

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0813600

בסמת טבעון - זבידאת מערב: איחוד וחלוקה

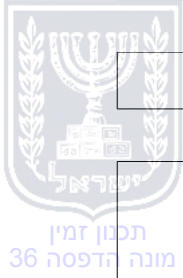
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



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 להשלים תכנון מפורט (כולל פירוק שותפות) בהמשך לאישור תכנית מס' 257-0383570 שיצרה את התנאים מבחינה פרוגרמטית, ייעודי קרקע, זכויות בנייה ותכנון פיזי לערוך תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. פירוק שותפויות יאפשר, מעבר למימוש בניה ע"י בעלים פרטיים ושחרור קרקע בבעלות המדינה למתן פתרונות דיור עבור חיילים משוחררים וחסרי קרקע.

זאת תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק משטח התכנית (גוש/חלקה : 10473 בשלמות, גוש/חלקה : 4/10476 בשלמות, גוש/חלקה : 3/10477 בשלמות). תחום איחוד וחלוקה סומן בנספח קדסטרי. באמצעות טבלת האיזון הזכויות בקרקע חולקו כך שאין צורך לתשלומי איזון. חלק מתאי השטח בתחום שבטבלת האיזון משלימים מגרשים שמחוץ לשטח בטבלת איזון השייכים לאותם הבעלים, לדוגמה תא שטח 53D שבטבלת איזון משלים תא שטח 53F שאינו בטבלת איזון כדי ליצור מגרש אחד. שני תא השטח שייכים לרשות מקרקעי ישראל.

בתכנית כ- 114 ד' בייעוד מגורים, בהם כ-703 יח"ד. הצפיפות לרוב 6 יח"ד לדונם ובמקרים בודדים 8 יח"ד לדונם כפי שאושרה בתכניות קודמות.

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.

נספח עצים בוגרים של תכנית 257-0383570 חל על תכנית זו. עותק הנספח מצורף לתכנית זו. כמו כן בצרופות לתכנית גליון/מסמך עזר עם סימון עצים בוגרים על רקע החלוקה החדשה.

פתרון הביוב בצרופות סופק ע"י תאגיד המים.

בתואי דרך חקלאית קיימת שסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות בתאי שטח 120 ו-126 יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בסמת טבעון - זבידאת מערב: איחוד וחלוקה
------------------------	-----------	--

מספר התכנית	257-0813600
-------------	-------------

שטח התכנית	321.261 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (א) 62 א (3), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (5), 62 א (8)

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	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	
10476	מוסדר	חלק	4	
10477	מוסדר	חלק	3	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	פרק	תאריך
257-0383570	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 257-0383570 בתחומה של תכנית זו.	7982	2517		06/11/2018

הערה לטבלה:

למעט נספח תנועה כל נספחי התכנית המאושרת 257-0383570 חלים על תכנית זו בשינויים המתבקשים בעת התכנון לביצוע. ראה סעיף 6.9.



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
בינוי	מנחה	1: 1250	1	20/01/2022	דסמונד סולומון קפלן	08: 58 20/01/2022	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	10/01/2021	רוני שניידר	09: 21 12/01/2022	תשריט איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	19	18/01/2021	מוטי זייד	08: 53 24/01/2021	נספח לטבלת איזון - שיוך מפורט שמית של שטחים פתוחים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	18/01/2021	מוטי זייד	08: 54 24/01/2021	נספח לטבלת איזון - שיוך שטחים פתוחים מרוכז לפי קבוצות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	33	30/12/2021	מוטי זייד	09: 12 12/01/2022	טבלת איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	41	02/01/2022	מוטי זייד	07: 10 10/02/2022	לוח הקצאות וטבלת איחוד וחלוקה - מלל	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	20/01/2022	דסמונד סולומון קפלן	10: 36 20/01/2022	מצב מוצע על רקע מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	22/12/2019	רוני שניידר	10: 15 26/12/2019	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים_גליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/01/2022	רוני שניידר	10: 39 20/01/2022	נספח תנועה - תנועה - גליון 1 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/12/2019	דסמונד סולומון קפלן	10: 47 11/12/2019	רקע תכנוני קיים	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד בינוי והשיכון - מחוז הגליל	נוף הגליל	(1)		04-6088234	04-6088304	RuthB@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המלאכה 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד בינוי והשיכון - מחוז הגליל	נוף הגליל	(1)		04-6088234	04-6088304	RuthB@moch.gov.il

(1) כתובת: המלאכה 3.

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 מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת (1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מוטי זייד	238	זייד את זייד בע"מ	חיפה	(2)		04-8584545	04-8584466	moty@motyz aid.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@ gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: רח' חסן שוקרי 3

ת.ד. 4217.

(3) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.ד. 1358.

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**

איחוד וחלוקה של שכונה מגורים זבידאת מערב בבסמת טבעון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבולות ייעודי קרקע באיחוד וחלוקה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- קביעת צפיפות.
- שינוי בקווי בניין.
- הרחבת דרכים.
- הגדרת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חנייה.
- קביעת תכנית.
- קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
- קביעת הוראות בדבר הריסות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 3, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B, 12C, 13, 14, 15A, 15B, 16 - 18, 19A, 19B, 20A, 20B, 20C, 20D, 21A, 21B, 22, 23, 24A, 24B, 24C, 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 27, 28, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 29F, 29G, 30A, 30B, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, 31G, 32 - 35, 36A, 36B, 36C, 38, 40, 41, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 44A, 44B, 45 - 49, 51A, 51B, 52, 53A, 53B, 53C, 53D, 53E, 53F, 53G, 54A, 54B, 54C, 54D, 54E, 54F, 54G, 54H, 54I, 55A, 55B, 55C, 55D, 55E, 56A, 56B, 57A, 57B, 57C, 58A, 58B, 58C, 59A, 59B, 60 - 62, 63A, 63B, 63C, 63D, 64A, 64B, 65A, 65B, 65C, 65D, 65E, 65F, 65G, 65H, 66A, 66B, 66C, 66D
מסחר	50
מתקנים הנדסיים	302, 301
שטחים פתוחים	118, 117
קרקע חקלאית	134, 131, 125 - 119
שטח ציבורי פתוח	137, 136, 129, 128, 111 - 107, 105 - 100
שטח פרטי פתוח	138, 133, 132, 130, 127, 116 - 112
שמורת טבע	400, 126
דרך מאושרת	223, 222, 207 - 200
דרך מוצעת	227 - 224, 218 - 208, 139
שביל	221 - 219
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	223, 206 - 204, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	225, 224, 218, 214 - 211, 139
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 3, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 7A, 7B, 7C, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B, 12C, 14, 15A, 15B, 16, 21A, 21B, 24A, 24B, 24C, 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 30A, 40, 41, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 44A, 44B, 45 - 47, 49, 51A, 51B, 52, 53C, 53D, 53E, 53F, 53G, 55A, 56A, 58A, 58B, 59A, 59B, 62, 63A, 63B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	134, 121 - 119

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	221, 219
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	138, 130, 127, 116, 115, 113, 112
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	137, 128, 104, 102, 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	126
בלוק ביטול	מגורים ב'	55A, 55B, 55C, 56A
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	123, 122
גבול שטח שיפוט	שמורת טבע	126
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	205, 203, 200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2B, 8D, 20A, 20B, 20C, 20D, 45, 52, 53B, 57C
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	121
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	114, 112
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	109, 108, 105, 103, 101
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	302
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	120
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	126
זיקת הנאה	דרך מאושרת	203, 201
זיקת הנאה	דרך מוצעת	209
זיקת הנאה	מגורים ב'	5C, 8A, 8B, 16, 18, 19A, 19B, 20B, 20C, 29A, 29F, 29G, 31F, 31G, 36A, 36B, 41, 43A, 43C, 53B, 54A, 54B, 54E, 54F, 57A, 60, 62
זיקת הנאה	מסחר	50
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	302
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	131, 125 - 122, 120, 119
זיקת הנאה	שביל	220
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	114
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	110, 108
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	117
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה	שמורת טבע	400, 126
מבנה להריסה	דרך מאושרת	203, 201, 200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	225, 209, 139
מבנה להריסה	מגורים ב'	2B, 3, 7A, 8B, 13, 15A, 15B, 20A, 20B, 25C, 29D, 29E, 30B, 44B, 52, 53A, 53B, 54F, 55A, 55B, 56A, 57A, 59B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	119
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	127, 116, 114, 112
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	111, 110, 105, 104, 102, 101
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	118

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	204, 201, 200
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	227, 225, 224, 217, 214, 139
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	5C, 11B, 11D, 55A, 55B, 55C, 56A, 57B
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	114
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	105, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	222, 207 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	227 - 224, 218 - 208, 139
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 2B, 3, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 7A, 7B, 7C, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B, 12C, 13, 14, 15A, 15B, 16 - 18, 19A, 19B, 20A, 20B, 20C, 20D, 21A, 21B, 22, 23, 24A, 24B, 24C, 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 27, 28, 29A, 29B, 29C, 29D, 29E, 29F, 29G, 30A, 30B, 31A, 31B, 31C, 31D, 31E, 31F, 31G, 32 - 35, 36A, 36B, 36C, 38, 40, 41, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 44A, 44B, 45 - 49, 51A, 51B, 52, 53A, 53B, 53C, 53D, 54A, 54B, 54C, 54D, 54E, 54F, 54G, 54H, 55A, 55B, 55C, 55D, 55E, 56A, 56B, 57A, 57B, 57C, 58A, 58B, 59A, 59B, 60 - 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	134, 131, 125 - 119
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	221 - 219
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	138, 133, 132, 130, 127, 116 - 112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	136, 111 - 107, 105 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	118, 117
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שמורת טבע	400, 126

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34,648	10.79
מגורים ב'	114,950	35.78
מסחר	2,552	0.79
מתקנים הנדסיים	821	0.26
פרטי פתוח	11,998	3.74
קרקע חקלאית	93,857	29.22
שביל	1,306	0.41
שטח ציבורי פתוח	12,965	4.04
שטחים פתוחים	3,179	0.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,766	0.55
שמורת טבע	43,219	13.45
סה"כ	321,261	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30,997.07	9.65
דרך מוצעת	7,751.11	2.41
מגורים ב'	114,444.86	35.62
מסחר	2,551.49	0.79
מתקנים הנדסיים	820.84	0.26
קרקע חקלאית	91,886.06	28.60
שביל	1,275.84	0.40
שטח פרטי פתוח	11,532.17	3.59
שטח ציבורי פתוח	11,837.75	3.68
שטחים פתוחים	3,178.21	0.99
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,766.16	0.55
שמורת טבע	43,219.17	13.45
סה"כ	321,260.71	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 ששטח 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 שאין 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 ובאישור.
ג	חשמל קו חשמל הקיים בתאי שטח 55A, 55B, 55C ו-56A יועתק לתחום דרך בתא שטח 201.
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. כמו כן חלוקה תאפשר חיבור לתשתיות ציבוריות לרבות ביוב.
ה	תנאים בהליך הרישוי

4.1

מגורים ב'

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 ובלבד ולא תיפגע האפשרות לממש את מלוא זכויות הבנייה 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 בהליך הרישוי

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" תהיה זכות מעבר להולכי רגל ותשתיות מלבד לתא שטח C43 שתותר אליו גם גישה מוטורית. חובה לשמור על זכות המעבר במפלס הקרקע, כלומר תותר בנייה על עמודים מעל מפלס זיקת ההנאה. כמו כן תותר בניית מרתף שירות/חנייה מתחת למפלס זיקת ההנאה בתיאום עם הרשות המקומית בעניין מעברי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1

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.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

כל הפיתוח בשטח כולל שבילים ודרכים ילווה בתכנית נופית בעריכת אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית. יידרש 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.

4.4

שטחים פתוחים



4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	א. שטח המיועד להישמר בטבעיות עד כמה שניתן, יותר המשך עיבוד קרקע והרעייה 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.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יותרו מבנים חקלאיים.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	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. ו. מחסן חקלאי, סככה מפולשת לאכסון ציוד חקלאי. ז. סככה או מבנה לאריזות תוצרת חקלאית, מכון רדייה. ח. בתא שטח 120 בתוואי דרך חקלאית קיימת שסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.
4.5.2	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 מחויב בחיבור לדרך ציבורית, בתחום המגרש עצמו או 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 בהליך הרישוי
	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 התייחסות 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 צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

4.5

קרקע חקלאית

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

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% מכלל תא שטח המיועד לשצ"פ, כל אחד בפני עצמו).
- ד. מעבר תשתיות ציבוריות קיימות ותת קרקעיות.
- ה. בתא שטח 136 יותר מעבר לרכב לצורך גישה למגרש בתא שטח 23. ביצוע החיבור ייבחן לאישור בועדה המקומית בהתאם לתשריט תנועה שיוגש לה, הערוך ע"י יועץ תנועה.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.
2. תא שטח 104 בתחום שטח עתיקות. סימון מבנים להריסה בתא שטח זה מיועד להריסת סככות חקלאיות שאינן קשורות לעתיקות עצמן. הריסת הסככות תלווה ע"י פיקוח רשות העתיקות כדי למנוע נזק לעתיקות.

4.7

שטח פרטי פתוח

4.7.1

שימושים

- א. שטח מיועד לשבילים, גינון, מטעים ובוסתנים, חורשות, פיתוח סביבתי.
- ב. חנייה (עד 25% משטח המגרש).
- ג. פעילות חקלאית לגידול חקלאי בלבד. לא תותר בניה של מבנים חקלאיים, גידול בעלי חיים, ולא יוגדרו זכויות בנייה.
- ד. בתא שטח 114 תותר מעבר לצורך גישה לתאי שטח 8D, 8C, 8B.
- ה. בתא שטח 127 יותר מעבר לצורך גישה לתא שטח 7 A.
- ו. בתא שטח 112 יותר מעבר לצורך גישה לתא שטח 3.

4.7.2

הוראות

4.8

שמורת טבע

4.8.1

שימושים

- תא שטח 126 - שמורה ברמה מתארית בכפוף להוראות תמ"א 8.
- בתא שטח 126 בשטח עם סימון הנחיות מיוחדות יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה למתקן ההנדסי.
- תא שטח 400 - שמורת טבע בהתאם לתכנית ג/448. בתא שטח זה יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

4.8.2

הוראות

4.9

דרך מאושרת

4.9.1

שימושים

- א. מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתיות ציבוריות לחניית כלי רכב (מפריצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך"

4.9

דרך מאושרת

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 שניויהן 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 (מפריצי 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 שניויהן 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.
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

4.11	שביל
	תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	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.
4.12.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי מתן היתר בניה מותנה בקיומה של תכנית בינוי, לכל שטח המגרש, מאושרת ע"י הועדה המקומית. כל תכנון ופיתוח ביעוד זה ילווה ע"י אדריכל נוף.



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	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	10	2871	144	24	(1)	168	(2) 55	17	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	11A	472	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	11B	472	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	11C	472	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	11D	472	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	12A	507	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	12B	424	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	12C	1218	144	24	(1)	168	(2) 55	7	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	13	696	144	24	(1)	168	(2) 55	4	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	14	2509	144	24	(1)	168	(2) 55	15	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	15A	852	144	24	(1)	168	(2) 55	5	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	15B	852	144	24	(1)	168	(2) 55	5	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	16	1806	144	24	(1)	168	(2) 55	11	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	17	(3) 580	144	24	(1)	168	(2) 55	(4) 3	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	18	(3) 1436	144	24	(1)	168	(2) 55	(4) 9	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	19A	358	144	24	(1)	168	(2) 55	2	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	19B	358	144	24	(1)	168	(2) 55	2	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	1A	969	144	24	(1)	168	(2) 55	6	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	1B	608	144	24	(1)	168	(2) 55	4	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	1C	1146	144	24	(1)	168	(2) 55	7	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	1D	361	144	24	(1)	168	(2) 55	2	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	20A	648	144	24	(1)	168	(2) 55	4	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	20B	708	144	24	(1)	168	(2) 55	4	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	20C	(3) 989	144	24	(1)	168	(2) 55	(4) 8	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	20D	(3) 1324	144	24	(1)	168	(2) 55	(4) 11	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	21A	327	144	24	(1)	168	(2) 55	2	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	21B	327	144	24	(1)	168	(2) 55	2	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	22	(3) 77	144	24	(1)	168	(2) 55	(5)	13	4	(6)	(6)	(6)	(6)	
מגורים ב'	23	465	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	5	
מגורים ב'	24A	580	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	24B	580	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	3	
מגורים ב'	24C	580	144	24	(1)	168	(2) 55	3	13	4	3	3	3	3	

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	696	25A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	7	(2) 55	168	(1)		24	144	1095	25B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	9	(2) 55	168	(1)		24	144	1446	25C	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	930	25D	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	675	25E	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	792	27	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	725	28	מגורים ב'
0	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	569	29A	מגורים ב'
0	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	465	29B	מגורים ב'
0	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	742	29C	מגורים ב'
0	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	655	29D	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	685	29E	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	965	29F	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	865	29G	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	619	2A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	2	(2) 55	168	(1)		24	144	350	2B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	953	3	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	2	(2) 55	168	(1)		24	144	318	30A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	491	30B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	531	31A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	673	31B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	525	31C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	525	31D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	525	31E	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	525	31F	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	525	31G	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	2	(2) 55	168	(1)		24	144	292	32	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	4	13	(5)	(2) 55	168	(1)		24	144	(3) 49	33	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	4	13	(5)	(2) 55	168	(1)		24	144	(3) 9	34	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	(4) 2	(2) 55	168	(1)		24	144	(3) 353	35	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	7	(2) 55	168	(1)		24	144	1179	36A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	7	(2) 55	168	(1)		24	144	1193	36B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	(4) 9	(2) 55	168	(1)		24	144	(3) 1488	36C	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	4	13	(5)	(2) 55	168	(1)		24	144	(3) 92	38	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	23	(2) 55	168	(1)		24	144	3859	40	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	23	(2) 55	168	(1)		24	144	3752	41	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	610	42A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	610	42B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	610	42C	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	615	43A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	617	43B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	700	43C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	696	44A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	696	44B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	707	45	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	707	46	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	679	47	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	641	48	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	8	(2) 55	168	(1)		24	144	1267	49	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	724	51A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	728	51B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	16	(2) 55	168	(1)		24	144	2031	52	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	667	53A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	600	53B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3 (8)	(2) 55	168	(1)		24	144	(7) 282	53C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	(10)	(2) 55	168	(1)		24	144	(9) 53	53D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	(13)	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	(11) 107	53E	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3 (15)	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	(14) 464	53F	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	528	53G	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	633	54A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	634	54B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	920	54C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	749	54D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	717	54E	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	727	54F	מגורים ב'
3	3	3	3	5	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	767	54G	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3 (17)	(2) 55	168	(1)		24	144	(16) 420	54H	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	2 (19)	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	(18) 264	54I	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	609	55A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	610	55B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	608	55C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	902	55D	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי <td>אחורי<td>ציד-י שמאלי<td>ציד-י ימני<td>מעל הכניסה הקובעת<td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></td></td></td></td>	אחורי <td>ציד-י שמאלי<td>ציד-י ימני<td>מעל הכניסה הקובעת<td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></td></td></td>	ציד-י שמאלי <td>ציד-י ימני<td>מעל הכניסה הקובעת<td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></td></td>	ציד-י ימני <td>מעל הכניסה הקובעת<td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></td>	מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>											
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	792	55E	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	765	56A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	761	56B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	835	57A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	714	57B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	714	57C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	633	58A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	634	58B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	768	58C	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	144	750	59A	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	523	59B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	500	5A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	500	5B	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	701	5C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	701	5D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	701	5E	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	144	701	5F	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	2	(2) 55	168	(1)		24	144	402	5G	מגורים ב'
5	3	3	3	4	13	3	(2) 55	168	(1)		24	144	539	60	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	6	(2) 55	168	(1)		24	144	1063	61	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	8	(2) 55	168	(1)		24	144	1340	62	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	670	63A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	676	63B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	676	63C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	676	63D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	768	64A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	809	64B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	601	65A	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	640	65B	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	683	65C	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	731	65D	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	855	65E	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	869	65F	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	818	65G	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	4	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	678	65H	מגורים ב'
3	3	3	3	4	13	5	(2) 55	168	(1)		24	(12) 144	818	66A	מגורים ב'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	66B	844	144 (12)	24	(1)		168	55 (2)	5	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	66C	792	144 (12)	24	(1)		168	55 (2)	5	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	66D	780	144 (12)	24	(1)		168	55 (2)	5	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	7A	1403	144	24	(1)		168	55 (2)	8	13	4	3	3	3	5
מגורים ב'	7B	920	144	24	(1)		168	55 (2)	6	13	4	3	3	3	5
מגורים ב'	7C	482	144	24	(1)		168	55 (2)	3	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	8A	318	144	24	(1)		168	55 (2)	2	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	8B	321	144	24	(1)		168	55 (2)	2	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	8C	297	144	24	(1)		168	55 (2)	2	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	8D	780	144	24	(1)		168	55 (2)	5	13	4	3	3	3	3
מגורים ב'	9A	965	144	24	(1)		168	55 (2)	6	13	4	3	3	3	5
מגורים ב'	9B	435	144	24	(1)		168	55 (2)	3	13	4	3	3	3	5
מסחר	50	(20)	144	24	(1)		168	55 (2)		13	4	3	3	3	5
מתקנים הנדסיים	302,301		30		10		40			4	1 (21)	3	0	0	0
קרקע חקלאית	119 - 125, 131, 134	(22)	(23)				(24)			6	1 (21)	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	100 - 105, 107 - 111, 128, 129, 136, 137	100 (25)	100 (26)							4	1 (21)	0	0	0	0
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300	800 (25)	200	40			240	50		17	5 (27)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין:

קווי בנין יהיו לפי טבלה זו אלא אם סומן אחרת בתשריט התכנית או הוגדרו אחרת בהוראות תכנית זו. לגבי קווי בנין צידיים ואחוריים יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים (עד 3.0 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבנין לגבול המגרש (קו בנין 0.0 מ'). מבנה נפרד לחנייה יותר אך ורק במרווח הצדדי בקו בנין 1.0 מ' קדמי. שטח בנוי 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' צידי ואחורי 0.0 מ', ו- קידמי 1.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות תת- קרקעיים. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש. במקרים של חלוקה משנה תותר קו בנין 0.0 מ' בגבול החדש בין המגרשים החדשים (בתנאי חפיפה מלאה בקיר משותף) ודרכי גישה בתחום השטח שמחולק, כאשר קווי הבניין בגבולות המגרש המקורי יהיו ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

ב. כניסה הקובעת:

הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מותחת 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 מותחת לגובה קרקע טבעית מקורית ללא מגבלה מבחינת מס' קומות.

ד. גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים:

במגרשים בגודל 500 מ"ר או יותר תותר חלוקה משנה כאשר גודל מגרש מינימלי 250 הינו מ"ר.

ה. מתקני צל ללא קירוי אטום כגון פרגולה ו/או סוכת גפן לא יחשבו כשטח בנוי במסגרת תחשיב תכסית ו/או זכויות הבניה. שטחיהם לא יהיו יותר מ-100 מ"ר במגרש אחד.

ו. יותר עד 40 מ"ר בניה לכל יחידת אירוח. שטח הבניה של יחידות אירוח כלול בשטח העיקרי המותר בטבלת זכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו מרתפי חניה. שטח הבניה המותר למרתף חניה יוגבל לשטח הנדרש לספק את כמות מקומות החניה בהתאם לתקן החניה ולא יעלה על 100% משטח המגרש.

(2) תכסית 85% עבור מרתף חנייה.

(3) תא שטח שמשלים מגרש צמוד שלא בתחום התכנית.

(4) מספר יח"ד בתא שטח זה יצורף למספר יח"ד המותר במגרש הסמוך שלא בתחום התכנית.

(5) בהתאם לצפיפות במגרש הסמוך שלא בתחום התכנית - השלמה יחסית.

(6) קו בניין מחוץ לתחום תא השטח במגרש משלים.

(7) זכויות הבניה יוחדו עם הזכויות הבניה של תא שטח 53E כמגרש אחד.

(8) סה"כ יח"ד לתא שטח 53C ו-53E יחד.

(9) תא שטח זה משלים מגרש הצמוד 53F שלא משתתף בטבלת איזון. זכויות הבניה יוחדו.

(10) סה"כ יח"ד לתא שטח 53D ו-53F יחד, רשום בתא שטח המשלים 53F.

(11) תא שטח זה משלים מגרש הצמוד 53C כמגרש אחד. זכויות הבניה יוחדו.

(12) תותר העברת זכויות משטח שירות לשטח עיקרי בתנאי שהשטח העיקרי לא יעלה על 160%.

(13) סה"כ יח"ד לתא שטח 53C ו-53E יחד, רשום בתא שטח המשלים 53C.

(14) זכויות הבניה יוחדו עם הזכויות הבניה של תא שטח 53D כמגרש אחד.

(15) סה"כ יח"ד לתא שטח 53D ו-53F יחד.

(16) תא שטח זה משלים מגרש הצמוד 54I כמגרש אחד. זכויות הבניה יוחדו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(17) מספר יח"ד בתא שטח זה יצורף למספר יח"ד המותר בתא שטח 54I הסמוך.

(18) תא שטח זה משלים מגרש הצמוד 54H כמגרש אחד. זכויות הבנייה יוחדו.

(19) מספר יח"ד בתא שטח זה יצורף למספר יח"ד המותר בתא שטח 54H הסמוך.

(20) מגרש מזערי 500 מ"ר.

(21) 1 + מרתף.

(22) מגרש מזערי 1000 מ"ר.

(23) זכויות הבניה והוראות הבינוי הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 בתחום תכנית 257-0383570 ובכפוף לה, ובהתאם לאזורי רגישות 6 לפי תמ"מ 2/ 9.

(24) מימוש זכויות הבניה מותנה בתנאים להיתר בניה בסעיף 4.5.2 ב'.

(25) מגרש מזערי.

(26) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 100 מ"ר בכל השצפ"ים יחד בתחום תכנית 257-0383570.

(27) יותרו 5 קומות + מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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.

- 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.

- הבנייה תהיה בחפיפה מלאה עם הבנייה של השכן. הדבר יובטח במסגרת בקשה להיתר בניה ע"י תכנית בינוי, לאישור בועדה המקומית, בה ניתן לראות את החפיפה המוצעת. תכנית הבינוי תכלול את מלאת שטחם של המגרשים הרלבנטיים הסמוכים.

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

נוף:

6.1 בינוי ו/או פיתוח כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף.	6.1
6.2 סביבה ונוף המשך לסעיף 6.2. 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. יידרש לצרף בשלב מתן היתרים לעבודות קווי הביוב ותחנות השאיבה נספח נופי אשר ישמר את ערכי הטבע ויקבע אמצעים למניעת פגיעה בזמן העבודות. 3. יידרש 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 בגווי ירוק/אפור/חום, חל איסור על גוונים בהירים בוהקים ועל צבעים רוויים כדוגמת אדום צהוב שיבלטו בסביבה, תכנית הגשה להיתר תפרט את גווי 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.	6.2
6.3 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	6.3

6.3

סביבה ונוף

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 מערום 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 בקני"מ 1:250 לכל המגרש אשר תכלול מבנים קיימים, מוצעים על פי הבקשה להיתר ומבנים עתידיים להקום 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.

2. קירות תמך וקירות פיתוח - חומרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן מקומית בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.

3. ערמות 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



6.3

סביבה ונוף

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 מונה הדפסה 36
2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.
3. פתרונות איסוף אשפה יהיו בתאום המועצה המקומית ויוכנו מסתורים למתקני האשפה בהתאם לשיטת האיסוף.

6.4

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 (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5

חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאות ההיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- במקרים מיוחדים בהם לא ניתן לספק חנייה בתחום מגרש מגורים תותר חנייה בשטח פרטי פתוח סמוך.
- ראה הערה בנושא חנייה בפרק 5 מתחת לטבלת זכויות בנייה.

6.6

איכות הסביבה

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.
3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.

6.6	איכות הסביבה
	4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה . 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. 6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 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.

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

6.8	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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2מ' - 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) - 2מ' 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

6.8

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).

6.9

ביו, 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.

במערכת הניקוז יותקנו מתקני ריסון וויסות במוצאי הניקוז.

תכניות פיתוח תשתיות וכבישים יוגשו להתייחסות או לאישור רשות ניקוז ונחלים קישון.

ביו:

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.

נספחים של תכנית מאושרת 257-0383570:

נספחי מים, ביוב וניקוז של תכנית מאושרת 257-0383570 חלות על תכנית זו כמנחות בלבד. ניתן לשנות את התכנון בעת התכנון לביצוע.

6.10

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15% 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

6.10

ניהול מי נגר

ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחללים 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.

6.11

חיזוק מבנים, תמא/ 38

א. תנאי להיתר בנייה 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.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

נספח עצים בוגרים של תכנית 257-0383570 חל על תכנית זו. עותק הנספח מצורף לתכנית זו.
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, בצרוף 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

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.

6.13

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

6.14

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 הועדה 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.

6.15

פיקוד העורף

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

6.16

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.

ו. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצד) לרבות קווי מים, ביוב וניקוז. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.

6.17

שרותי כבאות

קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי

6.17 שרותי כבאות להוצאת היתר בניה.	6.17
6.18 תנאים בהליך הרישוי - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, 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, 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 וביושב בהתאם לאמור בתכנית האב למים שבתוקף ולשביעות רצון של משרד הבריאות.	6.18
6.19 זיקת הנאה אלא אם נאמר אחרת בהוראות התכנית, זיקת הנאה שסומן בתשריט מיועדת למעבר תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי ביוב ודרכי גישה לתחזוקתם.	6.19
6.20 חומרי חפירה ומילוי לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה 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.	6.20



6.20	חומרי חפירה ומילוי
	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. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.21	מבנים קיימים
	1. 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.

6.22	הפקעות לצרכי ציבור
	בחלק התכנית שאינו במתחם לאיחוד וחלוקה ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין. השטחים הציבוריים בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה יירשמו על שם המועצה המקומית בהתאם לטבלת האיזון.

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

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36