

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0633974

רגבים - החלפת שטחים - מגורים וחניות.

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ רגבים יוזם תכנית החלפת שטחים באזור המגורים והקהילה בקיבוץ - בין אזור מגורים לאזור שטח ציבורי פתוח ובין אזור חניה לבין שטח ציבורי פתוח בהתאם להתפתחות באורחות החיים ביישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רגבים - החלפת שטחים - מגורים וחניות.

ומספר התכנית

351-0633974

מספר התכנית

8.616 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	203366
קואורדינאטה Y	714271

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ רגבים יזם תכנית החלפת שטחים באזור המגורים והקהילה במגמה להתאים מס' מגרשי מגורים בקיבוץ לבינוי הקיים כמו כן במטרה להתאים שטחי חניה באזור שטחי הציבור בהתאם לאורח החיים ביישוב.
התכנית מעדכנת ומפרטת את תכנית המתאר של הקיבוץ בחלקה המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: רגבים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רגבים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12423	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/2015		7356	7075	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 392 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 392



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 11 13/01/2022	ערן מבל	13/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	14: 33 19/08/2021	קובי סתת	15/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	11: 29 05/09/2021	דוד אלחנתי	29/08/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת עצים בוגרים	14: 48 30/04/2019	דוד אלחנתי	14/04/2019	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	11: 05 31/10/2021	דוד אלחנתי	09/09/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ רגבים	רגבים	(1)		04-6307702	04-6288040	mazkir@regavim.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רגבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רגבים	רגבים	(1)		04-6307702	04-6288040	mazkir@regavim.net

(1) כתובת: קיבוץ רגבים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630892	04-8625220	haifatichnun@land.gov.il
חוכר				קיבוץ רגבים	רגבים	(2)		04-6307702	04-6288040	mazkir@regavim.net

(1) כתובת: ת.ד. 33093.

(2) כתובת: קיבוץ רגבים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelar.ch.co.il
יועץ נוף - עצים בוגרים	יועץ	דוד אלחנתי	81003	אדריכלות נוף אלחנתי בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895706	04-9895705	office@lanof.co.il
מנהל אגף תכנון	יועץ תחבורה	קובי סתת	32021	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר (2)	2	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem.co.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

(2) כתובת: פארק עסקים כרמל (בית כרמל 1).



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 19



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי מיקום חניון בהתאמה לתכנון מערך תנועה לשטחי ציבור. התאמת גבולות מגרשים לבינוי קיים ויצירת מעבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטח חניון עם שטח ציבורי פתוח - על פי סעיף - 62א (א) (1)
החלפת שטח מגורים עם שטח ציבורי פתוח- על פי סעיף - 62א (א) (1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	52A, 52B, 53A, 53B, 45
שטח ציבורי פתוח	465, 463, 453, 439, 436, 432, 408, 403, 401
דרך משולבת	836, 835, 831, 830
שביל	859 - 856
חניון	509, 508, 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	831
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	509
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	836, 835, 830
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	509, 508, 502
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	439, 403
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	509, 508, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	859
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	465, 463, 453, 436, 408, 403
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	836, 835, 830
דרך /מסילה לביטול	שביל	858, 857
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	408, 403, 401
להריסה	דרך משולבת	830

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2,429	25.24
חניון	1,374	14.28
מגורים א'	2,489	25.87
שביל	585	6.08
שטח ציבורי פתוח	2,745	28.53
סה"כ	9,622	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	2,427.89	25.23
חניון	1,370.73	14.25
מגורים א'	2,489.12	25.87
שביל	585.74	6.09
שטח ציבורי פתוח	2,747.66	28.56
סה"כ	9,621.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים לחברי קיבוץ, בנים ותושבים חדשים (מבנים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים). וכן למחסנים פרטיים וחניות פרטיות (במגרשים הגובלים בדרך לתנועה מוטורית).
4.1.2	הוראות
א	דרכים וחניות בהתאם לסעיף 6.6 בהוראות התכנית
ב	הוראות בינוי בהתאם לסעיף 6.1, 6.3 ו-6.4 בהוראות התכנית
ג	פיקוד העורף כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף, ולא ינתן אישור אכלוס אלא אם בוצע המרחב המוגן עפ"י אישור פיקוד העורף.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש כשטח לגינון, העברת קווי תשתית תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים, מקלטים קיימים, דרכים להולכי רגל, מצללות ומתקני משחק ונופש פעיל. בשצ"פים הסמוכים למגורים יותרו שימושים של תחנות /מרכזי איסוף שכונתיים לפסולת ביתית וגזם.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. למגרשים שהגישה היחידה אליהם מתאפשרת רק דרך שצ"פ תותר גישה עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. 2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תוכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש כדרך ציבורית המקשרת בין אזור המגורים לדרכים ראשיות, תשמש למעבר לכלי רכב מנועיים, עגלות רחבות וקלנועיות, אופניים והולכי רגל. בנוסף, מתקני תשתית, תחנות הסעה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, מצללות, כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'. תשתיות שיעברו בתחום הדרך יהיו תת-קרקעיות. יותרו שימושים של תחנות /מרכזי איסוף שכונתיים לפסולת ביתית בשולי הדרכים.
4.3.2	הוראות

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד לדרך להולכי רגל בתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת הולכי רגל, ורוכבי אופניים וקלנועיות.

4.4	שביל
	תשתיות שיעברו בתחום השביל יהיו תת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	<p>1. השבילים יהיו מוארים באמצעות גוף תאורה אחיד בהתאם להנחיות יועץ תאורה.</p> <p>2. השבילים הציבוריים יהיו ברוחב מינימלי של 1.50 מ' וירוצפו לכל רוחבם באספלט ו/או בבטון סרוק, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>3. תכניות הפיתוח והגינון של המדרכות ושבילי הולכי הרגל יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הבינוי, ויבוצעו בד בבד עם ביצוע המדרכות ושבילי הולכי הרגל ועל ידי אותו יזם ו/או מבצע ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים.</p>



4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לחניה משולבת בגינון כמשמעותו בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, הצללות (עפ"י תכנית בינוי), שילוט וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט מערך החניה לרכב פרטי ותפעולי וסידורי הכניסה והיציאה מן החניה. התכנית תפרט את הנטיעות והגינון המשולב בחניות, חומרי הבניה והגמר של שטחי החניון.



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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי				
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	
(7) 3			(6) 3	(6) 3	(5) 1	(5) 2	8.5	(4) 2	1	40	(3) 228			(2) 48	180	(1)	52A, 52B, 53A, 53B, 45	מגורים א'



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8) 5	52A, 52B, 53A, 53B, 45	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

-קווי הבנין מתייחסים לתוספות בניה ובניה חדשה בלבד ואינם רלוונטיים לבניה קיימת או מאושרת. במקרה בו מגרש גובל ב-2 שבילים יקבע רק אחד מהם כמרווח קידמי. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובתנאי שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בנין צידי 0 מתייחס ליחיד בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים יותר מיחיד אחת.

-בניה במרווח בניה צידי הקטן מ-3 מ' (על בסיס מבנה קיים) תבנה בקיר אטום ללא פתחים לכיוון המרווח.

קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה ולתוספות בניה במגרשי המגורים ואינם רלוונטים לבנייה קיימת ו/או מאושרת. מבני המגורים הקיימים - בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בניין צידי אפס מתייחס אך ורק ליחידות דירור בעלות קיר משותף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) שטחי השירות המותרים-48 מ"ר (יכללו עד 12 מ"ר לממ"ד ו-6.0 מ"ר למחסן). 30 מ"ר לחניה רק במקרה של יחיד עם גישה לדרך מאושרת. במגרשים בהם אין גישה לדרך מאושרת לא יתאפשר ניצול זכות הבניה לשירות מעבר לממ"ד ולמחסן..
- (3) שטחי הבניה מתייחסים ליחיד אחת במבנה חד משפחתי, או יחיד אחת מתוך דו משפחתי או יחיד אחת במבנה טורי. סה"כ שטחי בניה 228 מ"ר מקסימום לכל המגרשים בתוכנית רגבים..
- (4) הצפיפות הני"ל תחול במתחמי הבינוי הקיימים בתחום המשק הוותיק.
- (5) תותר קומת מרתף/מסד מתחת למפלס הכניסה ועלית גג במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- (6) או 0. הרחבת יחיד בעלת קו בנין צידי 0 בק. קרקע או בק. שניה תותר במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בנין צידי 0-לא תותר פתיחת חלונות ודלתות בגבול זה..
- (7) קו בנין למחסנים אחורי 0, או אחורי צידי 0..
- (8) קווי בניין קדמי מדרך / דרך משולבת בהתאם לרוזטה המסומנת בתשריט. קו בנין לשבילים 3.0 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>בתאי שטח 52A, 52B, 53A, 53B ו-45 - קיימים בתי מגורים של חברי הקיבוץ, בנים ותושבים בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת בהתאם למגבלות המצויינות בטבלת הזכויות. בקשה להיתר בניה לתוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>במגרשים בהם ישנן מערכות תשתית של הקיבוץ יותר מעבר לצורך תחזוקה וטיפול בהם. שטח המגרש יהיה עפ"י המצב הקיים בפועל ובכל מקרה לא יעלה על 510 מ"ר.</p>
6.2	תכנית בינוי
	<p>כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי מתחמים לבינוי חדש. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית להתיר הכנת תכנית בינוי למתחם בשלמותו או לחלק ממתחם. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <p>א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>יתאפשר גידור התוחם חצרות פרטיות על גבול המגרש ובגובה 2 מ', מתוכם 60 ס"מ תחתונים מחומר אטום והשאר מחומר "שקוף" כדוגמת צמחיה או עץ. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה. שינויים מקומיים בתיחום ייעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>





6.2	תכנית בינוי
	<p>ג. מדידה אנליטית</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נידרש פינוי אסבסט, יתבצע פינוי זה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נגישות</p> <p>בזמן הגשת תכנית בינוי, ועפ"י חוק שוויון זכויות פרק הנגישות, יידרש אישור של מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).</p> <p>ו. תשריט חלוקה</p> <p>תנאי להיתר בניה יש להגיש תשריט חלוקה לתאי השטח כולל מס' יחידות דיור בכל תא שטח</p>

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי נמוך, מלווה טופוגרפיה ככל הניתן.</p> <p>ב. במגרשים לבניה חדשה-תכנית בינוי ופיתוח למתחם או למקטעים ממנו, תוכן לפני שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים, גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד' ותאושר ע"י הרשויות המוסמכות לכך. במגרשים מבונים- היתר בניה לתוספת בניה מחייב תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להיעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חומרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>ג. יתאפשר גידור התוחם חצרות פרטיות על גבול המגרש ובגובה 2 מ', מתוכם 60 ס"מ תחתונים מחומר אטום והשאר מחומר "שקוף" כדוגמת צמחיה או עץ. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ד. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>הוראות ביחס לתא שטח - 45</p> <p>א. בתא שטח זה תותר הקמת יח"ד אחת בהתאם למגבלות המצויינות בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. בתא שטח זה ישנן מערכות תשתית של הקיבוץ יותר מעבר לצורך תחזוקה וטיפול בהם.</p> <p>ג. שטח תא שטח 45 שהינו מגרש חד משפחתי יהיה עפ"י המצב הקיים בפועל ובכל מקרה לא יעלה על 500 מ"ר.</p>

6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>עקרונות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>1. מיקום מבנה במגרש יקבע על-פי מרווחי הבניה. ניתן להשיג צמצום בקוי בנין כפי שמצוין בהערה 3 בתחתית טבלת הזכויות.</p> <p>2. לא תותר בניה של יותר משתי קומות, תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעלה על 8.5 המטרים המותרים. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, על-פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. הגובה המירבי הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים-עד קו הרכס העליון 8.5 מ. שיפוע הגג</p>

6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>יהיה בין 50%-25%. השפות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג. בגגות שטוחים-עד קצה מעקה הגג העליון 7 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</p> <p>4. במתחמים המצויים בשטחים בעלי שיפועים טופוגרפיים גדולים הבינוי יהיה ביחס למישור עוקב קרקע טבעית. תותר בניית מחסנים בתנאים הבאים: א. מחסן קו בנין למחסנים אחורי 0, או אחורי צידי 0, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ב. המחסן יחשב כשטח שירות ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר. ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ד. מבני עזר למעט חניה מקורה ומחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.</p> <p>5. בעתיד ניתן יהיה להרוס את המבנים הקיימים ולהציג בינוי חדש עם חלוקה זהה של מספר יחידות דיור. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ידרש תיאום בין יחידות הדיור הצמודות לשמירת מופע משותף.</p> <p>6. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכוללים מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p> <p>7. תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קוי הבנין, ומעבר להם על-פי חוק התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>8. ניתן לבנות מרתפים בתחום קוי הבנין בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.2 מ' יחשב כשטח שירות. הכניסה למרתף תהיה מתוך תחום המבנה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר. המרתף לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו. יותרו חצרות אנגליות לאזור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1 מ' ברוטו.</p> <p>9. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>10. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>11. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>12. מניעת זליגת תאורה לשטחים פתוחים כל תאורה בקו הגבול בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים תופנה פנימה, כלפי השטח הבנוי.</p>	



6.5	עתיקות
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. 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>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת</p>	



<p>6.5 עתיקות</p> <p>במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים אליהם קיימת גישה מדרך מוצעת או קיימת ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>למבנים להם אין גישה מדרך מוצעת או קיימת החניה תהיה בתחום החניונים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>הוראות תכנוניות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים הנשענים על דרך שרחבה לפחות 6 מ' חלה חובת הצגת 2 מקומות חניה. למגרשים שאינם סמוכים לדרך יתוכננו חניות במגרש חניה משותף. 2. חניה במרווח קדמי וצידי תנתן עבור 2 מכוניות בשטח מירבי של 30 מ"ר, כמבנה חניה מפולש בלבד (ללא קירות צד ושער). ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. 3. חניה מפולשת במרווח קידמי וצידי תבוצע עם ריצוף גן וקירוי קל המבוסס על שלד מבנה מעץ או מתכת. שטח החניה לא יכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. 4. חניה מקורה בתחום קוי הבנין-תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. חומרי הגמר יהיו תואמים לחומרי הגמר של המבנה. החניה תהיה עבור 2 מכוניות ובשטח מירבי של 30 מ"ר ובמסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>א. כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. <p>ב. עבודות עפר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בנין בהתאם לסעיף 6.25 בהוראות התכנית. 2. בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. ג. היתרי בנייה: <ol style="list-style-type: none"> 1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים מגורים, דרכים ואחרים. 2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. 3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / 	<p>6.7</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>ד. תחנת איסוף ומחזור</p> <p>1. תנאי לאישור תוכנית בינוי הינו אישורה על ידי הועדה המקומית של תוכנית פריסה של תחנות איסוף ומחזור על פי דרישותיה.</p> <p>ה. מטרדים</p> <p>1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות הקמה :</p> <p>א. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>ב. ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>ג. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.</p> <p>ד. יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.</p> <p>ה. יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.</p> <p>ו. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</p> <p>ז. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.</p> <p>ח. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצידוד בניה 1979.</p> <p>3. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הקמה :</p> <p>א. עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992"</p> <p>משעה 00:06 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.</p> <p>ב. כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979 יעמדו בדרישות תקנות אלה.</p> <p>ג. הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p> <p>ד. קרינה</p> <p>המרחק בין תחנות השנאה לבין מבני מגורים ומוסדות ציבור ומבנים אחרים בהם קיימת שהיה ממושכת של אנשים, מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ יהיה לפחות 10 מ'. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקר קרינה ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p>	

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

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 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

חדרי טרנספורמציה (ראה פרק 4.14): תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים להגני"ס שרון כרמל לאיכה"ס, מיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.

<p>חשמל</p> <p>6.9</p> <p>חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום אזורי מבני ציבור, מבני ציבור ומשרדים, תעשייה, תיירות, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות.</p> <p>בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.10</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>סילוק אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תוואי הולכת הגז הטבעי:</p> <p>א. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ב'8 ונגזרותיה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור רשות הגז הטבעי ותאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.</p> <p>ג. תנאי להיתר חפירה תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.</p> <p>ד. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הגז.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.11</p> <p>א. תוכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הלכי הרגל ותוכניות</p>	



הוראות פיתוח	6.11
<p>השיקום הנופי למדרונות של מילוי וחציבה בצדי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תוכניות הכבישים.</p> <p>ב.תכנית פיתוח המגרש למבני ציבור תהווה חלק בילתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. תוגש תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף, למתחמים הגובלים בשולי התכנית. הטיפול הנופי יפרט את אופן הטיפול בשוליים ויציג את פתרון סילוק עודפי החפירה.</p> <p>ג.שיקום מדרונות וצמחיה טבעית: המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו באופן מידי ע"י נטיעות של צמחית חורש טבעי מקומי.</p> <p>ד.בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאיזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעי. הנטיעות לשיקום ייעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור הרשות המקומית.</p> <p>ו. שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות: עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח וכולל התקנת מערכת השקייה על פני השטח המשוקם.</p> <p>ז. מפלסי הכבישים והבינוי יותאמו לקרקע טבעית קיימת ובמידת הצורך תוך מילוי מזערי, מפלסי בינוי יותאמו להנחיות שימור נגר תוך צמצום נפח מילוי מגרשים כך שיותאמו לקרקע טבעית לצורך החדרת מי נגר.</p>	



הוראות פיתוח	6.12
<p>הנחיות והוראות לתכנון מפורט:</p> <p>1.תוכנית בינוי ופיתוח הכנת תוכנית פיתוח למתחם שלם על ידי אדריכל נוף ואישורה על ידי הוועדה המקומית יהיו תנאי לאישור בקשה בניה למבנה חדש. התוכנית תיערך בקנה מידה 1: 500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תיאור העמדת בנינים לרבות מבני עזר, הסדרי חניה, מיתקנים לעצירת אשפה, תחנות איסוף ומחזור, גדרות (חומרים ועיצוב), פרטי פיתוח אופייניים, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>התוכנית תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים של קו הרחוב.</p> <p>2. גבולות המגרשים כל הקירות, קירות התומך, המעקות והגדרות יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה מלבד קירות תומכי כביש ו/או תומכי שבילים ציבוריים.</p> <p>קירות תומכים וגדרות חזית לרחובות, רחובות משולבים ושטחים ציבוריים פתוחים יבנו עם חזית אבן ו/או קירות אבן. על פי פרט אחיד מאושר על ידי הרשות המקומית. המעקות, הגדרות והשערים הקלים שלא ייבנו מאבן, וכן שערי הכניסה למגרשים, יהיו ממתכת מגולוונת. על פי פרט אחיד מאושר על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3.קירות תומכים וגדרות חזית לרחובות ורחובות משולבים בגבול דרך (דרך משולבת, מדרכה, או כל שטח ציבורי מרוצף או מגוון, להלן "דרך"), תעוצב חזית הגדר בגובה ראש קיר בהתאם למפורט בהמשך.</p> <p>א.קיר גבול במגרש עולה מפני הכביש, לא יעלה על 1.5 מטר גובה. הפרשי גובה של יותר מ 1.5 מטר בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בנית קירות מדורגים, מסלעות ו/או עיצוב טופוגרפיה בתחום המגרש, כאשר המרווח האופקי המינימאלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 80 ס"מ אדמה נטו. גובה ראש קיר ייבנה אופקי עם דירוג בהתאם</p>	

6.12	הוראות פיתוח
	<p>לשיפוע המדרכה.</p> <p>ב. קיר גבול במגרש למגורים יורד מפני הכביש ותומך דרך, ייבנו עם ראש קיר בגובה 20 ס"מ במקביל מעל פני המדרכה ובתוספת מעקה בטיחות על פי דגם וגוון אחיד מאושר ע"י הועדה המקומית. במידה וקיר תומך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להוסיף לו, על חשבוננו, מעקה ברזל על פי פרט מוסכם ואחיד לשכונה. במידה ולא קיים קיר תומך האחריות לבנייתו חלה על בעל המגרש/חוכר המגרש.</p> <p>ג. המעקות, הגדרות והשערים הקלים שלא ייבנו מאבן, וכן שערי הכניסה למגרשים, יהיו ממתכת מגולוונת או מעץ עם שלד מתכת. לא תותר הקמת גדר רשת, פלסטיק או בד.</p> <p>4. גבול בין שני מגרשים שכנים, גב אל גב, צד אל צד.</p> <p>יותר הקמת גדר חייה בלבד לצורך הפרדה בין שני מגרשים שכנים. יותר לבנות קיר מעקה, קיר מסלעה וכו', לפתרון בעיית הפרשי גבהים בין שני מגרשים ובלבד שכל שיפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי ותוך הימנעות מיצירת אילוצים לגבי הפתרון הטופוגרפי של המגרש השכן.</p> <p>עיצוב פני הקרקע מעל הקיר התומך לא יהיה בכל מקרה בשיפוע העולה על 1:2.</p> <p>המרווח האופקי המינימאלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 80 ס"מ אדמה נטו.</p> <p>5. גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח תותר בנית קיר תומך או מסלעה ע"פ ההנחיות.</p> <p>כל שיפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי בלבד.</p> <p>6. מסלעות יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים ובגבול בין מגרשים לבין שטח פתוח. בגבול בין מגרשים לדרך, יותר לבנות מסלעה רק בהמשך להנחיות חזיתות הרחוב.</p> <p>בין קיר התומך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 80 ס"מ לפחות אדמה נטו. בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 200 ס"מ.</p> <p>במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 200 ס"מ וביניהן מרווח אופקי של לפחות 80 ס"מ אדמה נטו.</p> <p>שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע. גודל אבנים לא יהיה קטן מ- 80/60/50 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והפינה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.</p>
6.13	ניהול מי נגר
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז.</p> <p>ב. פתרון הניקוז בכללותו יהיה חלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על הגובה הכבישי המתוכננים. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים אל הרחובות ושטחים ציבוריים באופן עילי.</p> <p>ג. יאושר ניקוז ממגרש למגרש עד למקסימום של 2 מגרשים ברצף.</p> <p>ד. שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, הנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004), שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות</p> <p>לסעיפים הנ"ל (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 2.3.3.2-2.3.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה).</p>

ניהול מי נגר	6.13
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>1. על פי הוראות רשות המים, אך ורק מי הנגר שמקורם במרזבי גגות המבנים יופנו אל מערכות חידור והחדרת מי נגר. כל תכנית סניטארית המלווה בקשה להיתר בניה תיבדק על ידי רשות הרישוי המקומית. זו תוודא כי מרזבי הגגות מחוברים אל קידוחי החדרה וספיגה של מי נגר, ולא מרזבי מרפסות, שטחים פתוחים, חניות, וכו'.</p> <p>2. לצורך הבהרה מודגש כי כל גג שהוא (כולל של חניה פרטית סככה או מבנה קבע) ניתן יהיה לחבר למערכות חידור מי נגר עילי.</p> <p>3. מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>4. במגרשי המגורים לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע ובלבד שאין מתחת מרתף או חניון.</p> <p>5. פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים.</p> <p>6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם (ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים). השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגינות או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירי יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדיריים.</p> <p>7. החדרת מים שמקורה בספיגת מים בקרקע פרטית תתאפשר לתת הקרקע.</p> <p>8. אזורי השצ"פים, שפ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום. בשטחים פתוחים (שפ"פים, שצ"פים וכדומה) צפוי כי חלק מהנגר העילי ייספג בקרקע הגנתית. עודפי נגר עילי משטחים פתוחים יזרום אל מערכות ניקוז ציבוריות. מי הנגר ישולבו במערכת התיעול המקומית, על פי תחשיבי הניקוז שהוכנו במסגרת נספח הניקוז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

חיזוק מבנים, תמא / 38	6.14
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	

שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>א. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט.</p> <p>ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ג. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>ד. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. חובה להעתיק לשצ"פים כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות הנ"ל. ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.17</p>
<p>כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף, ולא ינתן אישור אכלוס אלא אם בוצע המרחב המוגן עפ"י אישור פיקוד העורף.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
<p>קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.19</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.20</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים לא רק בקומה שניה אלא גם על הקרקע כל עוד התוספת לא חורגת לדרך קיימת או מוצעת. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. יש לאפשר שימוש במבנים קיים לול - עד שיבנה מתחם המגורים (תא שטח 1019 תא שטח 1019) - יש כוונה להשתמש במבנה הלול לא כלול אלא למטרות אחרות עד שיבנה אזור המגורים. ד. מבנים קיימים במתחמים שעדין לא בנויים אותם לא יחשבו כחורגים וניתן יהיה להשתמש בהם עד שיבונה המיתחם.</p>	

הריסות ופינויים	6.21
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 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).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתח המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. תנאי להיתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים - תנאי לאישור התכנית הריסת הסככות בדרך מספר 40 .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית