

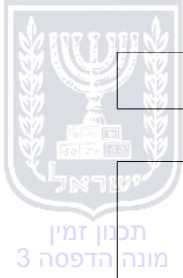
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0752428

קיבוץ געש - שינוי חלוקה בין יעודי קרקע בתכנית חש/18/8

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

קיבוץ געש- שינוי חלוקה בין יעודי קרקע בתכנית חש /

18/8

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

401-0752428

מספר התכנית

234.153 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	181750
קואורדינאטה Y	633750

**1.5.2 תיאור מקום קיבוץ געש****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : געש

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

קיבוץ געש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7706	מוסדר	חלק		99
7711	מוסדר	חלק		14, 40, 43-45, 47-50
7995	מוסדר	חלק		8

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/2018	6742	7755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/18/8 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/18/8



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14:37 05/08/2019	אסף קשטן	05/08/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 3

**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	אוריאל אבני		קיבוץ געש	געש	(1)		09-9529472		uriel@gaash.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ געש 9065000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוריאל אבני		קיבוץ געש	געש	(1)		09-9529472		uriel@gaash.org.il

(1) כתובת: קיבוץ געש 6095000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אוריאל אבני		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן		א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-6233755		assaf@abt.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	504	דטהמפ	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7546356	berni@datamap.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חוף השרון

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**

הסדרה ודיוק מעבר דרכים ושבילים קיימים וקווי בנין בהתאמה למבנים קיימים וללא שינוי בגודל השטחים ביעוד מגורים וביעוד שטחי ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי תוואי וקווי בנין דרך מאושרת מס' 32. שינוי תוואי שביל מס' 2.
2. שינויים ביעוד קרקע מ "מגורים א"י" ליעוד קרקע "שביל".
3. שינויים ביעוד קרקע מ "דרך מאושרת" ליעוד קרקע "מגורים א"י".
4. שינויים ביעוד קרקע מ "מגורים א"י" ליעוד קרקע "דרך מוצעת".



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10 - 19
מבנים ומוסדות ציבור	50
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
שביל	1 - 8
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	16

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,136.58	11.16
מבנים ומוסדות ציבור	27,153.89	11.60
מגורים א'	150,591	64.31
שביל	8,964.02	3.83
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,309.9	9.10
<b>סה"כ</b>	<b>234,155.39</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25,973.49	11.09
דרך מוצעת	163.09	0.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21,309.9	9.10
מבנים ומוסדות ציבור	27,153.92	11.60
מגורים א'	150,590.98	64.31
שביל	8,964.02	3.83
<b>סה"כ</b>	<b>234,155.39</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. שטחי חניה.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תא שטח מס' 18 מיועד לעד 97 יחידות דיור קטנות ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר ליחיד.
ב	<b>אדריכלות</b> לא תותר הקמת מחסנים במבנים נפרדים.
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית לכל תא שטח. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0-00).
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב	<b>תכנית בינוי</b> היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית למתחם כולו או



<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	לחלקים ממנו. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי חניה והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות, חניות לרכב.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי חניה והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות, חניות לרכב.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.</p> <p>ב. פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	מבנים קיימים החורגים מקווי בנין יחשבו כמותרים. לא תותר בניה חדשה בהמשך לחלקי מבנה החורגים מקו בנין.
<b>ב</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	5	5	(3) 1	2	(4) 10		(3) 0		1000	6000	(2) 500	50	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	(8) 3	(3) 1	4	(4) 15.5	(7)	(3) 0		(6) 30	(6) 160	(5) 330	19 - 10, 17	מגורים אי'	

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

הערה ברמת הטבלה:

- מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בניה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע, לרבות בקומה שניה.
- בבניה טורית, לרבות בניינים דו-משפחתיים, על פי המסומן בתשריט, יותר קו בנין צדי 0 (אפס) מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית מפורטת חש/18/8.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (3) תותר הקמת מרתפים. לצורך זה, הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (4) גובה לא כולל מותקנים טכניים, יציאת חדר מדרגות בגג..
- (5) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (6) שטח נקוב במ"ר לכול יחידת דיור..
- (7) סה"כ יח"ד בכול שטח התכנית- 547 יח"ד כולל 97 יחידות קטנות כהגדרתן בס' 4.3.2 לעיל..
- (8) בתא שטח 16 קו בנין 0 מקומי, לפי הרוזטה..



**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
2. בכל האזורים, פרט לאזור נופש וספורט, יחולו הכללים שלהלן.
3. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
4. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי שטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
5. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
6. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
7. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
8. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
9. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

1. באזורים בהם נדרשת הגשת תכנית בינוי ו/או פיתוח (להלן: "תכנית בינוי") לאישור הועדה המקומית, אישור תכנית זו יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
2. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
3. תכנית בינוי יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
4. באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי לתא שטח אחד או יותר.
5. תכנית הבינוי תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
6. תכנית הבינוי תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
7. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
8. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.





**6.3****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
4. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה

<p style="text-align: center;"><b>עתיקות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>																					
<p>שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>																						
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>																					
<p>1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">סוג קו החשמל</td> <td style="width: 33%;">מרחק מתיל חיצוני</td> <td style="width: 33%;">מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td>_____</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>_____</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז המרכז.</p> <p>4. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>6. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים בכל האזורים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>7. אזורים בהם ספק החשמל אינו חברת החשמל, יבוא "ספק החשמל" במקום "חברת החשמל" בהתאמה.</p>		סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	_____	20 מ'	(קיים או מוצע)			קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	_____	35 מ'	(קיים או מוצע)		
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו																				
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'																				
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	_____	20 מ'																				
(קיים או מוצע)																						
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	_____	35 מ'																				
(קיים או מוצע)																						
<p style="text-align: center;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>																					
<p>1. היתרי בניה יוצאו על בסיס נספח ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות לכל אזור.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח.</p> <p>3. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן שח מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדו'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. בכל תכנית פיתוח יישמר העיקרון של הפניית נגר עילי לשלוליות החורף ולצורך כך, מוצאי הניקוז בתחום שטח התכנית יהיו בהתאם למוצאי הניקוז הקיימים.</p> <p>6. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום</p>																						





	<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>8. כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>9. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>10. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שבתכנית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p><b>6.6</b></p> <p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני מגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.</p> <p>2. בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p><b>6.7</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. גובה קיר בגבול תא שטח לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. גובה קיר לצד דרך לאורך 30 מ' מהפינה הסמוכה של צומת דרכים לא יעלה על 60 ס"מ מעל לנקודה הגבוהה בגבול הדרך בקטע זה.</p> <p>4. תותר בניית מצללות עם כיסוי צמחי בגבולות קווי הבניין בלבד.</p>	
	<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
		בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
	<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>באזורים בהם הוגדרו זכויות הבניה בתכנית זו (ושלא נדרשת להם תכנית מפורטת נפרדת) יינתנו היתרי בניה ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.</p>	
	<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
		תקשורת מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.
	<b>6.11</b>	<b>דרכים</b>
		1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור. 2. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

6.11	דרכים
	<p>3. החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. יותר תכנון חניה גם במפוצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>5. ברצועות הדרכים יתוכננו נתיבים לאופניים על בסיס הנחיות משרד התחבורה.</p>

6.12	אנטנות
	<p>1. בכל האזורים, לרבות אלה שלא הוגדרו בהם זכויות בניה, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא.</p> <p>2. באזורים שלהלן יותרו מתקנים ותרנים על גגות מבנים בלבד: תעסוקה, תעשייה, ספורט ונופש.</p> <p>3. בשאר האזורים יותרו מתקנים על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.</p> <p>4. בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p>

6.13	חלוקה לתאי שטח
	בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות הוועדה המקומית.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 פרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>

6.15	הריסות ופינויים
	<p>1. פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרים ובנייה בתחום התכנית	אישור תכניות בינוי ופיתוח

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי
-------