

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0741884

הצרכת שטחים ע"י איחוד וחלוקה לטובת הסדרת מגרש מבנה ציבור - צנדלה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

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

לצורך מתן בניית חדרי הלבשה ושופט למגרש כדורגל צנדלה, מוגשת תכנית זו להצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה בין אזור מבנים ומוסדות לציבור לתרבות ופנאי לשטח ציבורי פתוח ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים ע"י איחוד וחלוקה לטובת הסדרת מגרש
מבנה ציבור - צנדלה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

204-0741884 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

6.158 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 7

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
קואורדינאטה X	231130
קואורדינאטה Y	714487

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה החדשה- הצפונית של הכפר צנדלה (ליד מגרש כדורגל-צנדלה).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : צנדלה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בשכונה החדשה- הצפונית של הכפר צנדלה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20930	מוסדר	חלק	63, 70	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4597	5971	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14664. הוראות תכנית ג/ 14664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14664
20/06/2013	5419	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19234 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19234



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זועבי אחמד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זועבי אחמד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 28 22/07/2019	זועבי אחמד	07/04/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
מועצה אזורית הגלבוע	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית הגלבוע		(1)		04-6533250		orly_st@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית הגלבוע- הר הגלבוע מיקוד: 1894400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית הגלבוע		(1)		04-6533250		orly_st@hagilboa.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית הגלבוע- הר הגלבוע מיקוד: 1894400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: נצרת עילית רח' חרמון 2, מלון פלאזה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	עורך ראשי	זועבי אחמד	1345	זועבי אחמד מהנדס אזרחי ומודד מ	נאעורה	נאעורה		04-6537159		ah2836@014. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי לשטח ציבורי פתוח ושינוי בקו בניין למגרשים. לטובת הגדרת מגרש צבורי לבנות חדר שופט ושחקנים צמוד למגרש כדורגל קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין ייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי לשטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד, לפי סעיף: 62א(א)1.
2. שינוי קווי בניין לפי תשריט, לפי סעיף: 62א(א)4.
3. שינוי של גודל מגרש מיזערי, לפי סעי' 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	102,100
שטח ציבורי פתוח	101

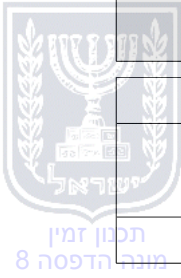
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	3,492.01	56.70
שטח ציבורי פתוח	2,666.33	43.30
סה"כ	6,158.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	3,492.01	56.70
שטח ציבורי פתוח	2,666.33	43.30
סה"כ	6,158.33	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
4.1.1	שימושים
	<p>שטח משולב לספורט וחינוך :</p> <p>א. אולמי ספורט וחדרי כושר, בריכות שחייה, סאונה, מלתחות, מזנון/ מסעדה לשירות המבקרים, חנויות לציוד ספורט ולתיקוני אופניים בשטח מוגבל (עד 200 מ"ר שטח עיקרי כולל).</p> <p>ב. מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים- מקורים ופתוחים.</p> <p>ג. אולמי כינוסים ותערוכות, שלוחת מתנ"ס כולל חדרי חוגים וספרייה, מועדונים ובית נוער.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, כיכרות, מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, משטחי חנייה ודרכי שירות ובטיחות, גני משחקים, מערכות תשתית תת-קרקעיות ומתקני אשפה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית, כולל יישום הנחיות אקוסטיות, בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי.</p> <p>תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים וסחירים ומיקומם.</p> <p>תותר הקמת מרתף למטרות שירות בתחום קווי הבנייה המאושרים.</p> <p>תותר הקמת חנייה מקורה בקומת מרתף בשטח הנוסף על שטחי השירות המאושרים בטבלת הזכויות.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקירוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות- בכפוף לתכנית בינוי.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות השנאה חיצוניות בשטח זה אלא פנימיות בלבד.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט, נופש ומשחק פתוחים ומקוריים בקירוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקירוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות-</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>בכפוף לתכנית בינוי. לא תאושר בנייה באזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל.</p>	
<p>תשתיות תותר העברת קווי תשתיות. כל קווי התשתיות באזור זה יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת תחנות השנאה באזור זה בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום ו/או ברצועת החייץ/ דרך אש.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	1	2	12	40	60								מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
					1	4	30	30	30					101		שטח ציבורי פתוח	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. וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- ב. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי מדרגות, מתקן דוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח- לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.
- ג. גובה בנייה מירבי בקומות- מספר מירבי של קומות בחדך אחד (הן מעל והן מתחת למפלס כניסה עיקרי למבנה).
- ד. קווי בניין בהתאם לנספח בניוי עירוני. גדרות קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה לייעודים. קווי בניין לתחנת השנאה ייקבעו בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 200 מ"ר למסחר.
- (2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחנייה מקורה במרתף.
- (4) לפי תשריט מצב מוצע..
- (5) בהתאם להוראות תכנית ג/19234.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8




6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
	<p>תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול:</p> <p>א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.</p> <p>תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</p> <p>ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. תכנון הפיתוח ישלב תכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים.</p> <p>חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.</p> <p>בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיה, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומותאם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב- תהיה בידי הוועדה המקומית.</p> <p>2. התקנת מתקני כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרת המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.</p> <p>3. קולטי שמש ואנטנות יוצבי באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח- בתנאי שיוסותרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.</p> <p>4. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש- ניתן להניח על גג משופע בתנאי</p>

עיצוב אדריכלי	6.2
<p>שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>5. מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי.</p> <p>בחזיתות רחוב ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים (ר' פרט מנחה בנספח נופי לתכנית) בגובה מיזערי של 0.60 מ' מפני המדרכה. מסתורי אשפה, מים, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר זה לפי פרטי נספח נופי ותכנית בינוי לביצוע (סעיף 6.1).</p> <p>מגרש הגבוה מהדרך- בגבול מגרש יוקם קיר הגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 3.50 מ' מדורג לפי התקנות ובגובה מיזערי של 0.60 מ' מעל מפלס המדרכה.</p> <p>מגרש הנמוך מהדרך- בגבול מגרש יוקם קיר בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 4.50 מ' מתחת למפלס המדרכה ובגובה מזערי של 0.60 מ' מעל למפלס המדרכה.</p> <p>מגרש הגובל עם שביל ו/או שטח ציבורי פתוח- בגבול זה יוקם קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מירבי של 3.50 מ' מדורג לפי התקנות, ובגובה מזערי של 0.60 מ' מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח ו/או שביל.</p> <p>גבול מגרש צידי או אחורי- קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית ייבנה על ידי בעל המגרש התומך (הגבוה), בגובה מיזערי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים הנמוכים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע.</p> <p>בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה רציפה- 1.5 מ' או בניית 3 נדבכים. מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מיזערי של 1 מ'.</p> <p>להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.</p>	



עתיקות	6.3
<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.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1979 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 הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכנית 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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
<p>תנאי מתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה. הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים אלו. חנייה למבנים ולמוסדות ציבור לחינוך ולמבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי יכול שתהייה משותפת לאזורים אלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת, ותמוקם בשילוב בין תאי השטח. מקומות חנייה ציבוריים בתחום דרכים יותרו ברצף מירבי של 6 מקומות חנייה, וביניהם יבוצעו מירווחים מגוננים ברוחב מזערי של 1.20 מ' בהם יינטעו גם עצים להצללה בכפוף לנספח נופי ולתשריט פיתוח.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה- אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק. הרישום יהא בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנוי</p>	
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
<p>הוראות בנושא חשמל</p> <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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>



חשמל	6.6
<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "חורשה להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח הנופי בתכנית ג/ 19234.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חילופיים בתאי שטח המיועדים לשטח ציבורי פתוח, ליער ולדרכים- בהתאמה להנחיות הנספח הנופי בתכנית ג/ 19234.</p> <p>ג. קו הניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ת"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים :

הפרשי גובה יחוברו באמצעות רמפות ולידן מדרגות. במקומות בהן אין אפשרות זו ניתנת לביצוע עקב נסיבות טופוגרפיות ו/או הנדסיות יש להקצות מעבר נגיש חילופי שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

אין לבצע מהלך מדרגות בקו אחד אלא ככל הניתן בהסטות. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.

דרכים נגישות להולכי רגל :

תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות לדרכים, למעברים, ולמתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918, אשר היא תהייה הדרך הראשית. בכל מדרכה או דרך תישאר תצועת הליכה ברוחב מיזערי 1.3 מ' (מותרת הצרה מקומית). שיפוע צד מירבי במדרכה- 1.5%.

שיפוע אורכי מירבי של דרכים- 9% עם אתנחתאות.

כל תחנות התחבורה הציבורית ומעברי החצייה יהיו נגישים.

בחנייה לאורך דרכים יוקצו מקומות חנייה לנכים בהתאם לתקנות ולת"י, אשר ימוקמו כך שיאפשרו נגישות למדרכה/ לשצ"פ/ למבנה ציבור סמוך. המיקום יבחר כך שישורת מספר מירבי של שימושים ללא חציית כביש- ככל הניתן.

שטחים ציבוריים פתוחים :

שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".
לכל שצ"פ מרכזי תהייה לפחות גישה אחת כהגדרתה בתקנות.
לכל מקום בו יותקנו מתקני משחק ישולב לפחות מתקן משחק אחד נגיש.

מעלית נגישה :

אם נדרשת מעלית היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.

נגישות מבני ציבור :

הגישה העיקרית למבנים תהייה באמצעות דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918. דרך זו תחבר בין המדרכה הציבורית לכניסה העיקרית לבניין (אשר תהייה נגישה), ותמוקם ככל הניתן בהפרש המפלסים המיזערי בין המדרכה לכניסה העיקרית לבניין.

פסולת בניין

6.9

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה.

כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

עודפי עפר במגרשים :



6.9

פסולת בניין

תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים.

תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר- אם קיימים במגרש, או לחילופין אישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי העפר בפיתוח ציבורי:

ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא ימצא להם פתרון בתחום התכנית יפוננו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח המגרש אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.11

פיתוח תשתית

א. 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.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.12

שרותי כבאות

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

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבנייה במסגרת תשריט חלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, ורישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.
- אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח למבני מגורים רצוף, התחום בשטחים ציבוריים, אשר תרוכז על ידי אדריכל נוף בהתאמה להנחיות הנספח הנופי לתכנית.
- ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו, ומילוי תנאים בסעיף ביוב- 6.14 להלן.

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

- אישור תכנית בינוי למגרש(בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1 לתכנית).

- הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1: 250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בסעיף 6.1.

- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.

פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.

מתן תעודת גמר למבנים מותנים בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.

- יש להגיש תכניות שלמות- גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.

- עצים קיימים מיועדים להעתקה יועתקו לאתרים אשר יתואמו עם הקק"ל ועם הרשות המקומית- בעדיפות להעתקתם בתחומי התכנית. התכנון המפורט יכלול היתן עצים בוגרים קיימים במיקומם הנוכחי.

- אישור רשות העתיקות בתחום אתר עתיקות מוכרז.

6.14

תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית ומהנדס רשות המקומית בכפוף לנספח מים בתכנית ג/ 19234.

לא תותר תעסוקות ומלאכות בעלות פוטנציאל לזיהומי התהום.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ציבוריות.

30%-15 משטח המגרש יהיו מוגנים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, וכו')

אשר למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תיהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים- יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים- יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת- ללא פגישה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז נמתוכן המערכת הכבישים. מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית ג/19234.

ספיקות התכן למובלים בתחום התכנית יחושבו לפי הסתברות 5% כמפורט בנספח הניקוז

6.14	תשתיות
	<p>בתכנית ג/19234.</p> <p>נלקח בחשבון ניקוז המגרשים אשר יוביל לניקוז המתוכנן במערכת הכבישים ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח הניקוז.</p> <p>מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת הזורמת לכיוון נחל גלבע.</p> <p>מודגש בזה חשיבות תחזוקת התעלות/ קווי הניקוז הקיימים באופן שוטף עד לנחל גלבע.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית מונה הדפסה 8 תכנון זמין</p> <p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך - בהתאם לנספח ביוב בתכנית ג/19234.</p>

6.15	מבנים קיימים
	<p>הוועדה רשאית לאשר תוספת בנייה למבנים קיימים הבנויים כחוק- לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו- תאושר לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה למבנים הקיימים בפועל לפני אישורה של תכנית זו, והמצוינים בתשריט התכנית או המופיעים בצילום אוויר שמועדו קודם לאישור התכנית. ההיתרים לעיל יאושרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר.</p> <p>2. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.</p> <p>3. מבנים חורגים (בהתאם לציון בתשריט ולרשימה לפי סעיף 178 לחוק) יאושרו במיקומם הנוכחי, אולם הרחבתם/ שינויים במבנים אלו יאושרו בהתאם להגבלות בנייה בתכנית זו.</p>

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

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ? 1965.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

תקופה של התכנית המפורטת מיום אישורה ללא הגבלת זמן, אלא אם תוגש תכנית מפורטת לשינוי בתחומה כולו או מקצתו.