

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0383570

בסמת טבעון - זבידאת מערב

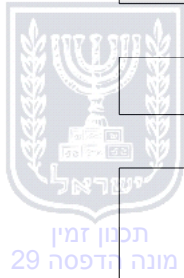
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/05/2018

לאשר את התוכנית

22/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת זבידאת מערב, במקורה פזורה בדואית אשר סופחה למועצה המקומית בסמת טבעון בשנת 1992, מונה כיום כ- 100 משקי בית, מרביתם בעלי הקרקעות משותפות מחמולת זבידאת.

מטרת תכנית זו היא יצירת מצע לפירוק שותפויות בקרקע המהוות מגבלה למימוש הבניה. פירוק שותפויות יאפשר, מעבר למימוש בניה ע"י בעלים פרטיים, שחרור קרקע בבעלות המדינה למתן פתרונות דיור עבור חילים משוחררים וחסרי קרקע. התכנית מאפשרת תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות הועדה המקומית.

תכנית זו קובעת זכויות בניה באופן כללי. סה"כ שטח הבניה המותר במתחם לאיחוד וחלוקה נקבע בהתאם לאחוזי הבניה שבטבלת זכויות הבניה (% 168). במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית יוכנו תכניות מפורטות בהן יותרו הבדלים בזכויות בניה ובמספר יחידות דיור בין מגרשים שונים כחלק מאיזון ללא צורך בתשלומי איזון. כלומר זכויות הבניה הממוצע במתחם לאיחוד וחלוקה יהיו בהתאם לטבלה (% 168).

התכנית מגדירה פרוגרמה, יעודי קרקע וזכויות בניה. ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה במקומות בהם אין צורך באיחוד וחלוקה. בחלק מתחום התכנית תשריטי חלוקה מוסכמים ומאושרים ואין בכונת תכנית זו להפר הסכמים קיימים.

בתכנית מוצעים כ- 172 ד' בייעוד מגורים, בהם נכללו כ- 95 ד' מגורים אשר אושרו זה מכבר בתכניות קודמות. מכאן שהתכנית מוסיפה פוטנציאל של כ- 460 יח"ד על ידי תוספת של כ- 77 ד' יעוד מגורים.

מיכסת המגורים, המיועדת לאוכלוסיה המקומית, התוותה בהתאם לזכויות בעלי הקרקע השונים תוך כדי שהיא מאפשרת יישור קו בניהם, והגדלת הסיכוי של בעלי שטח קרקע מצומצם לקבל מגרש לבנייה. לא ניתן להגיע ליישור קו זה ללא הרחבת ייעוד המגורים המוצע. יחד עם זאת, קיימת ההבנה שהמימוש הצפוי של התכנית יהיה איטי מאוד.

תכנית זו מתואמת עם תכנית מתאר בסמת טבעון (בהכנה).

תכנית זו מבטלת תחנת שאיבה לביוב שבתכנית חפאג/1341 ומשנה את היעוד לשמורת טבע בהתאם ליעודים מסביב. השכונה שבתכנית חפאג/1341 תחובר לתחנת השאיבה הנמצאת בתא שטח 10 בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0383570

1.2 שטח התכנית 515.494 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	212750
קואורדינאטה Y	737600

1.5.2 תיאור מקום

שכונת "זבידאת מערב" בגבולה המערבי של המועצה המקומית בסמת טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמת טבעון - חלק מתחום הרשות: בסמת טבעון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

זבידאת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10473	מוסדר	חלק	1, 7	6, 9
10474	מוסדר	חלק		82
10476	מוסדר	חלק	4-7	1
10477	מוסדר	חלק	3-5	7, 12

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10894	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 10894 בתחומה בלבד.	4901	4213	12/07/2000
ג/ 1111	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 1111 בתחומה בלבד.	3871	2311	30/04/1991
ג/ 20095	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20095 ממשיכות לחול.	6769	4365	12/03/2014
ג/ 9601	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 9601 בתחומה בלבד.	4915	4614	05/09/2000
ג/ במ/ 190	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ במ/ 190 בתחומה בלבד.	4720	1586	12/01/1999
10/ מע/ מק/ 9601 / 34	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית / מע/ מק/ 9601 / 34 תחומה בלבד.	6469	6280	06/09/2012
10/ מע/ מק/ 9601 / 35	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית / מע/ מק/ 9601 / 35 בתחומה בלבד.	6614	5535	24/06/2013
10/ מע/ מק/ 9601 / 38	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 10/ מע/ מק/ 9601 / 38 בתחומה בלבד.	7025	4882	27/04/2015
10/ מע/ מק/ 9601 / 43	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 10/ מע/ מק/ 9601 / 43 בתחומה בלבד.	26925	1238	26/11/2014
10/ מע/ מק/ 9601 / 8	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 10/ מע/ מק/ 9601 / 8 בתחומה בלבד.	5223		08/09/2003
ג/ 19804	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 19804 בתחומה בלבד.	6848	7154	29/07/2014
ג/ 19809	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19809. הוראות תכנית ג/ 19809 תחולנה על תכנית זו.	6854	7332	10/08/2014

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
20879 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 20879 בתחומה בלבד.	6791	5029	24/04/2014
13621 גנ/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 13621 בתחומה בלבד.	5811	3224	22/05/2008
1341 חפאג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 1341 בתחומה בלבד.	6140	238	07/10/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		24	09/11/2016	ערן געש	10/11/2016	נספח נופי סביבתי	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	13/03/2017	דני מסיקה	14/05/2017	נספח חשמל, תאורה ותקשורת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	18	01/02/2016	עמוס דנק	21/06/2017	מסמך טקסט נלווה לתשריט נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	7	10/11/2016	ערן געש	21/06/2017	נספח עצים בוגרים - רשימת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	10/11/2016	ערן געש	22/06/2017	נספח עצים בוגרים על רקע התכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	10/11/2016	ערן געש	22/06/2017	נספח עצים בוגרים על רקע תצ"א	לא
תנועה	מנחה	1: 200	7	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים - דרך גישה לתחנת שאיבה דרומית	לא
תנועה	מנחה	1: 200	6	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים - דרך גישה לתחנת שאיבה צפונית	לא
תנועה	מנחה	1: 200	4	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים - כבישים 6 ו-7	לא
תנועה	מנחה	1: 200	5	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים - כבישים 8 ו-13	לא
תנועה	מנחה	1: 100	2	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1	7	04/06/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - התייחסות למעגל תנועה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/06/2017	דסמונד סולומון קפלן	21/06/2017	קומפילצית תכניות מפורטות מאושרות	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	19/10/2016	עמוס דנק	10/11/2016	תשריט נספח מים	לא
מים	מנחה	1: 1	4	13/11/2016	עמוס דנק	20/06/2017	טקסט נלווה לתשריט נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	06/06/2017	עמוס דנק	20/06/2017	תשריט נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	6	06/06/2017	עמוס דנק	20/06/2017	מסמך טקסט נלווה לתשריט נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/10/2016	עמוס דנק	10/11/2016	תשריט נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 200	3	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - חתכים - כביש מס' 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	28/05/2017	רוני שניידר	05/06/2017	נספח תנועה - תנוחה	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ בסמת טבעון	בסמת טבעון	(1)		04-9832403		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך יצחק רבין 29.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ בסמת טבעון	בסמת טבעון	(1)		04-9832403		

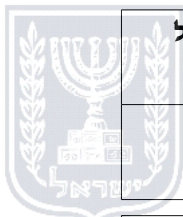
(1) כתובת: דרך יצחק רבין 29.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה, וכן מקרקעין בבעלות פרטית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921		יודפת	יודפת		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	עמוס דנק	2179	עמוס דנק	חיפה	(2)		04-8207944	04-8207942	amosd@012.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	דני מסיקה	54474	ברקת י.ר.ד - הנדסת חשמל ותאורה בע"מ	רקפת	(3)		077-6647450	057-7978438	danim@bareketeng.com
יועץ תנועה ומודד	מודד	רוני שניידר	73480	ר. שניידר כבישים ומדידות	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net
יועץ תנועה ומודד	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	ר. שניידר כבישים ומדידות	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20155.

(2) כתובת: ת.ד. 3280.

(3) כתובת: ד.נ. משגב, ת.ד. 217.

(4) כתובת: ת.ד. 46 ד.נ. משגב פארק תעשיות משגב תרדיון.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אורווה	מבנה וחצר לגידול סוסים חמורים, גמלים ובהמות רכיבה אחרות למעט פרות.
אורווה לפנאי ונופש	אורווה לגידול עד 3 סוסים אשר גודלה לא יעלה על 40 מ"ר כולל כל השטחים הנדרשים לציד ואכסון לבעלי חיים אלה.
מרכז מחזור	אתר שבו ממוקמים מיכלי אצירה ציבוריים לפסולת למחזור לשימוש המתגוררים במקום ובכל מקרה אין בהגדרה זו לכלול מקום שאליו מביאים פסולת מחוץ לשכונה על מנת לערוך לה תהליך מחזור.

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**

הרחבת שכונה מגורים זבידאת מערב בבסמת טבעון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ואחרים לצרכי השכונה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- התאמה והרחבת דרכים.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מבנים ושצ"פים.
- קביעת זכויות בניה: צפיפות, מרווחי בניה וגובה.
- הנחיות לפיתוח תשתיות ביוב, מים וניקוז, כולל הקצאת שטח למתקנים הנדסיים.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	480, 455, 452, 450
דרך מוצעת	430, 422, 420 - 403, 401, 400
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	950, 901
מגורים ב'	120, 50, 45 - 27, 25 - 15, 4, 3
מסחר	220
מתקנים הנדסיים	11, 10
קרקע חקלאית	904, 900, 14 - 12

יעוד	תאי שטח
שביל	454, 451, 424
שטח פרטי פתוח	850, 837, 830, 821, 810, 802
שטח ציבורי פתוח	903, 855, 851, 842, 840 - 838, 836, 835, 831, 826 - 823, 820, 808 - 805, 803, 801
שטחים פתוחים	902, 800
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504, 502 - 500
שמורת טבע	1001, 1000

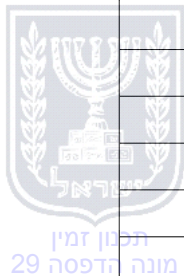


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	455, 450
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	430, 420 - 417, 403, 401, 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	950
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	120, 43, 42, 27, 24 - 22, 20 - 16, 3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	220
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	904, 900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	454, 451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	850, 821, 810, 802
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	851, 824, 820, 806, 803, 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	1000
בלוק ביטול	מגורים ב'	42
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	480, 455, 452, 450
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	415, 403
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	950
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	42, 39 - 33, 25, 23 - 19, 17, 16, 3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	120, 45, 43
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	900, 13, 12
דרך / מסילה לביטול	שביל	454
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	850, 837
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	842, 840 - 838, 836, 826, 824, 806, 851
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	455
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	17
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	10
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	900
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	800
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	1000
זיקת הנאה	דרך מאושרת	455
זיקת הנאה	דרך מוצעת	413
זיקת הנאה	מגורים ב'	31
זיקת הנאה	מסחר	220
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	11



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	14
זיקת הנאה	שביל	424
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	452
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	405
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	45, 18, 15
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	454
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504
מבנה להריסה	דרך מאושרת	452
מבנה להריסה	מגורים ב'	45, 35 - 33
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	904, 900, 14 - 12
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	842, 807
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	480, 455, 452
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	420, 418, 403, 401
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	42, 39, 36, 35, 23, 19, 16
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	851, 839, 836
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	480, 455, 452
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	420 - 412, 409, 408, 404, 403, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		430
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	950, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	35, 33 - 29, 25 - 18, 16, 15, 4, 3 - 120, 43
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	220
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	11, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	904, 900, 14 - 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	454, 451, 424
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	850, 837, 830, 821, 810, 802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	825, 824, 820, 808, 806, 803, 801, 851, 842, 839, 838, 836, 835, 831 903
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	902, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	504, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שמורת טבע	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	75,729.7	14.69
אזור מגורים א'	17,511.5	3.40
דרך גישה	2,188.3	0.43
דרך מאושרת	36,901	7.16
מרכז אזרחי	2,332.4	0.45
מתקנים הנדסיים	589.3	0.11
קרקע חקלאית	206,610.3	40.08
שטח ללא תכנית מפורטת	131,946.9	25.60
שטח למבני ציבור	640.5	0.12
שטח פרטי פתוח	7,949.8	1.54
שטח ציבורי פתוח	9,557.8	1.85
שטח ציבורי פתוח ב	18,154.5	3.52
שמורת טבע	5,381.5	1.04
סה"כ	515,493.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,612.28	5.16
דרך מוצעת	25,962.59	5.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,776.09	3.06
מגורים ב'	173,712.84	33.70
מסחר	2,552.14	0.50
מתקנים הנדסיים	820.84	0.16
קרקע חקלאית	171,463.11	33.26
שביל	1,814.56	0.35
שטח פרטי פתוח	11,997.66	2.33
שטח ציבורי פתוח	22,499.59	4.36
שטחים פתוחים	14,040.7	2.72
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,806	1.90
שמורת טבע	38,435.38	7.46
סה"כ	515,493.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. בתי מגורים. ב. מבני עזר ושטחי שירות כולל מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי טרנספורמציה. ג. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי. ד. מגרשי משחקים. ה. בתנאי קיום דרך גישה ברוחב לפחות 12 מ' ופתרון חניה ובתנאי שטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה הבנוי בפועל במגרש יותרו: - משפחתונים וגני ילדים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). - חנויות למסחר קמעונאי. - מסעדות ושרותי הסעדה. - מספרות ומכוני יופי. - יחידות אירוח (צימרים). - אורווה לפנאי ונופש.
4.1.2	הוראות א איכות הסביבה א. יותרו שימושים שאינם למגורים בתנאי שאינם מהווים מטרד (כולל ויזואלי ו/או אקוסטי). הועדה המקומית רשאית לדרוש אישור משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כתנאי להיתר בנייה עבור שימושים שאינם למגורים. ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני ובאישור הוועדה המקומית ובתנאי כניסות נפרדות, למעט משרדים בדירת המגורים של העוסק. ג. אורווה לפנאי ונופש תותר רק במגרשים הצמודים לתא שטח ביעוד שטח פתוח פרטי או קרקע חקלאית, בצמוד לאותו שטח ובלבד ואין קרבה למגרשי מגורים סמוכים אשר תגרום למגע סביבתי, ובכפוף להצגת הסדר לפינוי פסולת בעלי החיים בכלל זה פסדים שיניח את דעת המשרד להגנת הסביבה. על בעל האורווה לבנות ולתפעל את האורווה באופן שלא יגרמו מטרדים סביבתיים לאזור המגורים ולסביבה.
ב	בינוי ו/או פיתוח לא יותרו יותר מ 4 יחידות אירוח במגרש אחד. יחידת אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורם.
ג	חשמל קו חשמל הקיים בתא שטח 42 יועתק לתחום דרך בתאי שטח 403 ו-404.
ד	חלוקה לתאי שטח לא יהיה מגרש ללא גישה לדרך ציבורית, אלא אם נרשמה לו על ידי רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר דרך מגרש סמוך.
ה	תנאים למתן היתרי בניה מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית.

4.1

מגורים ב'

על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלא זכויות הבנייה ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית זו, כלומר ניתן להוציא היתר בנייה ותעודת גמר בהתאם.

4.2

מסחר

4.2.1

שימושים

- א. חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים.
- ב. בתי אוכל- מסעדות, בתי קפה וכד'.
- ג. אולמות תצוגה.
- ד. משרדים.
- ה. מרפאות, מעבדות ומוסדות בריאות.
- ו. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.
- ז. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.

4.2.2

הוראות

תנאים למתן היתרי בניה

א

מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרון חנייה בהתאם. אין חובה לבצע את מלא זכויות הבנייה. כלומר ניתן להוציא היתר בנייה ותעודת גמר בהתאם.

ב

זיקת הנאה

בתחום המסומן "זיקת הנאה" חובה לשמור על זכות מעבר לציבור.

4.3

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. מוסדות דת, קהילה, חינוך, תרבות וספורט.
- ב. מגרשי ומתקני ספורט.
- ג. מבני בריאות ורווחה כגון : מרפאות, פעוטונים, מרכזי שירותים לגיל השלישי, תחנות עזרה ראשונה.
- ד. משרדים של הרשות המקומית.
- ה. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.
- ו. גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים.
- ז. מחסנים לצרכים של מבני ציבור, מקלטים, שירותים ציבוריים, מתקני צל, מתקנים הנדסיים חיוניים כולל תחנות טרנספורמציה.

4.3.2

הוראות

תנאים למתן היתרי בניה

א

מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.



4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית מתקנים כגון: תחנות שאיבה, בריכות לאגירת מים, תחנת טרנספורמציה, מתקני תקשורת ומתקנים הנדסיים של הרשות המקומית וכן שימושים כגון מחסן, חדר חשמל ופיתוח סביבתי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל הפיתוח בשטח כולל שבילים ודרכים ילווה בתכנית נופית בעריכת אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית. ידרש שיקום נופי לרבות מזעור נצפות המבנים. תכנון וביצוע כל מתקן הנדסי בשטח זה יעמוד בהנחיות סביבתיות מחמירות שיינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. שבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני נופש ופנאי, ספורט ומגרשי ספורט. ב. מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל. ג. חנייה ציבורית (עד 20% מכל תא שטח המיועד לשצ"פ, כל אחד בפני עצמו). ד. מעבר תשתיות ציבוריות קיימות ותת קרקעיות. ה. בתא שטח 808 יותר מעבר לרכב לצורך גישה למגרש בתא שטח 30. ביצוע החיבור ייבחן לאישור בועדה המקומית בהתאם לתשריט תנועה שיוגש לה, הערוך ע"י יועץ תנועה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. שטח מיועד לשבילים, גינות, מטעים ובוסתנים, חורשות, פיתוח סביבתי. ב. חנייה (עד 25% משטח המגרש). ג. פעילות חקלאית לגידול חקלאי בלבד. לא תותר בניה של מבנים חקלאים, גידול בעלי חיים, ולא יוגדרו זכויות בנייה.
4.6.2	הוראות
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
	א. מרעה. ב. גידולים צמחיים ומטעים. ג. בתי צמיחה (חממות). ד. רפת, דיר, בזה גם מכון חליבה המשמש אותם וכן מכלאות לגידול בעלי חיים. ה. אורווה ומתקנים לאילוף סוסים. במרחק מינימלי של 20 מ' ממבני מגורים.

4.7

קרקע חקלאית

- ו. מחסן חקלאי, סככה מפולשת לאכסון ציוד חקלאי.
ז. סככה או מבנה לאריזת תוצרת חקלאית, מכון רדייה.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. תכנית בינוי: למגרש לבניה חקלאית תערך תכנית בינוי ופיתוח שתציג גם פתרונות למטרדים שנגרמים על ידי הפעילות החקלאית. על הפתרונות להיות בתחום המגרש ולא לגרום מטרד למגרשים סמוכים בזה גם מגרשים חקלאיים ואף באותה בעלות.
ב. דרכים: מגרש המשמש לבניה חקלאית מחוייב בחיבור לדרך ציבורית, בתחום המגרש עצמו או בהמשכו. על ידי יעוד דרך, לא יתאפשר חיבור מגרש למבנה חקלאי דרך מגרש מגורים, או מגרש פיתוח אחר.
ג. מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות ג/ 21904 ובהתאם למותר באזורי רגישות 6 לפי תמ"מ 9/2.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטח חקלאי: תכנית חלוקה בהסכמת כל הבעלים בקרקע.
ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרונות המוצעים למפגעים סביבתיים הנגרמים מהבניה והתפעול של המבנים החקלאיים, בזה פינוי שפכים, ניקוז, פסדים, מתן פתרון סביר למטרדי ריח ורעש, וכן התיחסות לסיכונים שונים בזה בעיות וטרינריות והסיכון לציבור ככל שמדובר בגידול מסוכן (דוגמת דבורים).
ג. היתר בניה יינתן בכפוף ליידוע בעלי הקרקע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום כאמור לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

ג

הנחיות מיוחדות

- בתא שטח 900 יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.

4.8

שטחים פתוחים

4.8.1

שימושים

- א. שטח המיועד להשמר בטבעיות עד כמה שניתן, יותר המשך עיבוד קרקע והרעה בשטחים בהם קיים שימוש זה.
ב. מתקנים לנופש פעיל לרבות שבילי אופנים וטיול, מחנאות שאינה כוללת מבני קבע (לרבות מבני שירותים).
ג. שבילים ודרכים חקלאיות.
ד. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
ה. בתא שטח 800 יותרו דרכי גישה למתקן הנדסי ולמגורים בתא שטח 17 ו 18 (סומן בתשריט כזיקת הנאה לרכב).
ו. בתא שטח 800 יותרו מיכלי אצירה לפסולת למחזור ("מרכז מחזור").

4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. יותרו פעולות ממשק הנדרשות לשמירת השטח ואחזקתו.

4.8

שטחים פתוחים

- ב. לא יותרו מבנים חקלאיים.
- ג. יותר הקמת אתר למיכלי פסולת (מרכז מחזור) בתא שטח 800 במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף.

ב

הנחיות מיוחדות

בתא שטח 800 יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.

4.9

דרך מאושרת

4.9.1

שימושים

א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ב. בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שיונייה מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.9.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
- ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.10

דרך מוצעת

4.10.1

שימושים

א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ב. בשלב התכנון המפורט מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שיונייה מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.10.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.



4.10	דרך מוצעת
	ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	א. מעבר ציבורי להולכי רגל ותשתית ציבורית בו לא תותר בנייה. ב. מתקני תשתית (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח סביבתי. ג. זיקת הנאה לכלי רכב לצורך גישה למתקן הנדסי ו/או מגרשים סמוכים בלבד.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום השביל פרט למתקני דרך. כל הפיתוח בשטח שבילים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	א. תא שטח 901 בהתאם לתכנית מאושרת לשמורת טבע ג/448. בנוסף יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ב. תא שטח 950 בהתאם לתכנית מאושרת ג/10894.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתכנית חלוקה יתאפשר להוסיף שטחים צמודים למגרשי מגורים על פי תוכנית ג/10894 אשר נמצאים בתא שטח 950, וזאת בלא צורך באיחוד וחלוקה של החלקה הרלוונטית. במקרה זה קווי הבניין יהיו המקלים מבין התוכניות, גודל המגרשים המינימלי יהיה המקל מבין התוכניות, זכויות הבניה יהיו לפי המוקנה לכל חלק משטחי המגרש יחדיו (כלומר סך הזכויות המצטברות בחלקים). תנאי להפעלת סעיף זה, רישום החלוקה אצל רשם המקרקעין.
4.13	שמורת טבע
4.13.1	שימושים
	שמורה ברמה מתארית בכפוף להוראות תמ"א 8.
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתא שטח 1000 יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
			עיקרי	שרות											
מגורים ב'	3, 4, 15 - 25, 27, 45, 120, 50	250	144 (1)	24 (1)	168 (2)	50	1 (3)	6 (4)	13	4 (5)	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר	220	500	144	24	168	50			13	4 (5)		3	3	3	5
מתקנים הנדסיים	11, 10		30		40				4	1 (6)		3	0	0	0
קרקע חקלאית	12 - 14, 900	1000	(7)		(8)	(7)			6	1 (6)		0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	801, 803, 805 - 808, 820, 823 - 831, 826, 835, 836, 840 - 838, 903, 842		100 (9)						4	1 (6)		3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 502, 504		200	40	240	50			17	5 (10)		5	5	5	5

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:

- קווי בניין: קווי בנין יהיו לפי טבלה זו אלא אם סומן אחרת בתשריט התכנית. לגבי קווי בניין צדידיים ואחוריים יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים (עד 4.0 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש (קו בנין 0.0 מ'). מבנה נפרד לחנייה יותר אך ורק במרווח הצדדי בקו בנין 1.0 מ' קדמי. שטח בנין של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה. יותרו קו בנין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם מבנים קיימים המסומנים ברקע התשריט ואינם מיועדים להריסה. במקרים אלה קו הבניין יותאם לקונטור המבנה הקיים. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה הנ"ל. במגרשים שקו בניין בתשריט פחות מהמצוין בטבלה הנ"ל לא ייתן אפשרות להקלה בקווי בנין.
- כניסה הקובעת: הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

- ג. ספירת מס' קומות מותר לפי הטבלה הנ"ל תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית כלפי מעלה מכל חתך של המבנה במגרש. בנוסף לקומות הנ"ל ניתן לבנות קומות מתחת לגובה קרקע טבעית מקורית ללא מגבלה מבחינת מס' קומות.
- ד. יותרו מרתפי חניה. שטח מרתף החניה יחושב כשטח שירות שמותר לבניה בנוסף לזכויות המוזכרות בטבלה הנ"ל. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה. מרתף חניה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הנ"ל.
- ה. גודל מגרש מינימלי: במגרשים בגודל 500 מ"ר או יותר תותר חלוקה משנה עם מגרש מינימלי 250 מ"ר וקו בניין 0 בצד אחד (בגבול חלוקת המשנה) בחפיפה מלאה של הקיר המשותף.
- ו. מתקני צל ללא קירוי אטום כגון פרגולה ו/או סוכת גפן לא יחשבו כשטח בנוי במסגרת תחשיב זכויות הבניה ובמגבלות של 100 מ"ר הנ"ל.
- ז. קו בניין יהיה לפי הטבלה אלא אם נקבע קו בניין אחר ברוזטה של הדרך הסמוכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרשים שאינם משתתפים בטבלת איזון בהתאם לנספח עזר קדסטרי תותר העברת זכויות משטח שירות לשטח עיקרי כך שהשטח העיקרי לא יעלה על 160%. כלל זה נועד לשמירה על זכויות שהיו קיימות במסגרת תכנית 1960/ג. בכל אזור המגורים יותר יחידות אירוח (ראה סעיף 4.1.2, ב'). יותר עד 40 מ"ר בניה לכל יחידת אירוח. שטח הבניה של יחידות אירוח כלול בשטח העיקרי המותר בטבלת זכויות..
- (2) א. במגרשים שאינם משתתפים בטבלת איזון בהתאם לנספח עזר קדסטרי תותר העברת זכויות משטח שירות לשטח עיקרי כך שהשטח העיקרי לא יעלה על 160%. כלל זה נועד לשמירה על זכויות שהיו קיימות במסגרת תכנית 1960/ג.
- ב. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לחלק זכויות בניה וצפיפות יחידות דיור בצורה לא אחידה כל עוד סה"כ זכויות הבניה במתחם איחוד וחלוקה נשמרות על בסיס הטבלה הנ"ל (168%).
- (3) במגרש מזערי תותר יחידה אחת.
- (4) ביעוד מגורים עפ"י תכנית 10894/ג יותרו 8 יח"ד.
- (5) יותרו 4 קומות + מרתף.
- (6) 1 + מרתף.
- (7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה, ובהתאם לאזורי רגישות 6 לפי תמ"מ 2 / 9..
- (8) מימוש זכויות הבניה מותנה בתנאים להיתר בניה בסעיף 4.7.1 ג'..
- (9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 100 מ"ר בכל השצפ"ים יחד.
- (10) יותרו 5 קומות + מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

גובה מבנים :

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במטרים בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.

קווי בנין :

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :

- פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.

- קו בניין של מרתף חניה : יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש.

- גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

- מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית : בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

עבודות עפר :

עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר .

עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים : החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותרו יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

נוף :

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף .

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להיתר בניה בגוש 10477 חלקה 3, גוש 10473 חלקה 1 וגוש 10476 חלקה 4 הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים אלא אם כן קיים תשריט חלוקה בהסכמת בעלים עפ"י חוק ובהתאם להוראות סעיף 6.24 "איחוד וחלוקה" בתכנית זו.

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביו, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

- תנאי למתן היתרי בנייה - הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצועה של התוכנית בהתאם להנחיות סעיף 12.1.2 להוראות תמ"א 35.

- מתן היתר בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה.

א. תנאים למתן היתר בניה למבנים בשכונה :

- תחילת ביצוע עבודות להסדרת פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.

- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה בתאום עם משרד הבריאות. הערה : עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח התשתיות אלא אם ישונה התכנון בתכנית הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- קבלת היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב מספר 1.

ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו החל מ- 1.1.19, אלא לאחר שכל שפכי בוסמת טבעון יחוברו למתקן טיפול שפכים תקני בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והרשויות המוסמכות לכך.

ג. תנאי לאכלוס המבנים חדשים :

- חיבור למערכת ביוב פעילה בוסמת טבעון לפתרון הקצה המאושר .

- הסדרת מערכת מי שתיה בשכונה ובישוב בהתאם לאמור בתכנית האב למים שבתוקף ולשביעות רצון של משרד הבריאות.

6.3

חשמל

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 :

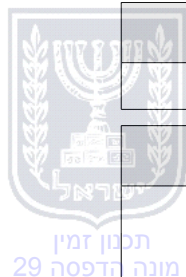
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :



חשמל	6.3
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).	
היטל השבחה	6.4
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
חניה	6.5
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאות ההיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ראה הערה בנושא חנייה בפרק 5 מתחת לטבלת זכויות בנייה.	
פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה	

6.6 פיקוד העורף למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	6.6
6.7 פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תשתית עילית מתח גבוה ו/או מתח נמוך קיימת של חברת חשמל שיהיה צורך להעתיקה תועתק לתשתית תת"ק ואורך תוואי הדרך החדשה. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	6.7
6.8 עתיקות כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוזם 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 היוזם 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.	6.8
6.9 הפקעות לצרכי ציבור בחלק התכנית שאינו המתחם לאיחוד וחלוקה ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	6.9
6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה.	6.10

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

במערכת הניקוז יותקנו מתקני ריסון וויסות במוצאי הניקוז.
תכניות פיתוח תשתיות וכב ישים יוגשו להתייחסות או לאישור רשות ניקוז טנחלים קישון.
ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.11

שרותי כבאות

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12

מבנים קיימים

- על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות :
א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.
2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים :
א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.
ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.

6.13

הריסות ופינויים

- מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.

6.14

איכות הסביבה

- יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
- יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה .
- המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה .
- המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.
- מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

6.14

איכות הסביבה

7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.
8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.
9. נספח פסולת יושלם לעת הוצאת תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. הפסולת הביתית תפונה לאתר מורשה.

6.15

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים ב"נספח עצים בוגרים" יחולו ההוראות הבאות:
1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	6.16
6.17 פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים לאיכות סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	6.17
6.18 חומרי חפירה ומילוי לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ז. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	6.18
6.19 חיזוק מבנים, תמא/ 38 א. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית. ב. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.	6.19
6.20 בינוי ו/או פיתוח תכניות איחוד וחלוקה עתידיות: תכניות איחוד וחלוקה עתידיות מכוחה של תכנית זו יכללו נספח בינוי התואם בהוראותיו את הוראותיה של תכנית זו.	6.20

6.21

סביבה ונוף

המלצות להוראות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה :

א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה

1. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה.

2. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוננים ככל הניתן וסלעיות מגוננות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך.

ב. הגנה על עצים וערכי טבע

1. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים בשולי התכנית ואזורים ללא בינוי ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.

2. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים להעתקה/לכריתה ומסלע לשימור. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.

ג. ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי

1. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.

2. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערוס זמני.

3. לא ניתן להקים שטחי התארגנות במהלך העבודות מחוץ לתחום הקו הכחול.

ד. תנאים למתן היתר בנייה

1. היתר בנייה יותנה באישור תכנית שיקום נופי באישור ועדה מקומית. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לכל המגרש אשר תכלול מבנים קיימים, מוצעים על פי הבקשה להיתר ומבנים עתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זאת אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה.

2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו בתכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.

3. תכניות הפיתוח יכללו פרוט חומרי גמר לפיתוח, חזיתות כלפי רחוב, פרטי גדרות, חצרות השרות ומתקני האשפה, שבילים ודרכי שרות, מפלסי פיתוח, מגרשי חניה וחומרי הגמר של מגרשים אילו וכל מה שתדרוש הועדה המקומית כתנאי לאישור תכנית הבינוי.

4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.

6. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה.

ה. שיקום נופי

1. שיקום נופי לדרכים ומגרשים- נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית למדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.



6.21

סביבה ונוף

2. קירות תמך וקירות פיתוח - חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן מקומית בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.
3. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך שיקום נופי וגינון.
4. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך ושילובם בתכניות הבינוי המתוכננות.
5. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.
6. המלצות להוראות מוצעות שמטרתן שימור עצים - לבקשת ההיתר תצורף תכנית נטיעות אשר תפצה את עקירת העצים ביחס של עץ אחד לפחות לכל עץ המיועד לעקירה.
7. ארונות חשמל טלפון ותקשורת ישולבו בחזיתות המגרש.

ו. נטיעות מתוכננות

1. בתכנון הרחובות יעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.
2. גינון לאורך הכבישים בשכונה יעשה ע"י צמחייה חסכנית במים, המשתלבת בצומח המקומי. תוכן מערכת השקיה לכל גינון עבור השקית עזר עד להתבססות הצומח.

ז. תשתיות ומערכות

1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. לעבודות לאספקת תשתיות לשכונה יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.
2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.
3. פתרונות איסוף אשפה יהיו בתאום המועצה המקומית ויוכנו מסתורים למתקני האשפה בהתאם לשיטת האיסוף.

6.22

סביבה ונוף

המשך לסעיף 6.22.

ח. שיקום נופי לתחנות שאיבה

1. במהלך ביצוע עבודות עפר להקמת תחנות השאיבה וקווי ביוב המאספים יש להקפיד על מניעת פגיעה בערכי טבע כגון עצי חורש, מחשופי סלעים וכיוצ"ב. התוויית קווי הביוב תעשה בתחום דרכים חקלאיות קיימות או בשטחים מופרים כגון מטעים או שטחי בור.
2. ידרש לצרף בשלב מתן היתרים לעבודות קווי הביוב ותחנות השאיבה נספח נופי אשר ישמר את ערכי הטבע ויקבע אמצעים למניעת פגיעה בזמן העבודות.
3. ידרש לערוך סקר עצים מפורט אשר יוגש לאישור פקיד היערות בעת תכנון קווי הביוב למניעת פגיעה בעצים בזמן העבודות.
4. עבודות עפר - יש להבטיח כי לא תהיה חריגה מגבולות אזור הביצוע. הקבלן יידרש להקפיד לא לשפוך חומר חפור ולא לחפור מחוץ לתחום הביצוע עם דגש מיוחד למניעת פגיעה בעצים.
5. כל המשטחים אשר אינם תפעוליים (דרכים ורחבות תפעול) יכוסו באדמה בעובי שכבה 20 ס"מ מאדמת חישוף עליונה.
6. גידור התחנות יהיה "שקוף" מגדר רשת מולחמת.
7. צבע חיצוני של והמתקנים ישתלבו בנוף הסביבה בגווני ירוק/אפור/חום, חל איסור על גוונים בהירים בוהקים ועל צבעים רוויים כדוגמת אדום צהוב שיבלטו בסביבה, תכנית הגשה להיתר



6.22	סביבה ונוף
	תפרט את גווני החזיתות והמתקנים עבור שילוב חזות התחנה בנוף הסביבה . 8. נטיעות יעשו בעצי בר מקומיים על פי תכנית שיקום נופי. העצים יושקו עד התבססות. 9. כל הקירות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית מקומית. 10. עם סיום העבודות מחויב הקבלן המבצע להחזיר לקדמותו את כל אזור העבודות לרבות שטח ההתארגנות שלו (קרי שטח המשרד במהלך העבודה, שטח חניית ציוד הנדסי כבד ומקום ריכוז חומרי הבנייה). ט. תאורה : 1. התאורה תהיה לאורך הכבישים בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.

6.23	איחוד וחלוקה
	א. כל בנייה או פיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה בתכנית (גוש 10477 חלקה 3, גוש 10473 חלקה 1 וגוש 10476 חלקה 4), מותנים באישור תכנית לאיחוד וחלוקה בכל שטח שסומן לכך. ב. למרות זאת הוועדה המקומית רשאית לאשר תכניות לאיחוד וחלוקה במתחמים הקטנים מכל השטח שסומן לאיחוד וחלוקה. דהיינו על מתחם שהינו חלק משטח התכנית ומשמש כיחידה תכנונית ו/או תפקודית שלמה לדעת הוועדה המקומית, ובלבד שכל מתחם יכול שטחי ציבור בשיעור יחסי שווה לכלל ההקצאה לצרכי ציבור בתחום התכנית, כלומר, תוך שמירה על היקף הקצאה אחיד לצרכי ציבור בכל אחד ואחד מהמתחמים בשטח התכנית. ג. שווי החלקות במצב נכנס בטבלאות האיזון של תכנית איחוד וחלוקה יהיה לפי שווי החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו. במסגרת איחוד וחלוקה ניתן יהיה לשנות את גבולות היעודים על מנת להתאימם לצורכי החלוקה והאיזון ובכלל זאת בדרכים ושטחים ציבוריים אחרים. כמו כן ניתן יהיה לחלק את המתחם לאיחוד וחלוקה למספר מתחמים לאיחוד וחלוקה או לחלוקה לבסוף ניתן יהיה לערוך חלוקה למגרשים לבנייה ללא תכנית איחוד וחלוקה ובלבד שתובטח הקצאה של השטחים הנדרשים לצרכי ציבור באורח שוויוני. ד. תכניות איחוד וחלוקה עתידיות מכוחה של תכנית זו יכללו נספח בינוי התואם בהוראותיו את הוראותיה של תכנית זו. ה. שינוי בגבולות האיחוד והחלוקה לא יהיו שינוי להוראות תכנית זו, וניתן יהיה להסדיר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתוגש על פי תכנית זו. גבולות האיחוד והחלוקה יתייחסו גם לייעודי הקרקע, אפשרויות ביצוע, הפקעות, בעלויות ותאי שטח.

6.24	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתרי בניה באזור יהיה אישור תשריט לצרכי רישום, וזאת לאחר אישור תכנית איחוד וחלקה כאמור. באזור אינו סומן כמתחם לאיחוד וחלוקה : א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.25	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז

6.25

ניהול מי נגר

עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.