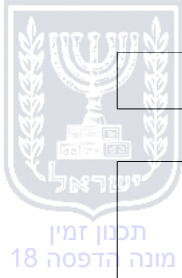


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1075183

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 113 גוש 10207, בנימינה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/10/2023

לאשר את התוכנית

12/11/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 113 בגוש 10207 ממוקמת בצפון בנימינה בשכונת נחלת ז'בוטינסקי. שטח החלקה כ-4.4 דונם. לפי תכנית ש/23 א יעוד הקרקע הוא משקי עזר. התכנית המאושרת מאפשרת שתי יחידות דיור בחלקה וכן זכויות בניה בהיקף 12% משטח המגרש.

בתכנית המתאר שמקודמת בבנימינה שטח התכנית כלול במתחם 1, בתא שטח 151 המסומן כאזור מגורים בישוב כפרי בו מותרים שימושים כגון תיירות חקלאית, יחידות אירוח ומבנים חקלאיים. כמו כן תכנית המתאר קובעת הנחיות מיוחדות לשטח זה לפיהן ניתן להוסיף יחידת דיור אחת למלאי המאושר. במקום פועל משק חקלאי פעיל הכולל מגוון גידולים חקלאיים בשיטות מתקדמות ואקולוגיות כגון גידולים הידרופוניים. המקום מייצר ערך מוסף חקלאי וטכנולוגי המחזק את הצביון הכפרי של האזור. ברוח תכנית המתאר ובהתאם לפוטנציאל של המשק להפוך למקום לימודי ותיירותי תכנית זו מוסיפה יחידת דיור אחת וכן מוסיפה שימושים וזכויות לתיירות חקלאית, יחידות אירוח ומבני חקלאות ואריזה, תוך שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה בחלקה 113 גוש 10207,
בנימינה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

353-1075183

מספר התכנית

4.369 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | יישובי הברון |
| קואורדינאטה X | 195380 |
| קואורדינאטה Y | 714785 |

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הצפון-מזרחי של המושבה, בפינת הרחובות נחלת ז'בוטינסקי והסמדר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות : בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------------------|-----------------|----------|-------|
| בנימינה-גבעת עדה | נחלת ז'בוטינסקי | 15 | |

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10207 | מוסדר | חלק | | 113 |

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ש/ 208 | החלפה | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ש/ 208 בתחומה. | 2661 | 96 | | 30/09/1980 |
| ש/ 23 / א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 23 / א ממשיכות לחול. | 2092 | 1184 | | 20/02/1975 |
| ש/ 285 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 285 ממשיכות לחול. | 3574 | 2963 | | 31/07/1988 |
| ש/ מק/ 1122 / ג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ג תחולנה על תכנית זו. | 6251 | 4845 | | 16/06/2011 |
| ש/ מק/ 1122 / ד | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד. הוראות תכנית ש/ מק/ 1122 / ד תחולנה על תכנית זו. | 7330 | 9411 | | 30/08/2016 |
| ש/ מק/ 961 / ג | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 961 / ג. הוראות תכנית ש/ מק/ 961 / ג תחולנה על תכנית זו. | 4939 | | | 04/12/2000 |
| ש/ 1122 / ב | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1122 / ב ממשיכות לחול. | 5633 | 1770 | | 26/02/2007 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אסנת אולצוור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסנת אולצוור | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ניהול מי נגר | 15: 47 14/06/2022 | שי אבן חיים | 05/06/2022 | 14 | | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | נספח בינוי | 11: 54 24/05/2023 | אסנת אולצוור | 24/05/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח חניה | 11: 55 24/05/2023 | נזאר אבו עקל | 22/05/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | חניה |
| לא | נספח ניהול מי נגר | 13: 19 21/03/2023 | שי אבן חיים | 16/02/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | תשריט מצב מאושר | 11: 39 28/02/2022 | אסנת אולצוור | 28/02/2022 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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

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

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------------|---------------|----------|----------------------|--------------------|-----|-------------|-----|-------|
| | פרטי | יועד קרושניבסקי | | | בנימינה- גבעת עדה | נחלת ז'בוטינסקי | 15 | 052-3061116 | | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|----------------------|--------------------|-----|-------------|-----|---------------------|
| פרטי | יועד קרושניבסקי | | | בנימינה- גבעת עדה | נחלת ז'בוטינסקי | 15 | 052-3061116 | | osnat@tao-arc.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------|------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אסנת אולצוור | 109410 | טאו אדריכלות בע"מ | זכרון יעקב | (1) | | 04-6290920 | 04-6290980 | osnat@tao-arc.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | נואר אבו עקל | 113376 | | ערערה | (2) | | 04-6358339 | 04-6358399 | 3dmap2010@gmail.com |
| הנדסאי | יועץ תשתיות | שי אבן חיים | 37202682 | | טבריה | | 8 | 050-8846673 | | Shayavnaim1@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | מוחמד גנאים | 1259 | | באקה אל גרבייה | | | 050-5798142 | | mo59idan@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 643.

(2) כתובת: ת.ד. 12.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|--|
| תיירות חקלאית | מפעל בוטיק, חנות לממכר תוצרת חקלאית, מרכז מבקרים וכו'. |

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

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד הקרקע.
- ב) תוספת יחידת דיור.
- ג) תוספת זכויות בניה.
- ד) שינוי קו בנין קדמי.
- ה) קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

| יעוד | תאי שטח |
|-------------|---------|
| מגורים א' | 1 |
| קרקע חקלאית | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1 |

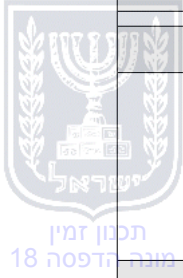
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|---------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 4,369 | אזור משקי עזר |
| 100 | 4,369 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 73.11 | 3,193.93 | מגורים א' |
| 26.89 | 1,174.87 | קרקע חקלאית |
| 100 | 4,368.8 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | (א) מגורים. (ב) יחידות אירוח. (ג) תיירות חקלאיות. (ד) מבנים חקלאיים, בית אריזה, אחסנה ומבני שירות חקלאי. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | (א) עיבוד חקלאי. (ב) קירוי צמחי, כולל מנהרות עבירות, בתי רשת וחממות. (ג) מבנים חקלאיים, בית אריזה ומבני שירות חקלאי. (ד) מבנים חקלאיים לגידול צמחי. (ה) לא יותר גידול לבעלי חיים. |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|---------|-------|------|-------------------|----------------|-----------------|-------------|-------------|-----------|
| | | | | | | | | | | מספר יח"ד | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש מוחלט | | | |
| | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 2 | (1) 8.5 | 3 | | | 105 | 525 | 3194 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |
| | | | | | 2 | (1) 8.5 | 4 | | | 50 | (2) 260 | 3194 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |
| | | | | | | | | | | | 300 | 3194 | 1 | מגורים א' | מבני משק |
| (5) 7.5 | | 4 | (4) 50 | 2 | (1) 8.5 | (3) 3 | 40 | 1240 | 155 | 1085 | 3194 | 1 | מגורים א' | <סך הכל> | |
| 4 | 4 | (6) 0 | (4) 25 | | | | | 800 | | 800 | 1175 | 2 | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית | |

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

הוראות טבלה 5:

(א) כל בינוי המאושר בהיתר כדין יוכל להמשיך להתקיים, וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לגג רעפים. 7 מ' לגג שטוח.
- (2) 160 לצימרים (שטח יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר) + 100 מ"ר תיירות חקלאית.
- (3) 3 יחידות דיור + 4 יחידות אירוח.
- (4) מכוון תעלת תמסח.
- (5) 4 מ' לרח' הסמדר.
- (6) לכוון המגורים.



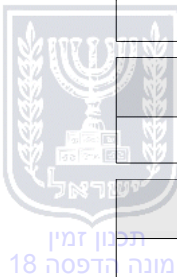
תכנון זמין
מונה הדפסה 18




תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|--|
| <p>6.1</p> | <p>עתיקות</p> |
| | <p>(א) אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין יחולו עליו/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) 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>(ד) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ה) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונוכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ו) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1) 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.</p> <p>2) 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> |



| | |
|--|------------------------------------|
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> |
| <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> | |
| <p>6.4</p> | <p>ניהול מי נגר</p> |
| <p>א) לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.5</p> | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> |
| <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p> | |
| <p>6.6</p> | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> |
| <p>א) על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", 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>ב) עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. | |

| שמידה על עצים בוגרים | 6.6 |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. (ג) 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. (ד) מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. למרות המסומן בתשריט, ניתן יהיה לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור או להעתקה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.</p> |

| תנאים בהליך הרישוי | 6.7 |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>(א) הבקשה להיתר תתייחס לממשק בין השטח החקלאי לשטחים הפתוחים והנחל ופעולות לצמצום ההשפעות אל לשטחים אלו, לרבות: (1) גידור: חובת ביצוע גדר קבועה בגבול האחורי של המגרשים לבין השטחים הפתוחים מצד צפון וצפון-מערב. (2) תאורה: התאורה לא תזלוג לאופק ולרקיע ובכל מקרה אין להפנותה לשטח הפתוח הגובל בתכנית. תאורה שאין לכלול בתכנון: תאורה מכוונת כלפי מעלה, תאורת זרקור תצומצם למינימום הנדרש, תאורת לייזר, תאורת כספית, ותאורה מהבהבת בקביעות. (3) צמחים פולשים: בשטח התכנית (רצועות ושטחי הגינון בהיקף המגרש הגובל בשטחים הפתוחים) יבוצע גינון בצמחיה מקומית בלבד. (ב) חממות יותרו רחוק ככל הניתן מגדות נחלים, ובכל מקרה במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מגדת הנחל. (ג) תנאי למתן היתר בשטח החקלאי הינו קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה וחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. (ד) אישור תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרש נשוא ההיתר, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה, לשימושים השונים וליחידות הדיור במגרש.</p> |

| תשתיות | 6.8 |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> | <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב (1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. (2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל. ב. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט</p> |

| | |
|--|------------|
| תשתיות | 6.8 |
| כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| | |
|---------------------|-----------|
| ביצוע התכנית | .7 |
|---------------------|-----------|

| | |
|-------------------|------------|
| שלבי ביצוע | 7.1 |
|-------------------|------------|

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

| |
|-------------|
| לי"ר |
|-------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18