

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0623231

תכנית הרחבת מתחם 4+5 - צפון מזרח ברטעה

חיפה

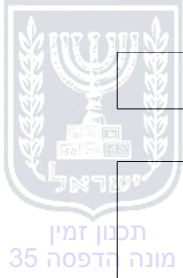
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

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

התכנית נמצאת בשכונה הצפון מערבית של היישוב ברטעה וגובלת לתחום השיפוט של הועדה המקומית מנשה אלונה, סביב המתחמים 4+5 שאושרו במסגרת תכנית המתאר של היישוב ברטעה מסי' ענ/983 מ/391 שאושרה בשנת 2007.

מאחר וקיים צורך לתוספת יחידות דיור ליישוב ברטעה עד לשנת היעד 2040 התכנית מציעה הרחבה ליישוב בכיוון צפון ומזרח ומוסיפה 296 יחידות דיור ל-310 יחידות הדיור המאושרות בתחום הקו הכחול של התכנית (סה"כ 606 יח"ד).

התכנית מציעה שטחים נוספים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כולל תכנון מחדש של מערכת התחבורה בשכונה לצורך חלוקת השטח למגרשים ויצירת גישה לכל מגרש.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כולל טבלת איזון לצורך הסדרת נושא הבעלות בשטח. במסגרת הכנת התכנית נערך הליך של שיתוף ציבור לצורך בניית מפת בעלויות בשטח וסיכום פתרונות עם התושבים לצורך חלוקת השטח באופן שוויוני.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית הרחבת מתחם 4+5 - צפון מזרח ברטעה

מספר התכנית 354-0623231

1.2 שטח התכנית 162.799 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	עירון
קואורדינאטה X	208600
קואורדינאטה Y	709500

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הצפון מזרחי של היישוב - ברטעה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרחית ליישוב ברטעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12168	מוסדר	חלק	8, 26	4, 6-7, 11-13, 17, 23, 25
20372	מוסדר	חלק		6
20373	מוסדר	חלק		1

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

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
354-0516492	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0516492 ממשיכות לחול.	8559	1857		03/12/2019
ענ/ 983 / מ/ 391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 983 / מ/ 391 ממשיכות לחול.	6989	3540		16/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 47 11/11/2021	אמיר ח'ורי	04/11/2021	24		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נסחי טאבו	16: 22 07/04/2020	אמיר ח'ורי	02/12/2019	27		רקע	מפת בעלויות
לא	תכנית הקצאות	22: 18 05/10/2021	נסים נחלה	05/10/2021	1	1: 1250	רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח מים ביוב	12: 28 07/03/2021	אברהים אבו תאיה	07/03/2021	9		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז 1	12: 30 07/03/2021	אברהים אבו תאיה	07/03/2021	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים חוברת	21: 03 07/09/2019	יסמין מחיול קובטי	07/09/2019	19		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב 3	21: 47 13/08/2019	אברהים אבו תאיה	13/08/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב 1	10: 17 07/03/2021	אברהים אבו תאיה	07/03/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב 2	10: 18 07/03/2021	אברהים אבו תאיה	07/03/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח תחבורה - חתכים לאורך	10: 08 07/03/2021	עביר סעיד	07/03/2021	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה - תנוחה	10: 06 07/03/2021	עביר סעיד	07/03/2021	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח בעלויות	18: 25 28/07/2019	נסים נחלה	28/07/2019	1	1: 2500	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח ניקוז 3	11: 37 17/10/2018	אברהים אבו תאיה	13/08/2019	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 4	21: 56 13/08/2019	אברהים אבו תאיה	13/08/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 2	12: 31 07/03/2021	אברהים אבו תאיה	07/03/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	10: 14 07/03/2021	יסמין מחיול קובטי	07/03/2021	38	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	20: 21 11/10/2018	נסים נחלה	10/10/2018	1	1: 1250	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	21: 02 07/09/2019	יסמין מחיול קובטי	07/09/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	17: 00 19/01/2021	נסים נחלה	19/01/2021	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 בסמ"ה	בסמ"ה			04-6257701		basma120@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co .il
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (2)	15	02-5456054	02-5456054	viktorp@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 500 כפר ברטעה מיקוד 30072.

(2) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל ופרטיים	נוף הגליל	(1)		02-5456054	02-5456054	info@mmi.gov.il

(1) כתובת: החרמון 2 - ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
אינג'	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051	אברהים אבו תאיה	נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
אינג'	שמאי	אמיר ח'ורי	1235	אמיר חורי	נצרת	(2)				
אינג'	מודד	עבד אלאלה יונס	389		ערעה	(3)		04-6351219		foaz15@hotm ail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי			נצרת	(4)		04-6466401	04-6467119	y_mak@bara k.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(5)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9537.

(2) כתובת: נצרת.

(3) כתובת: 30026.

(4) כתובת: ת.ד. 12790.

(5) כתובת: ת.ד. 659 כפר יאסיף.



משרד
תכנון ומבוא
מונה הדפסה 35



משרד
תכנון ומבוא
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

הרחבת היישוב ברטעה בכיוון צפון-מזרח .

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

- א- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב- קביעת ועדכון התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג- קביעת הוראות וזכויות בניה - קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ד - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה - קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו- הסדרת מערכת התחבורה , ביטול דרכים, הרחבת דרכים והצעת דרכים חלופיות וחדשות.
- ז- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ח- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100,95,81 - 76,72 - 70,61,59 - 56,49,47,11,9,1
מגורים ב'	102,98 - 96,94 - 82,69 - 66,62,60,55 - 51,48,46 - 39,36 - 34,31 - 12,7,4,2 171,170,125 - 121,119,117,115
מתקנים הנדסיים	120,118,116,8
מבנים ומוסדות ציבור	129,128
שטח ציבורי פתוח	172,163,162,153,149,144,140,138 - 130,32
דרך מאושרת	173,147,141,139
דרך מוצעת	151,150,146,145,143,142
דרך משולבת	159 - 154,152,148
שביל	161
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	126

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	173,147,139
גבול מתחם	דרך מוצעת	151,146,145,143,142
גבול מתחם	דרך משולבת	158,156,155,152,148
גבול מתחם	מגורים א'	70,61,59 - 56,49,47,11,9,1 100,95,81 - 76,72
גבול מתחם	מגורים ב'	51,48,46 - 39,31,29,12,7,4,2 ,98 - 96,94 - 82,69 - 66,62,60,55 121,114,113,111,110,108 - 102 171,170,125 -
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	126
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	116,8
גבול מתחם	שביל	161
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,149,144,140,136,133 - 130,32 172,163,162
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	173,147,139
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	151,146
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	158,157
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	128
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	11,9
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	,103,55,54,51,44,29,27,26,15 125 - 121,111,110,108 - 106
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	120
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	153,138,134,132
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	173,147,139
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	151,146,145,143,142

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	158, 156, 155, 152, 148
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1, 9, 11, 47, 49, 56 - 59, 61, 70 - 100, 95, 81 - 76, 72
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2, 4, 7, 12, 29, 31, 39 - 46, 48, 51 - 55, 60, 62, 66 - 69, 82, 94, 96 - 98, 102 - 108, 110, 111, 113, 114, 121 - 125, 171, 170, 125 - 126
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	126
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	116, 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	161
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	149, 144, 140, 136, 133 - 130, 32 - 172, 163, 162

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.78	14,290	דרך מאושרת
6.41	10,430	מבנים ומוסדות ציבור
38.19	62,170	מגורים א'
9.56	15,570	מגורים ותיירות
0.06	90	שביל
27.86	45,349.52	שטח חקלאי
9.15	14,900	שטח ציבורי פתוח
100	162,799.52	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.69	10,894.28	דרך מאושרת
11.02	17,938.13	דרך מוצעת
3.03	4,930.62	דרך משולבת
4.09	6,658.12	מבנים ומוסדות ציבור
23.21	37,793.82	מגורים א'
31.94	51,995.06	מגורים ב'
8.09	13,168.45	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.16	261.71	מתקנים הנדסיים
0.08	131	שביל
11.69	19,028.32	שטח ציבורי פתוח
100	162,799.51	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.</p> <p>בנוסף לכך יותר להקים חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים ומשרדים פרטיים באישור הועדה המקומית.</p> <p>תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א-</p> <p>בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחניה ופתרונות נגישות, מיכלי אשפה, פילרים.</p> <p>ב- שטח מגרש מינימאלי 400 מ"ר (למעט חלוקות מאושרות), על כל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד.</p> <p>ג- במגרש ששטחו 750 מ"ר ומעלה תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת המגרש, אך תוך שמירה על יחס צפיפות לשטח המגרש ע"פ טבלת זכויות הבניה ומרחק מינימאלי של 6 מ' בין המבנים.</p> <p>במקרה של בנייה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.</p> <p>תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ליחידת דיור לטובת מרפסות מקורות, מעבר לאמור בהוראות טבלה 5 לעיל.</p> <p>ד- שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.</p> <p>ה- לשימושי משרדים ומסחריים יובטחו מקומות חניה נוספים לאלו הנדרשים לכל יחידת דיור.</p> <p>ו- תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קירור או חימום מתחת לבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר.</p> <p>במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p> <p>2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.</p>
ג	<p>היקף אחסון</p> <p>תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד. שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה. המחסן ייבנה מחומרים ברי קיימא - כגון בטון</p>

4.1	מגורים א'
	ממוחזר גרוס.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית. בנוסף לכך יותר להקים חנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים ומשרדים פרטיים באישור הועדה המקומית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	משמש להקמת מבני מערכות עבור תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל לרבות חדרי טרנספורמציה, תקשורת.
4.3.2	הוראות
א	סקר סיכונים
	לצורך הקמת טרנספורמציה בתחום אזור בניה ציבורית יידרש סקר קרינה.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנו"ב (למעט בתי מטבחים ואטיליזים) לרבות: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים. בנוסף, יותר שימוש לחדרי טרנספורמציה בתא שטח מס' 129. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית בינוי אשר משאירה מקום למבנה המועצה.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, שבילי גישה, נטיעת שיחים ועצים וקווי תשתיות. לא תותר כל בנייה למטרה שאינה מופיעה לעיל. בתא שטח מס' 137 יתאפשר שימוש לחדר טרנספורמציה בסמיכות לדרך המשולבת ולדרך המאושרת.
4.5.2	הוראות

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.
4.8.2	הוראות
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	ישמש למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד, ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט רכב חרום.
4.9.2	הוראות
4.10	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון"ב (למעט בתי מטבחים ואטלזים) לרבות: מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות. ובנוסף שימושים מסחריים כגון כגון שירותי מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, שרותים עסקיים ואישיים ומשרדים. לא יותרו שימושים העשויים לגרום למטרד רעש, סיכון, זיהום אוויר, ומשטרדים נוספים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית בינוי אשר משאירה מקום למבנה המועצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	5		4	16			70	250		%	50%	200%	500		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	3	13.5	5	189	45	120	20%	15%	85%	400		מגורים א'	מגורים א'	
3	3	3	1	4	15	8	412	60	160	20%	30%	110%	400		מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	1	5	15	10	5	70	195	20%	50%	125%	400	48	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	5		4	16			70	250		%	50%	(1) 200	500		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4	3	3		2	7			30	40	10%	%	30%	65		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		מגורים א'	מגורים א'
5		מגורים ב'	מגורים ב'
5	48	מגורים ב'	מגורים ב'
5		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

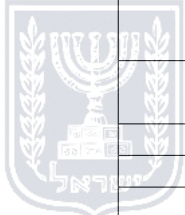
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת מגרשי מגורים יותרו שימושים נלווים למגורים הכוללים משרדים, חנויות. סך שטח הבנייה לכלל השימושים הנלווים יהיה 15% למגרש והוא יחושב מתוך סה"כ זכויות הבנייה המצוינות בטבלת הזכויות. שטח הבנייה המירבי למשרד למגרש יהיה 30 מ"ר קיבולת התוכנית 606 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד 30% שטח עיקרי לשימושים מסחריים.






תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 - .</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר. ניקוז החנייה יהיה לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>1. הנחיות סביבתיות :</p> <p>א. טרם תחילת העבודות יש לבצע סקר גיאופיזיים ולהעתיק פרטים לשטחים הפתוחים מסביבת תחום התכנית .</p> <p>ב. טרם ביצוע העבודות, יש לנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת של פסולת בניין וערימות עפר לתחומי השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. בזמן העבודות, יש לגדר את אתרי העבודה ולדאוג לפינוי יומי של פסולת. עירום פסולת יעשה אך ורק בשטחים המיועדים לפיתוח במסגרת התכנית ולא תותר עירום פסולת מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ד. ערימות עפר ופסולת בניין ירוכזו במכולות סגורות.</p> <p>ה. מסעות בשטח האתר יורטבו במים כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך, ע"פ עומס התנועה.</p> <p>ו. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתם מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומר בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.</p> <p>ז. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה בנפח 110% מנפח המיכל.</p> <p>ח. במוצאי ניקוז יותנו בריכות קיץ ומלכודות פסולת.</p> <p>ט. על תאורת המבנים והרחובות להיות מכוונת כלפי השטח הבנוי בלבד ולא כלפי השטחים הפתוחים. על התאורה להיות מכוונת כלפי הקרקע ולא בזווית אופקית.</p> <p>י. פחי אשפה ומתקני פסולת יהיו חסיני נבירה</p> <p>יא. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, ולפי מסמך הנחיות למניעת התבססות וטיפול במינים פולשים בתכנון והקמת מתקנים</p>

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
	<p>וקווים של חברת מקורות דופור-דרור 2016).</p>	
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. התכנית כוללת חלוקה למגרשים. 2. התכנית איננה מבטלת חלוקות מאושרות על פי דין, למעט במקרים בהם בוצע שינוי יעוד קרקע.</p> <p>חשמל</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. 2. פסולת בניין : א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב. מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה. ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר</p>	<p>6.6</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ד. הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד</p> <p>להגנת הסביבה .</p> <p>ה. בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .</p> <p>3. ניקוז ונגר עילי :</p> <p>א) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .</p> <p>ב) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .</p> <p>ג) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .</p> <p>ד) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .</p> <p>ה) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .</p> <p>ו) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.</p> <p>ז) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.</p> <p>ח) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.</p> <p>ט) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .</p>	



6.7	תקשורת
	כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.8	ניהול מי נגר
<p>1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .</p> <p>2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .</p> <p>3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .</p> <p>4) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות</p>	

	ניהול מי נגר	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף . (5) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב . (6) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינון הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם. (7) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מים מזוהה. גשם. (8) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית. (9) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה בהתאם לת"י 413</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. 2. יובטחו תנאי נגישות סבירים לבעלי מוגבלויות לתחום שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
	סקר גיאולוגי	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>מוסד תכנון הדרן בהיתר בניה בתחום תכנית זו, יתייחס לנושא היציבות הגיאולוגית של הקרקע (כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע והשלכותיה התכנוניות) ובמידת הצורך ידרוש הגשת חוות דעת מקצועית המתייחסת לנושא זה ולהשלכות התכנוניות. קרקעות שיוטלו עליהן מגבלות או דרישות תכנוניות משיקולים גיאולוגיים כאמור, יחול עליהן סעיף 200 (5) (6) לחוק .</p>	
	פסולת בניין	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים . 2) מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה . 3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית . 4) הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה . 5) בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת ולרכבי התושבים .</p>	
	פיקוד העורף	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות</p>	

<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.</p> <p>12. מתקני איסוף אשפה ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו.</p> <p>13. גומחות לתשתיות מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים.</p> <p>14. אפיון החניות</p> <p>א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.</p> <p>ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוף ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים :</p> <p>קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון.</p> <p>בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי.</p> <p>ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים</p> <p>1. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ: מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.</p> <p>3. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה.</p> <p>4. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות.</p> <p>ד. הנחיות לפיתוח רחובות</p> <p>5. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה.</p> <p>6. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.</p> <p>7. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).</p> <p>8. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. הנחיות להגשת היתרי בניה :</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אוויר הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה. ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית. המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים.</p> <p>2. מניעת זיהום מים :</p> <p>א. לא יותר זיהום מי תהום ומי עיליים בתחום התכנית.</p>	<p>6.15</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>ב. בקשה להיתר תכלול הוראות ואמצעים למניעת פגיעה או זיהום במי תהום . 3. רעש : (א) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין. (ב) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. 4. איכות אוויר : תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות. בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אוויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינון .</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.17</p>
<p>1. השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר. 2. חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב. 3. הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.18</p>
<p>לא יינתן אישור בניה ולא תותר חלוקת קרקע או סלילת דרך בשטחים הכלולים בתכנית שאינם בתחום השיפוט של הרשות המקומית ומרחב התכנון עירון, אלא לאחר העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון לתחום הרשות המקומית ומרחב התכנון של ועדה מקרמית עירון . סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה סעיף 2 (19) (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002 - . 2. לא יוצאו היתרי בניה למגורים, מגורים ומסחר, במתחם איחוד וחלוקה למעט השטחים המאושרים בתכניות קודמות, בטרם ירשמו כל שטחי הציבור הכלולים במתחם על שם הרשות המקומית. 3. היתר בנייה באזורי מגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש. 4. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים. 5. אבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים. 6. באזורי מגורים - אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 שתכלול פיתוח המגרש, מפלסים, קירות תומכים ומסלעות, חישוב שטחי בנייה, סימון תשתיות וחנייה ופתרונות נגישות. 7. בשטחי ציבור - אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישות למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, נגישות למוגבלים, התווית הדרכים ועוד. 8. חיבור הישוב למערכת הביוב האזורית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה באזורים שלא יועדו לפיתוח בטרם תכנית זו. 9. מתן היתר בנייה מותנה באישור תשריט חלוקה/איחוד וחלוקה והבטחת גישה לכל מבנה . 10. בקשה להיתר עבור שימושים מסחריים תלווה ביועץ אקוסטי ויועץ אוורור .</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.18
11. בקשה להיתר תלווה במסמך למניעת מפגעים ומטרדים בעת הבניה בהתייחס לשטחים הפתוחים.	



הפקעות לצרכי ציבור	6.19
1. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור, ואינם כלולים במתחמי איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לפרק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית. שטחים המיועדים לצרכי ציבור, הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם הרשות המקומית לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו מתחם.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שטחי המגורים יפותחו בד בבד עם פיתוח ובהקשר לפיתוח מקביל של שטחי הציבור המבונים והפתוחים הדרושים להם, כפי שתבחן הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הרשות המקומית	



7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערכת לביצוע התכנית - 20 שנה

