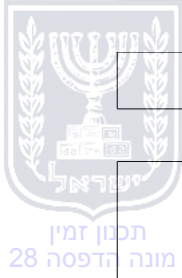


הוראות התכנית

תכנית מס' 1085356-351

מ/מק/189 - שינוי תוואי דרך במערב קיבוץ מצר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
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

קיבוץ מצר יוזם התכנית שבנדון במטרה לתכנן בצורה יעילה יותר את חלקו המערבי של הקיבוץ תוך הסטת תוואי הדרך ההיקפית המאושרת מערבה, יצירת חייץ ירוק בינה לבין מגרשי המגורים המתוכננים ומיקום מקבצי חניה לאורכה.

התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיפים :

62.א.א.1 המאפשר הצרחת יעודי קרקע.

62.א.א.2 המאפשר הרחבת והארכת דרך.

62.א.א.6 המאפשר ניווד שטחי הבניה של מבני המשק, ששונו לטובת הרחבת הדרך, אל מגרש מבני המשק הצפוני של הקיבוץ.

62.א.א.9 המאפשר הגדלת התכסית המותרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מ/מק/189 - שינוי תוואי דרך במערב קיבוץ מצר
מספר התכנית	351-1085356	
שטח התכנית	70.623 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	204450
	קואורדינאטה Y	705066

1.5.2 תיאור מקום שטח במערב קיבוץ מצר ואזור מבני המשק המאושר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מצר

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8714	מוסדר	חלק		29
8715	מוסדר	חלק		17, 19, 21, 24
8716	מוסדר	חלק		17-18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
22/05/2016		6595	7269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 408 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 408



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 23 07/03/2023	דוד אלחנתי	07/03/2023	14		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 24 07/03/2023	דוד אלחנתי	07/03/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19: 08 15/01/2023	עמירם כהנר	15/01/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		13: 03 11/09/2022	אריאל פרוינד	03/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		16: 12 17/04/2023	אריאל פרוינד	13/04/2023	1	1: 1250	רקע	קומפילציה

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
	אחר	חלן גוסטבו (1)		קיבוץ מצר	מצר			04-6387985	04-6387771	meshek@kmetzer.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חלן גוסטבו		קיבוץ מצר	מצר	(1)		04-6387985	04-6387771	meshek@kmetzer.org.il

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10733	ע. כהנר	חיפה	האשלג	16	04-8210408	04-8213040	kahaner@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(2)		04-6352330		Asale10@gm ail.com

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד. 194.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הסטת תוואי דרך בקיבוץ מצר וניוד שטחי בניה באזור מבני המשק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחים של יעודים שונים, באמצעות איחוד וחלוקה כמוגדר בסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

ב. הרחבת והארכת דרך, כמוגדר בסעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.

ג. ניוד שטחי בניה בין מגרשי מבני המשק, ניוד 909 מ"ר מתא שטח 17 לתא שטח 18, כמוגדר בסעיף 62.א.א.6 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ד. הגדלת התכסית המותרת בתא שטח מס' 18 מ-70% ל-72.4%, כפי שמאפשר סעיף 62.א.א.9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	16
מבני משק	18, 17
שטח פרטי פתוח	15 - 12
דרך מאושרת	6, 3 - 1
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	14, 13

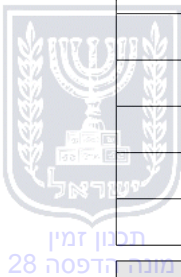
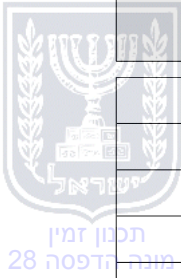
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,479.31	14.84
מבני משק	44,175.53	62.55
מתקנים הנדסיים	191.45	0.27
שטח פרטי פתוח	15,777.51	22.34
סה"כ	70,623.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,225.29	5.98
דרך מוצעת	7,442.23	10.54
מבני משק	43,007.81	60.90
מתקנים הנדסיים	191.45	0.27
שטח פרטי פתוח	15,757.02	22.31
סה"כ	70,623.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה, משטחים מרוצפים או סלולים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים, דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתני שמירה ומרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, תחנות הסעה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר סלילה - פרוק והריסה מבנים קיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, הממוקמים על דרך המיועדת, נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>3. תותר הקמת ביתני שמירה בשטח עד 6 מ"ר לביתן, בהתאם לצרכי בטחון ובקרה, באישור ועדה מקומית.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה, משטחים מרוצפים או סלולים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים, דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתני שמירה ומרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, תחנות הסעה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר סלילה - פרוק והריסה מבנים קיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, הממוקמים על דרך המיועדת, נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>3. תותר הקמת ביתני שמירה בשטח עד 6 מ"ר לביתן, בהתאם לצרכי בטחון ובקרה, באישור ועדה מקומית.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	מבני משק כפרי לטובת היישוב, מחסנים ובתי אריזה, מוסך לתחזוקה של רכבים חקלאיים, וסדנא לטיפול ברכב, מסגריה, מבנים לטיפול ואחזקת בעלי חיים (לולים, רפת, אורוות וכו'), חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, סככות לכלים חקלאיים, דרכים, שבילים וחניות, מתקנים הנדסיים, תאים פוטו וולטאים על גגות ומבנים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 לכל תא שטח בו ממוקם המבנה, או חלק מתא שטח באישור מהנדסת/ת הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	1. כללי: לא יותרו פעילויות העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות

4.3	מבני משק
	<p>למניעה/לטיפול במפגעים אלה, המאושרים על ידי הגופים המוסמכים.</p> <p>2. גידול בע"ח ייעשה במבנים מותאמים ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. הבקשה להיתר תאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה ותכלול מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות:</p> <p>ניקוז - יוצגו פתרונות למניעת זיהום נגר עילי, קרקע ומי תהום מתשטיפים.</p> <p>שפכים - במתחם לגידול בע"ח או לשימוש אחר המייצר שפכים תידרש תכנית לטיפול בשפכים מונחה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>שתאושר ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>פסולת מוצקה (גושית) - יצוינו כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.</p> <p>4. אחסון זבל יאושר רק במקום ובתנאים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
ד	מבנים קיימים
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>גינות וחורשות, מתקני משחק ונופש פעיל, סככות צל, שבילים להולכי רגל עפ"י תכנית בינוי, חניות ודרכים, מקלטים ציבוריים קיימים, קווי תשתית תת-קרקעיים, גדרות, שערים ומרכיבי ביטחון.</p>

שטח פרטי פתוח	4.5
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א
<p>תותר הקמת מצללות בשטחים מגוונים מרכזיים ובגני משחקים בשטח כולל של עד 500 מ"ר, כשגודל מצללה לא יעלה על 50 מ"ר, באישור הועדה המקומית, עפ"י תכנית בינוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי							שרות
מבני משק	17	500	2834	2834	15	2	3 (1)	3 (1)	5	5	
מבני משק	18	500	28064	28064	15	2	3 (1)	3 (1)	5	5	
מתקנים הנדסיים	16		40 (2)								
שטח פרטי פתוח	13 - 15										

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) קווי הבנין למבנים קיימים יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 3.2.4 ו-6.11.1. לאחר ביצוע חלוקה משנית של תאי שטח, ובהתאם לתכנית בינוי, יותר קו בנין 0 בין מבנים סמוכים.
- (2) באישור הועדה המקומית, תותר הקמת מתקנים הנדסיים בהיקף של עד 40 מ"ר בתא שטח אחד, עפ"י תכנית פיתוח.
- (3) תותר הקמת מצללות בשטח כולל של עד 500 מ"ר, כשגודל מצללה לא יעלה על 50 מ"ר, באישור הועדה המקומית, ע"פ תכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>היתר בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם החדש בשלמות או לחלק מתא שטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד.</p>
6.2	תשתיות
	<p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה אישור תכנית הביוב של היישוב ע"י איגוד ערים להגנת הסביבה. 2. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים המתוכננים להתחבר לתחנת הסניקה החדשה יהיה תחילת ביצוע של תחנת הסניקה.</p> <p>ד. חשמל: אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר</p> <p>איו לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת חשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. קווי החשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>קווי מתח על-עליון במידה ויעברו בתחום התכנית, יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכה"ס כתנאי להיתר בניה לכל סוג של מבנה או מתקן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



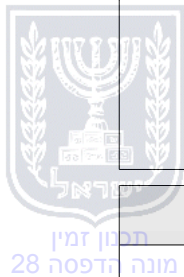
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תשתיות	6.2
<p>ה. טלפון ותקשורת</p> <p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>ו. אשפה</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י איגוד ערים לאיכה"ס והרשות המקומית.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
<p>א. שפכים</p> <p>1. שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>2. איכות שפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות איגוד ערים להגה"ס.</p> <p>3. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>4. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.</p> <p>ב. ניקוז ותכנון משמר מים</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס/ת הועדה המקומית ובכפוף להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>2. תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>3. ניקוז המגרשים בשטח התכנית ייעשה ע"פ עקרונות של בניה משמרת נגר. בכל תא שטח למעט באזור מגורים א' יועד שטח פינוי ומגוון שגודלו לפחות 25% מהיקף תא השטח לצורך החדרת מי גשם ונגר, באזור מגורים א' יועד שטח פנוי ומגוון שגודלו לפחות 40% מהיקף תא השטח לצורך החדרת מי גשם ונגר.</p> <p>4. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה 20 ס"מ לפחות או ע"י הטיית שיפוע מפלס הפיתוח כך שתמנע זליגה של מי נגר אל מחוץ למגרש, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבניין כלפי חוץ.</p> <p>5. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.</p> <p>6. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחיה תעשה בתוואי שטח נמוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.</p> <p>7. הנקודה הנמוכה של פני הפיתוח תהיה לכיוון הכביש או לשטח ציבורי ולא לכיוון מגרשי המגורים סמוכים. יחד עם זאת, במקרים בהם לא ניתן לנקז מגרשים לשטח ציבורי, יאושר ניקוז ממגרש למגרש עד למקסימום של 2 מגרשים ברצף.</p> <p>8. שטח ירוק שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי, יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה, ויתאפשר בו שימושי נוף ונופש כגון פיתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק הקרקע.</p> <p>9. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.</p> <p>10. תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב. מכסי שוחות הביוב ימוקמו במפלסים</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>מתאימים שלא יאפשרו גלישה של מי נגר באזורי החדרה למערכת הביוב.</p> <p>11. תנאים למתן היתר בניה- עמידה בדרישות נושא ניקוז עפ"י הוראות התכנית.</p> <p>12. תנאי לאיכלוס: אישור מהנדס/ת הועדה על ביצוע הסדרת ניקוז בהתאם לתכנית שאושרה בעת מתן ההיתר.</p> <p>13. מפלס ה 0.00 של המבנים יתוכנן במפלס הגבוהה ב-20 ס"מ לפחות מעל למפלס הכביש הגובל במגרש.</p> <p>ג. פסולת אשפה</p> <p>1. אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>2. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>3. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט-1998.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.</p> <p>6. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לדין.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.4</p> <p>ד. חומרים מסוכנים- אסבסט:</p> <p>1. לא יותר שימוש בחומרי אסבסט צמנט לבנייה.</p> <p>2. עבודות בנייה פרוק ו/או הריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים קיימים, ייעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאמצעות קבלן מורשה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. הוראות לפינוי פסולת עפר:</p> <p>1. הגדרת פסולת יבשה</p> <p>פסולת יבשה- פסולת שאינה מכילה חומרים רקבוביים ואינה מכילה חומרים ובכלל זה פסולת בניין, פסולת אינרטיית ופסולת גושית.</p> <p>פסולת אינרטיית- פסולת מצוקה שאינה עוברת תהליכי פירוק או שחרור חומרים ואינה מכילה חומרים כגון: עודפי עפר ואבן, גושי בטון, בלוקים, מרצפות וכו'.</p> <p>פסולת בניין- פסולת הנוצרת בפעילות בנייה והריסה כגון חומרים ושיירי חומרים המשמשים לבנייה או שמשמשים בהם בקשר לעבודות בניה, לרבות ערמות וחלקי הריסות של מבנים, מרצפות, בלוקים, שברי שיש, לוחות גבס, עץ מעובד וחומרים נוספים כגון שאריות צבע, דבקים, ממיסים, מדללים, חומרי אטימה ואריזותיהם.</p> <p>פסולת גושית- פסולת יבשה שפרטיה הם בעלי נפח גדול כגון רהיטים, גרוטאות, גרוטאות רכב, צמיגים, פסולת תעשייתית וכיו"ב.</p> <p>ו. בקשה להיתר לעבודות ו/או היתר בניה תכלול תנאים בדבר מניעת מפגעי זיהום אויר ורעש</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בזמן עבודות הקמה ובכלל זה הנחיות לנושא עמידה בתקנות ובמתקני איכות אוויר, נקיטת אמצעים כגון הרטבה, כיסוי משאית, מיקום ערמות חומר וכו'. כמו כן ייקבעו הנחיות לנקיטת אמצעים ולעמידה בתקנות לנושא מניעת רעש.</p>	<p>6.4</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>א. לא יינתן היתר בנייה או להריסה אלא לפני נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות הפסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר יעשו לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <p>1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיב</p> <p>הועדה המקומית/ רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. כל היתר להריסה של מבנה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בכל מקרה שבהיתר הבנייה יובהר שחסר איזון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבנייה הפתרון להעברת עודפי חציבה או המילוי.</p>	<p>6.5</p>
<p>חניה</p> <p>א. החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983).</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>שטח הדרך והשטח הפרטי הפתוח משני צידיה יתוכננו באופן שיבטיח קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, על מנת להבטיח מניעת הצפה של שטחי מייסר מצפון.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בשטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בשימושם כשטח פרטי פתוח.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות - ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p>	<p>6.7</p>

<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>א. מגבלות בניה בקרבת ובמתחם שטח התחמ"ש - כל תכנית בינוי בקרבת ובמתחם שטח התחמ"ש תלווה בחוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו, בו ייקבעו מגבלות בניה ו/או שימושים בקרבת התחמ"ש.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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 ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה עץ/ קבוצת עצים לשימור תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס/ת הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 עתיקות</p> <p>א. בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר העתיקות: 7403/0 "מצר" י"פ: 4786 עמ"מ 4870 מיום: 19/07/1999, 7393/0 "מצר" י"פ: 4918 עמ"מ 4. אתרים אלו הם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות- 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה בועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה או לדרוש תכנית חדשה בלד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 בטחון ובטיחות</p> <p>בתחום התכנית ובכל ייעוד הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתנים לשומרים, תאורה היקפית, ועוד- באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות בנוסף להוראות ולזכויות</p>	<p>6.11</p>



<p>6.11 בטחון ובטיחות</p> <p>הבנייה המפורטים בתכנית זו. תחום משוער של מרכיבי בטחון במצב מימוש מלא של התכנית, סומן בתשריט יעודי קרקע בסימון הנחיות מיוחדות, ואולם מוסד תכנון רשאי לאשר מרכיבי בטחון בשטחים נוספים בהתאם לצורך, בתחום עם פיקוד העורף. עד למיקומה הסופי של דרך הפטרולים יתאפשר מיקומו של תוואי זמני עפ"י הנחיות פיקוד העורף. תנאי לאכלוס מבנים בתאי השטח בהם תעבור הדרך הזמנית, יהיה התאמת מרכיבי הבטחון להוראות פיקוד העורף.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965, על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל עוד לא בוצע פיתוח על פי תכנית זו המחייב הריסת מבנים קיימים כאמור לעיל, ניתן יהיה לאשר, המשך קיומו של המבנה, לרבות שינויים ותוספות למבנה הקיים הנדרשים להמשך תפקודו, על פי שיקול דעת מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו אינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, לרבות דרכים, יוחכרו לרשות מקומית עפ"י נהלי רמ"י.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח. ב. שבילים להולכי רגל בשפ"פ עפ"י תכנית בניוי.</p>	<p>6.14</p>



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p> </p>

