים	ע"פ תוכנית מאושרת 257-0260091
4.2.2 הוראות	גגות
	א
	במגרשי המגורים בתחום התוכנית יותרו גגות רעפים או כיסוי חלקי של לפחות 50% כיסוי רעפים



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות					
(4) 3		2	(3) 9	4	59	40	80			(2) 20	(1) 60	250			מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(8)	1	1	(7) 4			50	50				(6) 50	48.62	750			מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	5	3 (5)	3 (4)	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	(8)	(8)	(8)	750	מתקנים הנדסיים

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:

תאי שטח 324 ו- 341 טבלת הזכויות תיגזר מהתכנית המאושרת גנ/18512.

קו בניין אחורי בתאי שטח 13 עד 19 - 4 מ' בלבד.

תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל משרד לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר.

(2) כולל שטח ממ"ד 12 מ"ר. שטח לשתי חניות מקורות - 30 מ"ר ושטח למחסן 8 מ"ר.

(3) לא כולל מרתף. 9 מ' לגג רעפים.

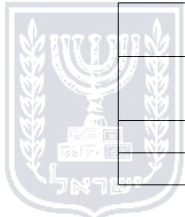
(4) או אפס בתיאום עם השכן ובתנאי חפיפה מלאה של הקירות בשני המגרשים. בתא שטח 1 - 3 מ' כלפי רחוב מעלה השקמה.

(5) קו בניין אחורי בתאי שטח 13 עד 19 יהיה 4 מ'.

(6) תותר העברת זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

(7) הגובה יימדד מגובה קרקע טבעית או חפורה הנמוך מביניהם.

(8) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- 6.2.1 חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.
- 6.2.2 בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מסתור מובנה לאלמנטים חיצוניים כגון : מתקני חימום/ מיזוג האוויר, דוד שמש וכל ציוד אחר המשמש את המבנה. המסתור יהיה אטום ועמיד ויבנה מאחד מחומרי הגמר של המבנה. גובה המסתור יהיה לפחות בגובה האלמנט המוסתר.
- 6.2.3 לא תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית בשטחים ציבוריים.
- 6.2.4 קיר תומך בין שני מגרשי מגורים סמוכים יבנה כאשר ציר האמצע שלו על הגבול בין המגרשים במקרה של חפירה ומילוי בשני המגרשים. במקרה של חפירה/מילוי באחד המגרשים בלבד, יבוצע הקיר בתחום המגרש הרלוונטי. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ'. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קירות בין מגרשי מגורים פרטיים יבוצעו מטיח צבעוני או בגמר אחר מאושר ע"י מהנדס המועצה. קירות חיצוניים גובלים בשטח ציבורי יהיו מצופים באבן טבעית + קופינג אבן/שיש. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור הרשות המקומית. פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. גובה גדר מפני המדרכה 1.2 מ'.
- הקירות ידורגו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה בתכנית הפיתוח המפורטת לכל מגרש. מסלעות אשר גובהן למעלה מ- 2.0 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 1.00 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.0 מ'. במרווחים בין דירוגי המסלעות ישולבו כיסי שתילה, בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה.
- המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) במידות מינימום 75/160 ס"מ ובגובה מיני 60 ס"מ.
- 6.2.5 כל מבנה דו משפחתי או תלת משפחתי יתוכנן מתוך ראיית המבנה בכללותו, ולא לפי יח"ד בודדת. במידה האפשר, יש לשאוף לכך שמתכנן אחד יתכנן המבנה. במידה ולא, הבקשה להיתר של יח"ד הראשונה תכלול חזיתות המבנה כולו בתוכנית צל מנחה.
- 6.2.6 יותרו גגות רעפים או כיסוי חלקי של לפחות 50% כיסוי רעפים.
- 6.2.7 גומחות והסתרת פחי אשפה ומערכות (מים, חשמל, תקשורת, גז) יהיו על פי פרט של המועצה המקומית, סגירה ע"י דלת מתכת דקורטיבית. מיכלי אשפה ימוקמו סמוך לכביש/דרך גישה בתיאום עם המועצה המקומית.
- 6.2.8 שערים חשמליים - לא יבלטו מחוץ לגבול מגרש במצב סגור או פתוח או בשלבי פתיחה, הפתיחה תהיה לתוך המגרש ובכל מקרה יותקנו אמצעים לאזהרה.
- 6.2.9 בחזית המבנה יוצג מספר בית מואר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.2**סביבה ונוף**

- כללי : הבקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. התכנית תוגש לאישור מהנדס הרשות המקומית. השטחים הפרטיים הפתוחים יתוכננו ויפותחו ע"י בעלי המגרשים.
- יש לקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית על כל תכניות הפיתוח ועל חומרי הגמר.
- תכנית הפיתוח תכלול : מפלס 0.00 + של המבנה (בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית),



סביבה ונוף	6.2
תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל וכדומה, פרטים אופייניים ופירוט הטיפול בצמחיה קיימת, ציון מפלסי החניה בשתי נקודות לפחות עבור כל חניה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות של הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור. משטחי חניה עיליים יהיו מאבן, משולבת או טבעית. לא יותר גמר אספלט במשטחים אלה. 6.3.1 הנחיות לעבודות עפר א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. ב. עודפי חפירה יפנו למקום שפיכה מאושר כחוק. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע. ג. בשטח הציבורי בצידי מגרשים ולאורך גבולות צדדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה. ד. הנחיות להגנה על השטח הפתוח ההיקפי: פריצת צירים ומגרשי בניה פרטיים בשטחים הפונים לוואדיות או שצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, או ע"י גדר איסכורית או ע"י קיר אבן לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל תוך הוואדי. בפריצת צירים ניתן לגדר ע"י אלמנטי ניו גרסי מבטון, הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת. 6.3.2 כל העבודות באתר ועבודות העפר בפרט, יבוצעו לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת ביצוע העבודות.	
קווי בנין	6.3
קו בניין קדמי, מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי, מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית. קווי בניין צדדיים, שאר צלעות המגרש. במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות כצידיות. במקרים שבהם יש יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית, תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הוועדה המקומית.	
עתיקות	6.4
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.	
חניה	6.5
1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כולל חניות ציבוריות. 2. מבנה מגורים ששטחו יגיע עד 115 מ"ר, תותר בו חניה עוקבת. 3. מס' מקומות החניה לא יפחת מ-2 ליח"ד.	

6.5

חניה

4. גובה החניה יהיה 2.2 מ' נטו בנקודה הנמוכה.

6.6

איכות הסביבה

איכות אויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. הידרנטים כיבוי אש בכל שטחי השכונה, בפיתוח הציבורי, תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

במידת האפשר ישולבו מיכלי האשפה במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר וסגירתה תהיה ע"י דלת פח.

מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק למיניהם ישולבו במבנה/גדר.

תשתיות: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך וסגירתה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

תכנית להתארגנות לבניה ופיתוח ומניעת מטרדים בעת הבניה לפני תחילת העבודות בכל שלב יוגש לאישור המועצה מסמך ביצוע למניעת מפגעים בשלבי ההקמה אשר יתייחס לנושאים אלו: א. אתרי התארגנות:

1. אתר ההתארגנות יקבע בתוך שטח התכנית המיועד לבינוי בשלב הפיתוח. אין לקבוע את אתר ההתארגנות בשטח שאינו כלול בשלב הפיתוח. אתר ההתארגנות יקבע בשטח המיועד לבינוי.

2. בעל הקרקע יקפיד על מניעת פגיעה בסביבה עקב שפכים, פסולת, מאצרות שלק או מתקנים אחרים שיוצבו באתר ההתארגנות.

3. אתר ההתארגנות ודרכי הגישה אליו ישוקמו על פי תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל הנוף לרבות שימוש באדמת חישוף.

ב. דרכי גישה:

דרכי הגישה יתבססו על דרכים קיימות או על תוואי דרכים מתוכננות הכלולות בשלב הפיתוח. לא תותר הכשרת דרך גישה בשטח שאינו כלול בשלב הפיתוח.

ג. גידור שטח העבודה:

לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת, השלכת פסולת וכו', מחוץ לאזור העבודות.

ד. מניעת רעש בעת בניה:

1. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.

2. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) העדכניות.

3. מפלסי רעש מצידוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים עפ"י תקן DIN 4150.

ה. מניעת זיהום אויר בעת בניה:

1. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.



איכות הסביבה	6.6
2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח. 3. קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק. 4. ש. לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו. ו. תוכנית לטיפול בעודפי עפר : 1. תוכן תכנית לטיפול בעודפי עפר אשר תכלול פירוט כמויות וסוגי העפר הצפויים להיחפר בשלב העבודה ואת יעדי הפינוי של עודפי העפר. התכנית תכלול שטחי התארגנות כולל מתן אפשרות להקמת מגרסה. לפני הקמת המגרסה על המבקש להגיש בקשה לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח. תנאי לתחילת ביצוע של כל שלב ושלב יהיה הגשת תכנית לטיפול בעודפי עפר לאישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.	
חלוקה ו/ או רישום	6.7
תנאי למתן היתר בניה-אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית. תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי בטבלה.	
חשמל	6.8
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :- 20.00 מ' 1. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' 2. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' 3. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 4. ארון רשת 1 מ' 5. שנאי על עמוד 3 מ' המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	

6.8	חשמל
	אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.

6.9	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס הוועדה המקומית. 2. יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הניקוז של הרשות ומהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. שטח המגרש ינוקז אל הדרכים הגובלות ו/או אל זיקת הנאה למעבר בהתאם לנספח ניקוז בתוכנית 257-0260091. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד מים וביוב של הרשות המקומית ו/או מהנדס הוועדה המקומית. דרך ביוב תשמש גם שביל טיול, שביל אופניים ודרך מילוט אש. הפתרון המפורט לביצוע מערכת הביוב של השכונה יתבסס על התכנון המופיע בנספח הביוב של תכנית 257-0260091

6.10	פסולת בניין
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. עבודות מיוחדות כגון גריסת חומרי בניה באתר, יבוצעו רק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה. 4. חציבה ומילוי 4.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 4.2. בהעדר איזון -

6.10

פסולת בניין

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 5. עבודות שאינן טעונות היתר
- 5.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.11

פיקוד העורף

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12

שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס - השלמת כלל התשתיות (דרכים, חשמל, מים וביוב) לאישור הרשות המקומית.
2. תנאי לאכלוס חיבור למט"ש משודרג יוקנעם.
3. תנאי לקבלת טופס 4 הינו יישום המיגונים האקוסטיים במידה שנדרשו.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך והוועדה המקומית.
- ב. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ג. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות.
- ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הכנת סקר קרינה לתחנת השנאים שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה - השלמת תכנון מפורט ופרסום מכרז לבצוע שטחים ציבוריים לרבות כבישים ומדרכות.
- ז. טרם מתן היתרי בניה יבוצע סקר אקוסטי מפורט, לבדיקת המשרד להגנת הסביבה.
- הטמעת מסקנות הסקר, לאחר אישור ע"י המשרד להגנת הסביבה, תהווה תנאי למתן היתרי



6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	בנייה. תוקם סוללה אקוסטית בתחום השצ"פ המוצע בתכנית זו. יש לוודא התאמת מבנה הסוללה והטיפול הנופי בגינה לתכנון המקודם לשביל "סובב רמת ישי". הפתרון התכנוני המוצע לסוללה יובא טרם ביצועו בפועל לאישור הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה. ככל ומסקנות הסקר האקוסטי המפורט יצביעו כי יש צורך במיגון דירתי למקצת המגרשים ו/או לכולם, וזאת בנוסף לסוללה האקוסטית המפורטת לעיל, הקמת המיגון הדירתי בפועל תהווה תנאי לאכלוסם של המבנים הרלוונטיים. "

6.15	אנטנות
	לא יותרו אנטנות סלולריות בשטח התכנית.
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	
7.2 מימוש התכנית		

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית-מיידית עם אישורה

