

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0739599

החלפת שטחי מגורים בקיבוץ מענית

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ מענית יוזם התכנית במטרה לעדכן מיקומם של שלושה מגרשי מגורים בקצה הצפוני מערבי של הקיבוץ, במטרה לאפשר פיתוח יעיל יותר שלהם.

הדבר נעשה ע"י החלפת שטחים של יעודים שונים מבלי לשנות השטח הכולל של כל יעוד, באמצעות איחוד וחלוקה כמוגדר בסעיף 62.א.(א) 1 לחוק התכנון והבניה. כמו כן התכנית משנה חלוקת שטחי השרות ביחס לתכנית המאושרת, בהתאם לסעיף 62.א.(א) 6 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת שטחי מגורים בקיבוץ מענית
1.1	מספר התכנית	351-0739599
1.2	שטח התכנית	3.550 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (1), 62א (א) (6)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 מנשה-אלונה
 קואורדינאטה X 202667
 קואורדינאטה Y 707253

1.5.2 תיאור מקום

שטח בקצה הצפוני מערבי של קיבוץ מענית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מענית

נפה חדרה

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
10086	מוסדר	חלק		15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/2009	5462	5990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 331 / א ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 331 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 56 05/05/2019	אריאל פרוינד	05/05/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ מענית	מענית	(1)		04-6375320	04-6375479	tzaki@ma. maanit.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מענית	מענית	(1)		04-6375320	04-6375479	tzaki@ma.maanit.or g.il

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש של מגרשי מגורים בקיבוץ מענית, באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע, לפי סעיף 62 א.א.1 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחי מגרשי מגורים א', שטח ציבורי פתוח, שביל וחניון מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד, באמצעות איחוד וחלוקה, כמוגדר בסעיף 62 א.א.1 לחוק.

ב. שינוי חלוקת שטחי השרות ביחס לתכנית המאושרת, בהתאם לסעיף 62 א.א.6 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	6
שביל	5, 4
חניון	8

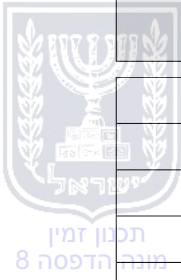
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	208.14	5.86
מגורים א'	1,352.85	38.10
שביל	360.24	10.15
שטח ציבורי פתוח	1,629.18	45.89
סה"כ	3,550.41	100

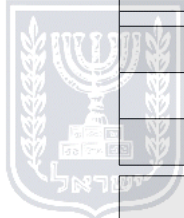
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	208.14	5.86
מגורים א'	1,352.85	38.10
שביל	360.24	10.15
שטח ציבורי פתוח	1,629.18	45.89
סה"כ	3,550.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בנים ותושבים וכולל מחסנים כשטח שירות.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל. שטחים אלו יהיו ברי הפקעה. שטח המצללות והפרגולות יהיה 600 מ"ר, ומיקומם יועדף בשטחי הציבור הגדולים.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	נועד לתנועת הולכי רגל, תנועת אופניים וקלנועיות, תותר העברת תשתיות ועמודי תאורה ועבודות פיתוח שונות.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	שטח משולב הכולל דרך, חניה וגינון לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		4	3	3	1	2 (4)	1 (2)	40		10%	20 (1)	170	350	1 - 3	מגורים א'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ישנה אפשרות לכלול מרתפים בתחום התכסית וזכויות הבניה המותרות. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שישמרו סך אחוזי הבניה המותרים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן.

(2) סה"כ 3 יח"ד בתכנית.

(3) 8.5 לגג משופע, 7 גג שטוח.

(4) בנוסף תותר קומת מסד/מרתף ועלית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו כל התנאים שמנויים להלן:</p> <p>א. תוכנית בינוי למתחם</p> <p>תוגש תוכנית בינוי למתחם שלם המיועד למגורים א' יחד עם בקשה להיתר בנייה, בקני"מ של 1:250, ותכלול בין השאר חלוקה למגרשי בניה באזורים בנויים, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית יוגשו תכניות בניו ופיתוח רק לחלק מהמתחמים נשוא הבקשה להיתר, התייחסות להעמדת לבניינים, גישות למבנים, הסדרי חנייה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח</p> <p>תוכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.</p> <p>ג. גדרות התוחמות חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, בקטעים חלקיים באורך שלא יעלה על 5.0 מטרים לצורך פרטיות. הגדרות יבוצעו כגדרות חיות (גדר נטועה בלבד) בגובה שלא יעלה על 1.2 מטרים.</p> <p>ד. לא תותר הקמת משטח חנייה, פינות לאשפה ועמדות גז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ה. תכנית פיתוח נוף</p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תציג גם תכנית פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים ציבוריים ופרטיים, ותוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החומרים שישמשו לפיתוח. - אופן הטיפול במפלסי הקרקע. - מערכת השקיה. - הצמחייה- שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים). - טיפול נופי בחניות. - פירוט ופריסת מתקנים: מעקות וגדרות, חומרים, צבעים וכו'. - פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/ או משטחים, מיקום מתקני אשפה, מתקנים לבלוני גז.
6.2	אדריכלות
	<p>א. תנאי תכנון כלליים</p> <p>1. שטח המגרש</p> <p>שטח המגרש לא יקטן מ- 350 מ"ר לבית בודד.</p> <p>שטח המגרש לא יקטן מ- 700 מ"ר לבית דו משפחתי.</p> <p>2. מספר קומות בבניין</p> <p>לא תותר בנייה של יותר מ- 2 קומות (ראו עליות גג להלן). על גבי גג שטוח תותר הקמה פרגולה</p>

מעץ או מתכת. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה (ראו מרתפים להלן).

3. גובה בניין

הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה +0.0 של הבית (שיקבע בתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%) בגגות שטוחים - עד קצה המעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'.

4. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שירות - ע"פ הטבלה לזכויות ומגבלות בניה (סעיף 5). שטח השירות למחסן יכול שיהיה במרווח צידי וקדמי של עד 0 מ'.

5. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

6. מחסנים וחניות

תותר בניה מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

- 6.1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי. בתוך קווי הבניין, וכחלק מהתכנית המוצעת.
- 6.2. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ'.
- 6.3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
- 6.4. מבני עזר מלבד מחסן לא יותרו בשטח תכנית זו.

7. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה. לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור אכלוס. אלא אם בוצע המרחב המוגן על פי אישור הג"א.

8. עליית גג

תותר הקמת עליית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליית גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.

9. מרתפים

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.50 מ' יחשב כשטח עיקרי. הכניסה למרתף תהיה מתוך תחום המבנה, לא תאושר כניסה נפרדת. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר. יותרו חצרות אנגליות לאורור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1 מ' ברוטו. הקמת מרתף תותנה מוונת הדפסה 8 בדו"ח יועץ קרקע.

ב. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

1. חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בבנייה חדשה יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).





אדריכלות	6.2
<p>2. מזגנים</p> <p>מזגנים ו/ או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3 שלטי פרסומת</p> <p>לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>4. קולטי שמש</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>5. זרועות כביסה</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/ או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.7 מ' לפחות.</p> <p>6. מחסנים וחניות</p> <p>לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.</p>	

תשתיות	6.3
<p>א. מים</p> <p>אספקה המים תסתמך על רשת מים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הוא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית לניקוז כוללת ומאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. הוראות לניקוז משמר נגר.</p> <p>2.1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1 בכל המגרשים המיועדים לפיתוח 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.</p> <p>2.1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2.1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2.1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2.1.5 שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר</p>	

תשתיות	6.3
<p>העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2.3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1. כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית על פי הוראות חוק העזר של המועצה האזורית ובאישור מהנדס המועצה האזוריים ומהנדס הוועדה המקומית. תכנית ביוב לשטח התכנית תוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>מערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוהה ביותר ומשוחות בעלות אטימות גבוהה ביותר. כל קטע קו וכל שוחה יבדקו לאטימות כמקובל. כל טסט יתואם עם המחלקה לבריאות הסביבה במשרד הבריאות, מחוז חיפה ותוצאותיו ישלחו למחלקה.</p> <p>כל החלפת צינור או השלמת צנרת באזור הבנוי בקיבוץ בתחומי רדיוסי מגן של קידוחים מענית א' ועין שמר יעשה בהתאם להנחיות מפורטות:</p> <p>1. קווי ביוב גרביטציוניים יבוצעו מצינורות פ.א PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות SDR21.</p> <p>2. שוחות ביוב יהיו שוחות מונוליתיות (יצוקות כיחידה אחת מתחתיה התקרה), תאי הביקורת המונוליתיים או ש"ע יעברו בדיקת אטימות מים במפעל. חיבורי צנרת לתאי הביקורת יבוצעו עם אטם איטוביב בלבד.</p> <p>3. קווי סניקה לביוב יבוצעו מצינורות פ.א PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות ואביזרים SDR17.</p> <p>4. חיבור קווים גרביטציוניים מפ.א לשוחות ביוב יבוצע באמצעות מחבר קצה יצוק לתוך הפתח באופן שיבטיח אטימה מלאה.</p> <p>5. תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוס מגן יוגשו לפני ביצוע בנפרד לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6. ביצוע תשתיות ביוב בהתאם להנחיות המפורטות יבטיח תשתית מערכת ביוב אמינה ואטומה לחלוטין בתחום אזור בעל רגישות גבוהה.</p> <p>ד. אשפה:</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מוסדר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח מגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתרה מסודר.</p>	
חשמל	6.4
<p>1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.</p>	





<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים- 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים- 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')- 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')- 21 מ'.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. רשתות חשמל ותקשורת כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.</p>	
<p>6.5</p> <p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו במקבצי חניה לאורך דרכים בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.6</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כתנאי להיתר בנייה תוכן התכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם (לבניה חדשה) או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הוועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.</p> <p>ג. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7</p> <p>פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר לבנייה או להריסת מבנים, ללא פתרון לאתר סילוק מוסדר לפסולת גושית או פסולת יבשה אחרת, שיכלול הערכה של פסולת בניין המשוערת והצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר באישור נציג משרד איכות הסביבה. פינוי הפסולת יעשה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>כל היתר להריסה של מבנה ששטחו עולה על 1250 מ"ר, או בבנייה אחרת שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה ששטח הרצפה שלו עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה</p>	

6.7 פסולת בניין	6.7
ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.	

6.8 הפקות ו/או רישום	6.8
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. לחילופין, מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.9 חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בתחומי מתחמי הבנייה שבתשריט.</p> <p>ב. החלוקה על פי סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, כולל הסדרת גושים.</p> <p>ג. תשריטי חלוקה יוכנו לכלל המתחמים בתכנית או לחלקם.</p>	

6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

--

