

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0832766

תכנית הסדרת מתחם 3 כולל איחוד וחלוקה - מרכז ברטעה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרה למערכת הדרכים במרכז היישוב ברטעה בסביבת מתחם 3 שאושר במסגרת תכנית המתאר של היישוב ברטעה מס' ענ/983 מ/391 משנת 2007.  
התכנית מציעה פיזור שטחים למבני ציבור כולל תכנון מחדש של מערכת התחבורה בשכונה לצורך חלוקת השטח למגרשים ויצירת גישה לכל מגרש.  
התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כולל טבלת איזון לצורך הסדרת נושא הבעלות בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תכנית הסדרת מתחם 3 כולל איחוד וחלוקה - מרכז  
ברטעה

מספר התכנית 354-0832766

1.2 שטח התכנית 138.280 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	208256
קואורדינאטה Y	708625

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז ברטעה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז ברטעה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20371	מוסדר	חלק		2, 9
20372	מוסדר	חלק		16-18, 21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 983 / מ/ 391	10 - 8, 6 - 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
ענ/ 983 / מ / 391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 983 / מ / 391 ממשיכות לחול.	6989	3540		16/02/2015



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נסים נחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסים נחלה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	14: 39 26/05/2022	אמיר ח'ורי	26/05/2022	41		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בינוי מוצע במגרשים למבני ציבור	14: 43 26/05/2022	נסים נחלה	26/05/2022	2	1: 200	מנחה	בינוי
לא	חתכים	17: 33 13/07/2021	עביר סעיד	13/07/2021	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	תנוחה	17: 32 13/07/2021	עביר סעיד	13/07/2021	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	תוכניות מצב נכנס ומצב יוצא - חלוקה והקצאה	14: 42 26/05/2022	נסים נחלה	26/05/2022	3	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	20: 26 16/11/2020	נסים נחלה	10/10/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בממ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)		04-6257701		basma120@walla.co .il

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מועצה מקומית בסמ"ה + בעלים פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נסים נחלה		נחלה אדריכלים	נצרת	רח 2006	9	04-6555792		Nakhleh@net vision.net.il
אינג'	שמאי	אמיר חירוי	1235	אמיר חורי	נצרת		(1)			
אינג'	מודד	עבדאללה יונס	389		ערעה		(2)	04-6351219		foaz15@hotm ail.com
אינג'	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף		(3)	04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com



(1) כתובת : נצרת.

(2) כתובת : 30026.

(3) כתובת : ת.ד. 659 כפר יאסיף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת מתחם 3 כולל איחוד וחלוקה חדשה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת מערכת הדרכים בהתאם למצב הקיים בשטח .
- 2- הסדרת שטחי הציבור ופיזורם בתחום התכנית .
- 3- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- 4- הקטנת מגרש מינימלי .
- 5- שינוי קו בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 70, 72, 168, 169, 201 - 211
מבנים ומוסדות ציבור	71, 73, 82
שטח ציבורי פתוח	109
דרך מאושרת	74 - 78, 80, 84 - 90, 111 - 113, 117
דרך מוצעת	79, 83, 91 - 95, 114 - 116
דרך משולבת	96 - 99, 101 - 106, 108, 110
שביל	991

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	74 - 78, 80, 84 - 90, 111 - 113, 117
גבול מתחם	דרך מוצעת	79, 83, 91 - 95, 114 - 116
גבול מתחם	דרך משולבת	96 - 99, 101 - 106, 108, 110
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	71, 73, 82
גבול מתחם	מגורים א'	1 - 70, 72, 168, 169, 201 - 211
גבול מתחם	שביל	991
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	109
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	75, 76, 85 - 88, 111, 113, 117
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	95
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	99, 102
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	73
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	6, 7, 10, 12, 14, 16 - 18, 21, 23, 26, 31 - 33, 35, 38, 43, 46, 49, 52, 54, 55, 57 - 60, 62, 63, 168, 208, 209
זיקת הנאה	דרך מאושרת	74, 76
זיקת הנאה	דרך מוצעת	95
זיקת הנאה	דרך משולבת	101, 104
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	73
זיקת הנאה	מגורים א'	1, 8, 11, 13, 15, 54, 55, 60, 61, 63, 64, 208
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	104
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	45
להריסה	דרך מאושרת	76, 77, 89, 112
להריסה	מגורים א'	168, 169
להריסה	שביל	991

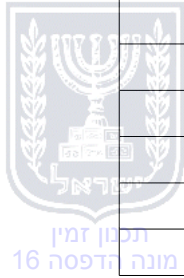
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,621.08	22.14
דרך משולבת	1,861	1.35
מבנים ומוסדות ציבור	3,260	2.36
מגורים א'	101,800.84	73.62
שביל	409	0.30
שטח ציבורי פתוח	329	0.24
<b>סה"כ</b>	<b>138,280.92</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,434.18	19.12
דרך מוצעת	3,889.19	2.81
דרך משולבת	2,612.78	1.89
מבנים ומוסדות ציבור	3,260.27	2.36
מגורים א'	101,345.88	73.29
שביל	409.41	0.30
שטח ציבורי פתוח	329.2	0.24
<b>סה"כ</b>	<b>138,280.92</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים, בנוסף, יותרו משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, מבני עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים, במסגרת זכויות בניה המפורטות בסעיף 5.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>א. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).                  ב. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>א. בינוי מגרשים : שטח מגרש מינימאלי 350 מ"ר (למעט חלוקות מאושרות), על כל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד.                  במגרש ששטחו 750 מ"ר ומעלה תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת המגרש, אך שמירה על יחס צפיפות לשטח המגרש ע"פ טבלת זכויות הבניה ומרחק מינימאלי של 6 מ' בין המבנים.                  במקרה של בנייה דו או תלת משפחית (במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחויב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.                  ב. משרדים וחדרי עבודה : גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטחו מקומות חניה נוספים בהיתר הבניה בתוך גבולות המגרש, בהתאם לתקן חניה תקף.                  ג. שטחי שירות : שטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בנייה לפי אזורים.                  ד. גובה הבניין : הגובה המרבי המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגובה ביותר של הבית.                  גובה 0.0 יימדד ביחס למפלס המדרכה / כביש במרכז חזית המגרש                  במבנה בעל גג מושפע 10.5 מ' ובמבנה בעל גג שטוח 9 מ' (לבית דו קומתי ע"ג קומת עמודים). לא יותרו גגות רעפים חלקיים.</p>
ג	מרתפים
	<p>תותר הקמת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר, קירור או חימום מתחת לבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.                  אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בע"ח. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר.                  במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני. לא יותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.</p>

4.1	מגורים א'
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מבנה חניה מקורה ייכלל במניין שטחי השרות ושטחו עד 17 מ"ר ליחיד.                  2. מבנה חניה מקורה ניתן לבנות בתחום מרווח קדמי בנסיגה של 2 מ' מקו הרחוב, צדדי 0, או בקומת המסד של בית המגורים.                  3. הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.2 מ' מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג בטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי.                  4. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר ולא למגרש השכן.                  5. במגרשים אשר בהם מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יש להציג פתרונות חניה נוספים בתחום מגרש על פי התקן התקף.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גידור : גדרות בין מגרשים שכנים יבוצעו בגובה מירבי של 1.2 מ'. גדרות בחזית המגרש יהיו בגובה מירבי של 1 מ'.                  במגרשים פינתיים (בחזיתות הפונות לרחוב) גובה הגדר יהיה 0.8 מ'.                  2. חזיתות מגרשים : חזית המגרש תוגדר על ידי קיר גדר/קיר תומך הקיר יוצב על קו הרחוב המאושר לפי תכנית זו.                  קירות בחזיתות יהיו מאבן לקט מקומית או מאבן מסותתת בעיבוד גס.                  גדרות ייבנו מעץ או ברזל. לא יותרו מסלעות בחזית מגרשים. גובה קיר תומך מקסימלי בחזית מגרש 2.5 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר. לא יותר שילוב קיר ומסלעה. בסמכות הוועדה המקומית לפטור מחובת קיר/גדר באזורים שונים. לדוגמא במקום בו ישנה חזית מסחרית.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המתקנים על הגג יהיה מחומרים עמידים.                  2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.                  3. התוכנית תכלול הכנה לניקוז מוסדר, של כל יחידה, אל שוחות הניקוז.                  4. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.                  5. תותר הקמת פרגולה בתחום קווי הבניין ובמרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבנייה. הפרגולה תשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.                  6. לכל גג שטוח תותר הקמת מבנה יציאה למדרגות ע"ג גג המבנה בגובה מירבי 2.5 מ', בתנאי שיבוצע מעקה בטיחותי היקפי, ע"פ תקנות התכנון והבניה.                  7. קולטי שמש קולטי השמש 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>
ז	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>תותר הקמת מחסן בתחום המותר לבנייה (בתוך מרווחי הבניה) בלבד.</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>שטחו המירבי של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבנייה. המחסן ייבנה מחומרים ברי קיימא כגון ביטון ממחוזר גרוס.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת מבני ציבור על פי סעיף 188 לחוק כמו : מבני תרבות, מבני חינוך, מבני בריאות, מוסדות רווחה, מסגדים, ספריות, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ומשרדים מקומיים אחרים, תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. במקלטים יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצרכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכדומה. הרשות המקומית, באישורה של הוועדה המקומית, רשאית לקבוע שימושים ציבוריים אחרים ובלבד שתשמר מכסת נורמות שטחי הציבור הדרושות בכל אחת מהשכונות.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). בתוכנית הבינוי יוצגו הפתרונות למיכלי אשפה במתחם. כמו כן, יוצגו הפתרונות לפינוי פסולת הבנייה בתום הבנייה לאתר מאושר.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתכנון אתר למבני ציבור יש להגדיר דרכי גישה ופתרונות לנכים ומוגבלים, שיובאו לאישור מהנדס הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.                  2. יותר שילוב של מספר מוסדות ציבור באותו המתחם. ניתן לייעד מבנה ציבור לשימוש משולב בקומות נפרדות, באישור הוועדה המקומית.                  3. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי לכל המתחם, הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים, לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור.                  4. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף.                  5. הוועדה המקומית רשאית, על בסיס תכנית בינוי, לשנות את החלוקה הפנימית של מגרשים צמודים למבני ציבור ואף לאחדם למגרש בניה אחד.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרש. ניתן יהיה להתקין מקומות החניה במרתפי חניה ו/או חניה עילית. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח מגרש ציבורי יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. שטח מגונן במגרש ציבורי לא יפחת מ 25% ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף.</p>
<p><b>ה</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט כמבני ציבור מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>

<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>לבקשת היתר בנייה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:250 באישור הוועדה, שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.</p> <p>הבקשה תכלול בתחומה את שטח השצ"פ הצמוד למבנה הציבורי (אם קיים). הבקשה תלווה בתוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף שתתייחס לפיתוח השצ"פ מבחינת נטיעות, גובה קרקע מתוכנן, דירוג קרקע, עבודות הכשרת קרקע וכיו"ב. הוועדה המקומית תקבע את שלבי פיתוח השבצ"ים כך שתובטח רמה מינימאלית של פיתוח שבצ"ים צמודים.</p>	<p>ו</p>
<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, מקלט ציבורי וקווי תשתיות. לא תותר כל בנייה למעט מתקנים הקשורים לפעילות פנאי ושהייה, משחק, טיול, פיתוח נופי וכו'.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א חשמל</b></p> <p>במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, רצוי שתהיה תת קרקעית וביצועה ילווה בפיתוח נופי. מיקום תחנה עילית יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ובאישורם.</p>	<p>א</p>
<p><b>ב הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטחים ייעשה ע"פ תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הישוב כתנאי להיתר. על התוכנית להתייחס לגינון ונטיעות, פתרונות ניקוז, תאורה ונגישות.</p>	<p>ב</p>
<p><b>ג פיתוח סביבתי</b></p> <p>יש להקפיד ככל האפשר על שימוש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכנים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף.</p> <p>יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.</p> <p>בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.</p> <p>עקירת עצים תתבצע רק באישור הוועדה המקומית, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שיידרשו ע"י הוועדה המקומית ולאחר אישור מראש.</p>	<p>ג</p>
<p><b>ד תשתיות</b></p> <p>לאחר השלמת הנחת קווי תשתית, יבוצעו עבודות השיקום הנדרשות, בהתאם למפורט בסעיף 6.16.</p>	<p>ד</p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה</p>	



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ציבוריים, לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 . כן תותר הקמת מתקני תשתית, ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח גנני.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> <b>סימון מהתשריט : גבול מתחם</b> 1- רוחב הדרך לא יפחת מ- 6מ'. תכנון הדרך ייעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל. 2- בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות היתר בנייה בסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם, כדרוש לניקוז הדרך. 3- בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך. 4- לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה. 5- הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרות ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. 6- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית בכורח הדבר. 7- דרך קיימת, המיועדת על פי תוכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. 8- הפתרון ההנדסי של רצועת הדרך ישלב נטיעות וגינון לאורכה.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד, ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט רכב חרום.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> <b>סימון מהתשריט : גבול מתחם</b> תותר העברת יותר קווי תשתיות למיניהם ( חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה), כפוף לתקנות התכנון והבניה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	10.5			50	120	20	10	90	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	10.5	4	407	45	95	10	20	65	350	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (1)	מגורים א'	מגורים א'

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או בהתאם לבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

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

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p align="center">וקווים של חברת מקורות דופור-דרור 2016).</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. התכנית כוללת חלוקה למגרשים.  2. התכנית איננה מבטלת חלוקות מאושרות על פי דין, למעט במקרים בהם בוצע שינוי יעוד קרקע.  3. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בשטח מעל 2 דונם הינו אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית .</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה ככל הניתן לקווים תת קרקעיים, בתאום ביו חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית.  איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :  1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע ביו התיל הקיצוני והקרוב בירתו של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' .  בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .  בקו מתח גברה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .  הערה :  במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ; מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .  2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :  מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .  מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .  מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .  ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.  ד. שינויים במערכת חשמל שהעתקן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center"><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. מים :  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.  2. פסולת בניין :  א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו מפגעי תברואה, ריחות מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים .</p>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ב. מתקנים לאצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד ומיקומם יסומן בהיתרי הבניה .</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ד. הפסולת לסוגיה (ביתית, יבשה גושית רעילה) תפונה לאתרים מסודרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ה. בשטחים הציבוריים ביישוב וכן בשטח התעסוקה ובשטחי המוסדות יקבעו מקומות למתקני איסוף ומחזור בשטח המאפשר הפרדת פסולת במקור ומבטיח נגישות לרכבי איסוף הפסולת מונח הדפסה 16 תכנון זמין</p> <p>ולרכבי התושבים .</p> <p>3. ניקוז ונגר עילי :</p> <p>א) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .</p> <p>ב) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .</p> <p>ג) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים סמוכים . יתאפשר חלחול מי נגר נקי בפסי ירק ובשטחים ציבוריים ירוקים .</p> <p>ד) מערכות הניקוז הראשיות יפוצלו ויעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן, וישולבו במערכות הניקוז הטבעיות תוך הצעת פתרון נאות לשמור הקרקע והנוף .</p> <p>ה) לא יאשר מוסד תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ותיתן מענה להוראות שימור מים כפי שיידרש בנספח הניקוז של היישוב .</p> <p>ו) בכל מגרש עליו יוקם מבנה צמוד קרקע, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם וכגר עילי. במגרשים עם בניה רוויה, בהם ייבנו מרתפים, יופנה הנגר אל שטחי הגינות הציבוריים, לצמצום הנגר ולקליטת מי הגשם.</p> <p>ז) ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף, תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם.</p> <p>ח) לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מים והעשרת מי התהום ע"י השהייה וצמצום מירבי של הנגר העילי באמצעים כגון : חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים, צמצום רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע, הותרת אזורי החדרה וחלחול באזור טופוגרפי נמוך בשטח התכנית.</p> <p>ט) נספח הניקוז והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז .</p>
6.7	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>
6.8	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>1) תהיה הפרדה מאלה בין מערכות הניקוז למערכת השפכים . תכנית הניקוז תציג פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים .</p> <p>2) משטחי תפעול, פריקה, טעינה חניות גדולות וכדומה ינוקזו דרך מפריד שמנים ומוצקים שודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז היישובי .</p> <p>3) תכנית הניקוז תכוון לעקרונות שמור נגר : הפניית מרזבי גגות לשטחי הגינות במגרש שימוש בחומרים פורוזיביים במשטחים בנויים ובמשטחי חניה ציבוריים, הפניית נגר לשטחים מגוננים</p>

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

<b>6.13</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.14</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.</p> <p>12. מתקני איסוף אשפה ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו.</p> <p>13. גומחות לתשתיות מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים.</p> <p>14. אפיון החניות</p> <p>א. חניות מקוררת צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.</p> <p>ב. חניות מופרדות מהמבנה - ייחשבו כחניות חוף ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים :</p> <p>קירוי שטוח על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון.</p> <p>בקירוי שאינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי.</p> <p>ג. הנחיות לפיתוח שצ"פים</p> <p>1. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. ישמרו כל ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ: מצוקי סלע, בורות מים, עצי זית עתיקים, טרסות עתיקות וכל אלמנט שנמצא ראוי לשימור בשטח.</p> <p>3. תכנון השצ"פים יותאם לכלל האוכלוסייה (כולל לאנשים מוגבלים). במידה וקיימים שיפועים גבוהים, יותאם לפחות האזור ברמת הפיתוח האינטנסיבית לכלל האוכלוסייה.</p> <p>4. תכנית פיתוח של שצ"פ, בו מועברים קווי תשתית, תכלול התייחסות לעבודות השיקום הנדרשות לאחר הנחת התשתיות.</p> <p>ד. הנחיות לפיתוח רחובות</p> <p>5. תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה.</p> <p>6. תכנון הרחובות ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.</p> <p>7. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).</p> <p>8. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחית יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופי ויובאו לאישור ועדה.</p>

<b>6.15</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>1. הנחיות להגשת היתרי בניה :</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול את כל הפתרונות הסביבתיים בנושא ביוב ניקוז פסולת וזיהום אויר הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת דו"ח סביבתי משימושים העלולים לדעתה לגרום פגיעה לסביבה. ההנחיות לדוח הסביבתי יוכנו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית. המלצות הדוח כפי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית יוטמעו בבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים.</p> <p>2. מניעת זיהום מים :</p>

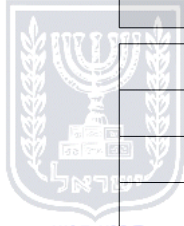




<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. לא יותר זיהום מי תהום ומי עיליים בתחום התכנית .                  ב. בקשה להיתר תכלול הוראות ואמצעים למניעת פגיעה או זיהום במי תהום .                  3. רעש :                  א) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום למטרדי רעש תדרוש הועדה המקומית תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה אשר יבטיחו עמידה כמפלסו רעש המותרים על פי דין.                  ב) בכל מקרה בו צפויה חריגה מהרעש המירבי המותר, על יוצר המטרד יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש.                  4. איכות אוויר :                  תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים ורוחות מכל מקור שהוא בהתאם לחוק ולתקנות. בתי אוכל, מבני ציבור גלריות ועסקים שפעילותם עלולה לגרום למטרדי זיהום אוויר יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת ריחות או לפליטת מזהמים לאוויר ובהצגתו בהיתר הבניה. תכנית הביוב תציג פתרונות למניעת ריחות ממערך איסוף הביוב וממתקן הסינון .</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. השלמת התשתיות והדרכים למגרש שאליו נדרש ההיתר.                  2. חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב.                  3. הסדרת פינוי שפכי עפר ופסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>1- היתר בנייה באזורי מגורים יציג אפשרות למימוש מלוא זכויות הבניה ויח"ד האפשריות, ע"פ התוכנית, בשטח המגרש.                  2- לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הוועדה), שתכלול גם התייחסות למבנים השכנים.                  3- הבטחת ביצוע הדרכים והתשתיות, חיבורי מים וביוב למגרשים, למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים הנכללים בגבולות התוכנית המפורטת.                  4- בשטחי ציבור אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, מפלסים, קירות תומכים, מסלעות, גישה למבנים, מעברי שבילים, הסדרי חניה, התווית הדרכים ועוד.                  5- היתר לתוספת בניה לבניינים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>1. כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' לפרק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית.                  2. תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשים מעל שני דונם הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע	
2	רישום הפקעות	
3	הוצאת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16