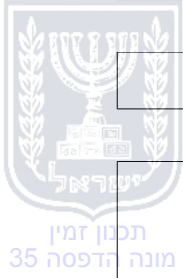


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0788380

מתחם 03 דבוריה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, נוף הגליל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם 03 בהתאם לתוכנית 251-0253021 המאושרת. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה כוללת טבלאות איזון. ללא שינוי בסך הייעודים למיניהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם 03 דבוריה
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	251-0788380
-------------	-------------

שטח התכנית	240.438 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

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, נוף הגליל
קואורדינאטה X	235755
קואורדינאטה Y	733600

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים חדשה, בצמידות דופן מצפון מערב ליישוב הקיים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה  
נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 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
16971	מוסדר	חלק		17, 21, 48
16972	מוסדר	חלק		35, 39-40
16973	מוסדר	חלק		15
16974	מוסדר	חלק	10, 23, 25-27, 33-35, 37, 46-48	9, 11, 14-16, 20-22, 24, 28-32, 36, 38, 45

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
251-0253021	1 - 53, 116, 150, 184, 190, 200, 208, 300 - 301, 303
	309, 311, 313, 315 - 319, 323 - 326, 350 - 355

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נוף הגליל

## 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
15/01/2008		1395	5763	התוכנית מדייקת את גבול הרחבת שטח היישוב שסומן בתמ"מ 66/2.	כפיפות	תממ/ 2 /66
28/06/2018		9144	7857	תכנית זו מחליפה את כל מסמכי והוראות תכנית 251-0253021.	החלפה	251-0253021
03/06/2009		4195	5960	התוכנית הינה מפורטת למתחם 03 שסומן בתכנית 16613/ג.	כפיפות	16613 /ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב-1	13: 38 03/07/2021	אבראהים אבו תאיה	03/07/2021	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב-2	13: 40 03/07/2021	אבראהים אבו תאיה	03/07/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה לנספח ביוב	13: 41 03/07/2021	אבראהים אבו תאיה	03/07/2021	10	1: 1	מנחה	ביוב
לא	טיפוסי בינוי	14: 33 21/03/2022	ראגיב זועבי	18/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מ-1	14: 15 21/03/2022	ראגיב זועבי	18/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מ-2	14: 16 21/03/2022	ראגיב זועבי	18/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי כללי	14: 20 21/03/2022	ראגיב זועבי	18/03/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תשריט חלוקה- מצב יוצא	12: 43 06/01/2023	תופיק בקלי	04/01/2023	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה- מצב נכנס	12: 42 06/01/2023	תופיק בקלי	04/01/2023	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	חתכים	14: 23 21/03/2022	ראגיב זועבי	18/03/2022	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	טבלאות איזון	10: 05 02/05/2023	עאטף עאלם	26/04/2023	8	1: 1000	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ללוח הקצאות וטבלאות איזון	10: 06 02/05/2023	עאטף עאלם	26/04/2023	16	1: 1000	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	13: 47 03/07/2021	אוסאמה פרח	03/07/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה לנספח ניקוז	13: 48 03/07/2021	אוסאמה פרח	03/07/2021	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	חתכי תנועה-1	13: 58 03/07/2021	גסאן מזאוי	03/07/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכי תנועה-2	14: 00 03/07/2021	גסאן מזאוי	03/07/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13: 57 03/07/2021	גסאן מזאוי	03/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 01 05/06/2021	ראגיב זועבי	05/06/2021	1	1: 1250	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 (1)		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה			04-6701344	04-6701996	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 16910.דבוריה

## 1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. : 16910.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.ס אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017 .net.il
מהנדס ויועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אברהמים אבו תאיה	25051		נצרת		(1)	04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
	מודד	תופיק בקלי	843	תופיק בקלי	נצרת		(2)	04-6462839	04-6462839	Rmt_eng@ya hoo.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת		(3)	04-6566475	04-6566475	Mgassan@za hzv.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	עאטף עאלם	260	0	כפר מנדא	(4)		04-6080217	04-6562014	atefalem@01 2.net.il
מהנדס אנסטליצי ה	מהנדס	אוסאמה פרח	82756		נצרת	(5)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת: ביר אלאמיד - נצרת ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 10480.

(3) כתובת: נצרת מיקוד 16000

ת.ד. 8064.

(4) כתובת: ת.ד. 1476 מיקום כפר מנדא.

(5) כתובת: ת.ד. 3030.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ תכנית 251-0253021 למתחם 03 - שכונה חדשה בצפון מערב דבוריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל שטח התכנית.
2. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א)(16)(א)(2).
3. שינוי חלוקת שטחי בניה בין המגרשים לפי סעיף 62 א(א)(6).
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 54, 500 - 508, 510 - 516, 518 - 520
מבנים ומוסדות ציבור	110 - 112
שטח ציבורי פתוח	150 - 184
דרך מאושרת	300 - 309, 320, 321, 327
דרך מוצעת	310
דרך משולבת	350 - 355
מגורים ואירוח כפרי	200 - 202, 204 - 208
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	116

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	300, 304, 306, 321
גבול מרחב תכנון	מגורים	4, 5
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	302
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	351, 355
דרך / מסילה לביטול	מגורים	47, 51
דרך / מסילה לביטול	מגורים ואירוח כפרי	204, 205
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	169, 172
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	303, 304, 321
קו מים 4" ומעלה	מגורים	4, 5, 8, 514
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	183
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	300 - 309, 320, 321, 327
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	310
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	350 - 355
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	110 - 112
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1 - 54, 500 - 508, 510 - 516, 518 - 520
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ואירוח כפרי	200 - 202, 204 - 208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	150 - 172, 174, 176 - 184
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	116

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	52,892	22.01
דרך משולבת	8,538	3.55
מבנים ומוסדות ציבור	9,667	4.02

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
51.38	123,470	מגורים
8.49	20,407	מגורים ואירוח כפרי
9.12	21,923	שטח ציבורי פתוח
1.42	3,400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>240,297</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.88	52,586.08	דרך מאושרת
0.19	463.36	דרך מוצעת
3.49	8,377.09	דרך משולבת
4.02	9,667.7	מבנים ומוסדות ציבור
51.38	123,472.27	מגורים
8.49	20,406.19	מגורים ואירוח כפרי
9.12	21,923	שטח ציבורי פתוח
1.41	3,400.09	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>240,295.77</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ד. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ה. באשור של הועדה המקומית-חנות לסיפוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ו. גינה פרטית לדיירי הבית.</p> <p>ז. יח' אירוח. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ח. מוסדות ציבור מקומיים לחינוך, בריאות, תרבות וכד' כמו מעונות ומשפחתונים. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ט. מבני עזר:</p> <p>* השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.</p> <p>* גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.</p> <p>* הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>י. המרת שטחים:</p> <p>תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים: מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות, לפי המפתח המפורט בהערה 1 לטבלה 5.</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף</p> <p>ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים. (תנאים למתן היתר בנייה, ראה סעיף 6.2)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תציג את מלוא זכויות הבניה לפי טבלה 5.2. העיצוב האדריכלי, החניה, הכניסות, היציאות, מיקום הפילירים לחשמל ותקשורת פחי אשפה מדי מים וקווי התחברות לביוב פיתוח המגרש.</p>
ב	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה</p> <p>תאי השטח 4,5,8,514, הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.7.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלסי המבנים: יהיו על פי מפלס 0.00 שבנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מעל או</p>

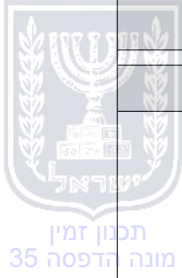
4.1	מגורים
	<p>מתחת למפלס ה 0.00 בכפוף להחלטת הוועדה המקומית. 2. גובה המבנה ומספר קומות: א. תותר בניית גגות משופעים ו/או גגות שטוחים. ב. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור מעקה גג עד 1.5 מ'. ג. בגגות שטוחים בלבד: מעל לגובה המבנה המצוין בטבלה תותר תוספת גובה עבור אלמנטים כגון: מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות הכללי, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש ומזגנים וכדומה. כל הנ"ל יהיו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה, וגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. ד. מחסן: 1. תותר בניית מחסן לכל יח"ד 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>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש.  על אף זאת יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן:  * השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד.  ** שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחושב מאחוזי הבניה הכוללים במגרש.  2. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מ'.  3. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה נפרדת. ובפתרונות נפרדים לאשפה, טעינה ופריקה, אשר יודאו מניעת מטרדים למגורים.  4. לא תותר הקמת מבנה נפרד לחנית רכב בשטח התכנית, אם ניתן לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.  5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל מגרש בכל היעודים, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. מפלסי החניה כמפורט בתכנית פיתוח, מוגבהים מגובה המדרכה הצמודה. 3. תותר הקמת מבנה חניה כחלק מתכנון מבנה המגורים וע"י אחוזי הבניה המותרים במגרש. לא יותר מבנה חניה סגור, נפרד ממבנה המגורים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים, פארקים ומדשאות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדרי סעף ומערכות תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בתאי השטח האורכיים ניתן להסדיר שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל, שימשו כמערכת נגישות משלימה לדרכים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> בינוי בשצ"פ יותר באישור הוועדה המקומית, שיתייחס לצורך בשמירת מרחק נאות מהמתקנים, העלולים להוות מטרד, לייעודי הקרקע הסמוכים.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. פיתוח שצ"פ יהיה בכפוף להכנת תכנית פיתוח שטח כוללת ע"י אדריכל נוף לכל תא השטח בשלמותו, ואישורה 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.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה תאי השטח (303,304,309,321), הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.7.
ב	<b>דרכים</b> 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.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>

<p><b>4.6 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>זרכים</b></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><b>א</b></p>
<p><b>4.7 מגורים ואירוח כפרי</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יותרו שימושים של בתי מגורים ויחידות אירוח.          ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.          ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות,          מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין. (בהתאם למפורט בסעיף ט'          ד. חניה או סככה למכוניות פרטיות.          ה. באשור של הועדה המקומית-חנות לסיפוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום. (בהתאם למפורט בסעיף ט'          ו. גינה פרטית לדיירי הבית.          ז. מוסדות ציבור מקומיים לחינוך, בריאות, תרבות וכד' כמו מעונות ומשפחתונים. (בהתאם למפורט בסעיף ט'          ח. מבני עזר:          * השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.          * גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.          * הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.          ט. המרת שטחים:          תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים: מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות, לפי המפתח המפורט בהערה 1 לטבלה 5.          בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף          ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1-תותר המרת יחידת דיור אחת במגרש לשתי יחידות אירוח. 2-מס' יחידות האירוח המקסימלי למגרש וגודלן יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. 3-תנאי למתן היתר בניה ליחידת האירוח יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 4- יחידת אירוח כפרי תוגדר כמבנה נפרד או בצמידות לבית המגורים, ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח או בין לבית המגורים. 5-תנאי להקמת יחידות אירוח יהיה קיומו של בית</p>	<p><b>א</b></p>



<b>מגורים ואירוח כפרי</b>	<b>4.7</b>
מגורים במגרש.	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<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 הוועדה המקומית), בחלק היחסי במגרש למבנים.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גנים, פארקים ומדשאות.</li> <li>2. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.</li> <li>3. בתי שימוש ציבוריים.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה.</li> </ol> <p>ג. חלוקת השטח ביחס 30% שטחים פתוחים ו 70% למבני ציבור.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1-תותר התקנת גדר בטיחותית מסביב לחדרי טרנספורמציה. 2-תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש שבה תוצג החלוקה בין השטחים המובנים לשטח הפתוח לאישור הוועדה המקומית.</p>	א





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	4	4		3	12	50	100	מ"ר	מ"ר	20	80	1000	112 - 110	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	184	40	(2)	15	(1) 129	400	,22 ,3 ,1 ,29 ,25 ,35 ,33	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	159	40	(2)	15	(1) 104	400	2	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	185	40	(2)	15	(1) 130	400	,26 ,23 ,7 ,31 ,27 ,49 ,37 ,54 ,51	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	183	40	(2)	15	(1) 128	400	8 ,5 ,4	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	189	40	(2)	15	(1) 134	400	508 ,38 ,6	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	180	40	(2)	15	(1) 125	400	,16 ,10 ,52 ,17	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	186	40	(2)	15	(1) 131	400	,15 ,11 ,24 ,18 ,30 ,28 ,41 ,32 ,44 ,42 ,48 ,47 ,505 ,53 507	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	182	40	(2)	15	(1) 127	400	34 ,9	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	188	40	(2)	15	(1) 133	400	12	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	163	40	(2)	15	(1) 108	400	40 ,13	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	176	40	(2)	15	(1) 121	400	14	מגורים			
3	3	3	3	1	4	14.5	50	187	40	(2)	15	(1) 132	400	,21 - 19 ,39 ,36 ,45 ,43 ,503 ,50 ,506 ,504 - 510	מגורים			

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
																518,516 520 -		
3	3	3	3	1	4	14.5	5	50	190	40	(2)	15	(1) 135	400	501,46	מגורים		
3	3	3	3	1	4	14.5	5	50	191	40	(2)	15	(1) 136	400	502,500	מגורים		
3	3	3	3	1	4	14.5	(3) 5	50	187	40	(2)	15	(1) 132	400	205,200 208 -	מגורים ואירוח כפרי		
3	3	3	3	1	4	14.5	(3) 5	50	190	40	(2)	15	(1) 135	400	201	מגורים ואירוח כפרי		
3	3	3	3	1	4	14.5	(3) 5	50	185	40		15	(1) 130	400	204,202	מגורים ואירוח כפרי		
5	5	5	5		1	4			(4) 5				5	1000	184 - 150	שטח ציבורי פתוח		
5	5	4	4		3	12		50	100			20	80	1000	116	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

**הוראות טבלה 5:**

- א- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- יותרו חניה בקו בניין אפס קדמי וצדדי, ומבני עזר בקו בניין אפס צדדי ואחורי. תנאי לאישור קו בניין צידי אפס יהיה הפניית הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.
- ג-הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ד-מספר יחידות הדיור למגרש ייקבע בהתאם לצפיפות יח"ד לדונם.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים לפי מדיניות הועדה לפי המפתח הבא: 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר. 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית. 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור. 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות.

(2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(3) תותר המרת יח"ד אחת במגרש לשתי יחידות אירוח כפרי.

(4) רק בתאי השטח העומדים בגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלה יותר מימוש זכויות בניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה של עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ג. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קנ"מ 1: 250 / 1: 100) שתכלול את:</p> <p>המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת, הפתרון המוצע לשכונה הוא לאתרים המאושרים ע"י משרד להגנת הסביבה כדלקמן, או כל אתר אחר מאושר ע"י המשרד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*פסולת ביתית- אתר כפר כנא.</li> <li>*פסולת בניין- מטמנת טורעאן.</li> <li>*פסולת קרטון- אמניר עפולה.</li> </ul> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה, תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בתכנית</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי למגרש אשר תציג את מלוא יחידות הדיור המותרות והחניות בעבורן.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכלל שטח התכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>6.3 בניה ועיצוב אדריכלי ונופי:</p> <p>6.3.1 מראה מערכות תמך בבנינים</p> <p>א. מזגנים: ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה.</p>	<p><b>6.3</b></p>



<p style="text-align: right;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>ב. קולטי שמש: ישולבו בתכנון הגג, צנרת: לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. מסתורי כביסה: ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של המסתורים יפורטו בהיתר הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים.</p> <p>6.3.2 עיצוב גגות "החזית החמישית":</p> <p>א. יותר שימוש בגגות כמרפסות, בגגות אלה יותקנו מעקות בגובה לפי התקן למניעת נפילה.</p> <p>ב. מתקני הצללה על גגות מבנים גם כתוספת לגובה הבניין המותר.</p> <p>ג. לא יהיו בעיצוב מקומי, מסוג פרגולה או סוכות המכוסות צמחים מטפסים.</p> <p>ד. לא תותר סגירת המרפסת בקירות או בחלונות, לא יותרו חלקים משופעים של גגות</p> <p>6.3.3 קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>א. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה אחד בגובה שמעל 3 מ'.</p> <p>ב. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.</p> <p>ג. במקרה מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר יתאימו להגדרת נספח הנוף של תוכנית זו.</p> <p>ד. קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית, לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>ה. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים יחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מסדי הבניינים, קירות שגובהם עולה על 0.6 מ' יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>ו. המידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>6.3.4 עיצוב הרחוב</p> <p>א. תאורה תעשה מסוגים אחידים של מקורות אור, מקור אור גבוה לרחובות ומקור אור נמוך לשצ"פים ושבילי הולכי רגל, כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.</p> <p>ב. יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל המדרגות והכיכרות פנויים ממכסי בורות תשתית כלשהם, במקומות בהם לא מתאפשר הדבר יש לשלב את מכסי הבורות בדוגמת הריצוף הכולל במקום.</p> <p>ג. ריהוט הרחוב, ספסלים, לוחות מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' ברחובות, במעברים ובשצ"פים יבוצע לפי קו עיצוב אחיד ועקבי ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>6.3.5 שילוט</p> <p>א. תאשר הצבת שלטי פרסומת על גג המבנים</p> <p>ב. יקבע עיצוב שילוט אחיד לשכונה, כמות מיקום וגובה השילוט יקבע ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>6.3.6 גידור:</p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית לקבועה הנחיות לגבי צורתן גבהן וחומרי הבניה של הגדרות שיוקמו בגבולות המגרשים.</p> <p>ג. גדרות יבוצעו או יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתו"ב, גדרות שגובהן יותר מ 0.6 מ' יבנו כך שראשיהן אופקיים</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עתיקות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב</p> <p>ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	



6.4	עתיקות
	<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. 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. 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

6.5	חניה
	<p>א). החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.                  ב)תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד גבולות המגרש. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה.                  ג)תותר חניה תת קרקעית עד לצידי הדרכים ובתנאי שביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו / או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעל היתר הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

6.6	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.                  ב. תחנות השנאה :                  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.                  ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :                  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'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



	<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
	<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או 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> <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>	

	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.7</b>
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים, אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p>	

## 6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

1. תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצה דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום

הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש אזורי "דוברת" ולתחנת שאיבה ראשית לביוב.

2. מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית

מפורטת לפתרון ביוב שאושרו

ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע ולוח זמן מחייב שיבטיחו

את השלמת פתרון הביוב

עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מהמרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי

הולכה ראשיים, תחנת שאיבה

ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול

משרדי הבריאות

והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכניות האמורות דלעיל.

3. לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הוועדה המקומית שהושלם

ביצוע

פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה

ומערכת ההולכה

ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.

4. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא

מתחתיו,

במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור

משרד הבריאות.

\*אשפה:

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. לא יינתן היתר

בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 6.8

## ניהול מי נגר

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני

החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים,

יבטיח, בין השאר, קליטה,

השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים

הקולטים את מי הנגר

העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד

ובשימושים של שטחים

אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש




בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 15% משטחו כשטח סופג מים.



	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>5- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>6- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
	<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p> <p>בהתאם לנספח הסייסמי - מענה לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סייסמיים יינתן בשלב היתר בניה.</p> <p>* סיכוני רעידות אדמה:</p> <p>לבקשה להיתר בניה וכתנאי לאישורה יצורפו המסמכים הבאים שיוכנו בהתאמה למסמכים הסייסמיים הנספחים לתכנית:</p> <p>1. חו"ד מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע וקביעת מקדם תנאי הקרקע שישמש בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון. חו"ד תתייחס גם לאפשרות להגברת שתית חריגה' ועוצמתה.</p> <p>2. חו"ד מקצועית המפרטת את בחינת קיומם של תנאים לגלישה ואי יציבות מדרונות; ככל שאלה מתקיימים, יכלול המסמך בחינה כמותית של הסיכון והנחיות לביסוס וייצוב בהתאם.</p> <p>3. מענה הנדסי לעמידות ויציבות של מבנים, מתקנים ותשתיות בפני הסיכונים הסייסמיים כנדרש</p> <p>בתקן ת.י. 413 ובהתייחס לתנאי התשתית הספציפיים בשטח התכנית.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
	<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון התגוננות האזרחית.</p>	
	<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	

<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  "באם בעת ביצוע תכנית חלוקה ישתנה תוואי הדרכים, יש לשמור את הנגישות לרכב לכיבוי שרפות כפי שנקבע בתכנית זו, ובהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה".</p>	
<p><b>6.15 תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>6.5.1 דרכים  א) כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתוכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1: 100 או 1: 250) ותכלול גם את : כל גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשומת המקומית.  ב) פיתוח דרך יותנה בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים, לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה.  ג) תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתיילת צמחים.  ד) בסמכותה של הוועדה המקומית לתו"ב לסלול דרך או לאשר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המזומן בתשריט.  ה) לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה.  ו) למרות האמור בסעיף קטן ה' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.</p> <p>6.5.2 תאורה  א. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים יחודיים ליישוב.  ב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>	
<p><b>6.16 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, אישור 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"ט 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון 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><b>6.17 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בניין :  1- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן :  א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה</p>	

<b>6.17</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר</p> <p>או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר,</p> <p>על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר,</p> <p>בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2- חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>* יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>* מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p> <p>* מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.18</b>	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>"ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין".</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

	<p>זמן משוער לביצוע התוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה</p>
--	---