

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0898999

מתחם 02, דבוריה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 257-0851063
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/10/2022
_התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

י"ר הנגדה המחויית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו היא חלק מתכנית מתאר דבוריה המאושרת ונקראת " מתחם 02-א " מתחם זה נמצא בדופן הצפון מערבית של היישוב של היישוב צמוד ליער רכס נצרת. התכנית הינה תכנית לשכונה הכוללת שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים ודרכים. עם הגדרות הוראות ותכליות ושימושים. עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, מסחר מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם 02, דבוריה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

251-0898999

מספר התכנית

32.621 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	234925
	קואורדינאטה Y	733788

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים חדשה מתחם 02 דבוריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16965	מוסדר	חלק		23, 32
16972	מוסדר	חלק		32-34, 37-38, 54

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

נוף הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4195	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16613 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16613



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראגיב זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 09 12/09/2022	ראגיב זועבי	12/09/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי	15: 02 22/08/2022	ראגיב זועבי	22/08/2022	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	פרשה טכנית לנספח המים והביוב	12: 01 04/03/2022	אברהים אבו תאיה	03/03/2022	11		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	15: 49 06/01/2022	אברהים אבו תאיה	01/01/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב כללי	11: 55 04/03/2022	אברהים אבו תאיה	03/03/2022	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח כמויות עודפי עפר	14: 13 14/07/2022	ראגיב זועבי	14/07/2022	1	1: 500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח חלוקה	12: 05 12/09/2022	מנסור מחאמיד	10/09/2022	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון	12: 25 12/09/2022	מנסור מחאמיד	10/09/2022	63	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים	11: 59 04/03/2022	אברהים אבו תאיה	03/03/2022	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים כללי	11: 57 04/03/2022	אברהים אבו תאיה	03/03/2022	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית לנספח ניקוז	10: 06 08/12/2021	אוסאמה פרח	23/08/2018	19	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 36 04/09/2020	אוסאמה פרח	04/09/2020	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	14: 56 04/09/2020	ראגיב זועבי	04/09/2020	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חתכי תנועה	14: 49 04/09/2020	גסאן מזאוי	04/09/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	08: 28 03/01/2022	גסאן מזאוי	30/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 41 03/09/2020	ראגיב זועבי	03/09/2020	1	1: 500	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית (רשות 1)		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה			04-6701344	04-6701996	
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית (2)		מינהל התכנון מחוז צפון	נוף הגליל			074-7697474	074-7697531	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

(2) כתובת: שדרות מעלה יצחק 29, מבנה סיטי 1 (אזור תעשייה, הר יונה). ת.ד. 595 נוף הגליל..

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מועצה מקומית דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701344	04-6701996	

(1) כתובת: דבוריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017 .net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217		ibrabu@bezeqint.net
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahzv.net.il
שמאי	שמאי	מנסור מחאמיד	4921422	מחאמיד מנסור יוסף	אום אל-פחם	(3)		04-6310154	04-6111859	mmansour@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל-פחם	(3)		04-6310154	04-6111859	mmansour@017.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	אוסאמה פרח	82756	אוסאמה פרח	נצרת	(4)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 9537.

(2) כתובת: ת.ד. 8064.

(3) כתובת: אום אלפחם.

(4) כתובת: ת.ד. 3030.



משרד הסביבה והתכנון
מזכירות המבחן



משרד הסביבה והתכנון
מזכירות המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

תכנון מפורט למתחם 02-א בתוכנית המתאר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט ליעוד מגורים, מבנה ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. התווית דרכים
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד
4. קביעת הוראות בנייה
5. איחוד וחלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 39
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201, 203, 204
שביל	205 - 208
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	203, 204
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1 - 22, 24, 26 - 28, 31, 34 - 39
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	205, 207
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	דרך מאושרת	200
גבול מתחם	דרך מוצעת	201, 203, 204
גבול מתחם	מגורים ב'	1 - 39
גבול מתחם	שביל	205 - 208
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	23, 25, 39
דרך /מסילה לביטול	שביל	206
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	204
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201, 203, 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1 - 39
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	205 - 208
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.44	3,079	דרך מאושרת
90.56	29,543	מגורים, תיירות, ומבנים ומוסדות ציבור
100	32,622	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.65	2,495.15	דרך מאושרת
26.19	8,539.5	דרך מוצעת
56.45	18,409.64	מגורים ב'
1.85	603.33	שביל
1.82	592.22	שטח ציבורי פתוח
6.04	1,969.73	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	32,609.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית. 6. חנויות מזון וקיוסקים. 7. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלסי המבנים: יהיו על פי מפלס 0.00 שבנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>2. גובה המבנה ומספר קומות: א. תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים. ב. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ'. ג. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי מים חמים ומזגנים וכדומה. כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בניסיון ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. ד. מחסן: 1. תותר בניית מחסן לכל יחיד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. 2. המחסנים יהיו בתוך קווי הבניין, או עפ"י הוראות העיצוב המרחביות למחסנים שיקבעו ע"י הרשות המקומית. ה. פרגולות: 1. תותר בניית פרגולות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ע"ג מרפסות או בגינות בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לדירה. 2. תותר פרגולה על גג המבנה, שתהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה והגג. שטחה לא יעלה על 30% משטח הגג. ו. מסדים: 1. יותרו מסדים בגובה שלא יעלה על 1 מ' מפני קרקע סופיים במגרש. המסד יהיה סגור בקירות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מפלסי החניה כמפורט בתכנית פיתוח, מוגבהים מגובה המדרכה הצמודה.</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חניה כחלק מתכנון מבנה המגורים וע"י אחוזי הבניה המותרים במגרש. לא יותר מבנה חניה סגור, נפרד ממבנה המגורים.</p>
<p>4.2</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. גנים, פארקים ומדשאות. ב. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים. ג. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדרי סעף ומערכות תשתיות תת קרקעיות. ד. בתאי השטח האורכיים ניתן להסדיר שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל, שימשו כמערכת נגישות משלימה לדרכים. ה. מדרכות ושבילים להולכי רגל.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח השצ"פ יהיה בכפוף לתוכנית פיתוח שמוצעת ע"י אדריכל נוף (1:100/1:250) תכנית פיתוח שטח כוללת, שתכלול ריהוט גן ופרטים מיוחדים, מערכות שבילים דרכים וחניות, פתרונות ניקוז והשקיה, פריסת צומח ורשימת עקירות במידת הצורך. תכנית לכל תא השטח בשלמותו, לאחר אישורה בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הפיתוח תכלול: פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי ופרטי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון. ב. יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים. ג. בשצפים בעלי גודל מינימלי של דונם תותר הקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל בגודל 25 מ"ר. ד. בשצפים בעלי גודל מינימלי של 2 דונם, תותר הקמת חניה לשרות השצ"פ וסביבתו שטח החניה לא יעלה על 10% משטח אותו שצ"פ.</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>ישמשו למעבר כלי רכב, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן, סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות היסעים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה. ב. כל תכנית דרך או בקשת היתר לדרך. תכנון הכביש יכלול בין היתר תכנון התשתיות הנדרשות, לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר, ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה.</p>
<p>4.4</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>



4.4	דרך מוצעת
<p>ישמשו למעבר כלי רכב, שבילים ומדרכות למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות וגינות, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן, סככות צל, תחנות אוטובוס ותחנות היסעים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>א. כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה. ב. כל תכנית דרך או בקשת היתר לדרך. תכנון הכביש יכלול בין היתר תכנון התשתיות הנדרשות, לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר, ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה.</p>	
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
<p>א. תשמש למעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, מדרגות, מדרכות.</p>	
4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>*המדרגות יהיו ברוחב עד 3 מ'. *מותר לשלב מקומות ישיבה (ספסלים). *כל השביל מרוצף באבני משתלבת.</p>	
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
<p>א. תותר הקמת מבנים ציבוריים (לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית), בחלק היחסי במגרש למבנים. ב. שטחים ציבוריים פתוחים: 1. גנים, פארקים ומדשאות. 2. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים. 3. בתי שימוש ציבוריים. 4. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה.</p>	
4.6.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>חלוקת השטח ביחס 30% שטחים פתוחים ו 70% למבני ציבור.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות					
		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי							מעל הכניסה הקובעת	מפלס	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	1 - 12, 14, 16 - 18, 23 - 25, 29 - 32, 34, 39	11588	400	57	147	39	76	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	22, 23, 25, 27, 33, 35, 37, 38	1817	400	57	157	39	12	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	33	456	400	57	137	39	3	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	27	476	400	57	154	39	3	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	13, 19, 21, 26, 28, 36	2887	400	57	152	39	19	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	15	570	400	57	145	39	4	6	16	4	3	3	3		
מגורים ב'	20	663	400	57	137	39	4	6	16	4	3	3	3		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400	1973	800	12		40			9	2	3	3	3		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

***גודל מירבי של יח"ד בקרקע בבעלות מדינה עד 150 מ"ר, גודל מירבי של יח"ד בקרקע בבעלות פרטית עד 200 מ"ר, הקלה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1: 100/1: 250) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פריסת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה הוא לאתרים המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מבנה נפרד לחנית רכב בשטח התכנית אם ניתן לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>תנאים להיתרי בניה והפעלה באזורי המגורים:</p> <p>1. יותרת הקמת בניין אחד על כל מגרש.</p> <p>2. על אף זאת יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>* השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד.</p> <p>* שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי בניה הכוללים במגרש.</p> <p>3. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותרת להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 4 מ.</p> <p>* תנאי למתן היתר בנייה פתרון לטיפול עודפי עפר ופסולת בנין, לצורך זה יש להכין מסמך הבוחן את הכמות המשוערת של עודפי עפר תוך מתן פתרון לאיזון עודפים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתחם זה יהיה מיצוי 60% מאפשרות הבניה במתחם A 02 ו-C בכפוף לסקר מיצוי עתודות קרקע, מאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה במגרש היא לכל קיבולת יח"ד המאושרות למגרש ע"פ הצפיפות המאושרת ל דונם.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מדינה יהיה מיצוי מלוא מספר יח"ד וזכויות הבניה המותרות במגרש לרבות פתרונות תנועה וחניה הנדרשים למימושן לא יוצא היתר בניה למגרש אשר לא יכלול את מלוא יח"ד הנכללות בו. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הפרטיים יהיה להציג תכנית בינוי הכוללת את מלוא זכויות הבניה במגרש.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989,</p> <p>ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן</p>

<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <p>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>* כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות, חפירת הצלה,) יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>*</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>																								
<p>חשמל</p> <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> <p>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 בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'		<p>6.6</p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									



	<p>6.6 חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>1. אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מי שתיה בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יבנו מתקנים לאחסנת מי שתיה בהם בארות, בורות, ברכות ומשאבות מבלי לקבל היתר בניה מן הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>3. המניח רשת אספקה של מי שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטרילוגית. וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.</p> <p>4. בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאחסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למי שופכים אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מי השופכים.</p> <p>5. נדרש למקם שטח בייעוד מתקן הנדסי להקמת בוסטרון להגברת לחץ לאזור העליון במתחם, אופציה בתא שטח 300 שנמצא בייעוד ש.צ.פ.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.8 ניקוז</p> <p>תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י תעלות פתוחות או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.</p> <p>ב. ניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.</p> <p>ג. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית.</p> <p>ד. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.</p> <p>ה. ניקוז של בניינים בקו הבניין 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין הדברים אומרים גם לגבי מבני עזר.</p> <p>ו. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.</p> <p>ז. הנחיות רשות הניקוז להטמעה בהוראות התכנית:</p> <p>ז.1. יש לוודא כי כמות הנגר עקב בניית השכונה לא תגדל בצורה משמעותית מהמצב הקיים היום.</p> <p>ז.2. יש לשמור על יכולת חלחול בחצרות הבתים, כמו כן אין לאפשר לנגר לצאת מתחומי החצרות הפרטיות לכיוון מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ז.3. יש להציג פתרון לריסון והשהיית נגר בתחומי השכונה, יש לאשר מול רשות הניקוז את תכנון אמצעים אלו כולל חישוב כמויות.</p> <p>ז.4. יש לוודא כי מוצא הניקוז מהשכונה הינו בעל יכולת לקליטת הנגר והזרמתו למוצא</p>	<p>6.8</p>

6.8

ניקוז

מוסדר ללא יצירת מפגעים.
 ז. ביצוע עבודות ניקוז בתחומי הקו הכחול יבוצעו במסגרת הקמת השכונה, הביצוע יהיה בפיקוח ובתאום של רשות הניקוז.
 ביצוע עבודות ניקוז מחוץ לקו הכחול (פיזור והשהיית נגר, הסדרת נחלים ועוד) יבוצעו ע"י רשות הניקוז כחלק מהקמת השכונה ועל חשבון היזם.

6.9

ביוב

א. חיבור כלל שפכי מ. מ. דבוריה למט"ש "דברת" משודרג ותקני יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. באישור הועדה המקצועית למים ולביוב, יהיה ניתן להוציא היתרי בניה, לאחר תחילת עבודות להקמת המט"ש ולפני הפעלתו, וזאת לאחר שתשכנע הועדה המקצועית שסיום עבודות בניית המט"ש יקדים השלמת בניית המבנים ואכלוסם.
 ב. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
 ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 ד. לא תותר סגירת קומת העמודים הנמוכות ממפלס הכביש הצמוד על מנת שלא ייווצר מצב לחיבור הביוב של המגרשים הגבוהים (קומת העמודים) דרך המגרשים הנמוכים.
 ** תנאי לקבלת היתר בניה שאישור ההתחברות לרשת המים והביוב העירונית יהיה באישור בכתב של מהנדס התאגיד
 **30% משטח המגרש יהיה מגוננים ומכוסים מחומר חדיר למים כך ששיפועי המגרש יובילו אליו.
 ג. תנאי לאכלוס בתי השכונה השלמת עבודות תשתית מים וביוב בתוך השכונה לצורך מתן פתרון לבתים הרלוונטיים, הכל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
 ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים.
 ה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים יעשה במתקנים נפרדים טרם חיבורם למערכת המרכזית.
 ו. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

6.10

הוראות פיתוח

- 1 תנאי לפיתוח המתחם או חלקים ממנו אישור תכנון וביצוע כביש הטבעת ההיקפי, עליו הוא נשען.
- 2 בתחום התכנית השיפוע נע בין 12%-18%.
- 3 טיפול וביצוע מדרונות וקירות תומכים בגובה 3 מטר ונסיגה של 1.5 מ' לפחות בין הקירות

6.10	הוראות פיתוח
	בשיפועים מעל 20%.

6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13	קולטי שמש על הגג
	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. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

6.15	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית מותנה בכך שבד בבד לפיתוח יבוצעו מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.