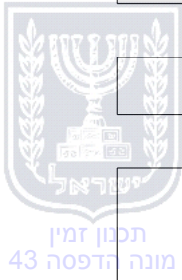


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0253021

ג/21914 - מתחם 03, דבוריה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, נצרת עילית

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית למתחם 03 דבוריה שנקבע בתכנית המתאר ג/16613. התכנית הינה תכנית לשכונה הכוללת שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים ודרכים. התכנית מאפשרת מגוון שימושים בתחום שטח המגורים, על פי מפתח המרת זכויות התואם למדיניות הוועדה המחוזית. התכנית היינה תכנית ללא איחוד וחלוקה. התכנית כוללת דרך מאושרת שחלה בתחום מרחב התכנון של נצרת עילית. התכנית אינה משנה דרך זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/21914 - מתחם 03, דבוריה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

251-0253021

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

245.182 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 הגליל המזרחי, נצרת עילית

235600 קואורדינאטה X

733700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים חדשה, בצמידות דופן מצפון מערב ליישוב הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת מגורים חדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16971	מוסדר	חלק		17, 21, 48
16972	מוסדר	חלק		35, 39-40
16973	מוסדר	חלק		1-2, 6, 14-15
16974	מוסדר	חלק	10, 15, 23, 25-27, 33-37, 46-48	9, 11, 14, 16, 20-22, 24, 28-32, 38, 45

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

נצרת עילית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	רגישות א 1.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	יישוב מיוחד גדול, מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמא/ 35
15/01/2008	1395	5763	התוכנית מדייקת את גבול הרחבת שטח היישוב שסומן בתמ"מ 66/2.	כפיפות	תממ/ 2 / 66
30/07/2007	3711	5696	יישוב כפרי.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/06/2009	4195	5960	התוכנית הינה מפורטת למתחם 03 שסומן בתכנית 16613/ג.	שינוי	16613 / ג



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	10	15/05/2016	אורי דור	19/09/2016	השלמה לנספח סייסמי-חתום להפקדה	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	8	15/03/2016	אורי דור	19/09/2016	נספח סייסמי-חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	02/08/2016	אברההים אבו תאיה	09/08/2016	נספח ביוב 1-חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/08/2016	אברההים אבו תאיה	09/08/2016	נספח ביוב 2-חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	10	20/10/2016	אברההים אבו תאיה	21/10/2016	פרשה טכנית-לנספח ביוב- חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	04/10/2016	ראגיב זועבי	04/10/2016	נספח בינוי-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/10/2016	ראגיב זועבי	04/10/2016	חתכים לבינוי-חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	24/10/2016	אוסאמה פרח	24/10/2016	נספח ניקוז-חתום להפקדה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	3	24/10/2016	אוסאמה פרח	24/10/2016	פרשה טכנית לניקוז-חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1250	1	01/11/2016	סוהיל זידאן	01/11/2016	נספח עצים-חתום להפקדה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	5	23/09/2016	ראגיב זועבי	03/10/2016	פרוגרמה-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/11/2016	גסאן מזאוי	01/11/2016	נספח תנועה-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	02/08/2016	גסאן מזאוי	13/10/2016	נספח תנועה-חתך 1-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	02/08/2016	גסאן מזאוי	13/10/2016	נספח תנועה-חתך 2-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/09/2016	ראגיב זועבי	26/09/2016	מצב מאושר-חתום להפקדה	לא

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701344	04-6701996	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 768 דבוריה 16910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דבוריה	דבוריה	(1)		04-6701344	04-6701996	

(1) כתובת: ת.ד. : 768 דבוריה 16910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מיקרקעי ישראל			רמ"י	נצרת עילית	(1)		02-5456054		
בעלים		פרטיים		פרטיים	דבוריה	(2)		04-6081599	04-6084694	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחר- בבעלות אפוטרופוס רשות פיתוח

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8

ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: דבוריה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת (1)	68	04-6081599	04-6084694	ragev_z@017 .net.il
מהנדס ויועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אברהמים אבו תאיה	25051		נצרת	(2)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
אקולוג	אקולוג	אורי דור		513300483	רחובות	(3)		08-9475222	08-9477008	dorO@ecolo g.co.il
מודד מוסמך	מודד	סוהיל זידאן	508	סוהיל זידאן	ריינה	(4)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@01 7.net.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(5)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@za hzv.net.il
יועץ שמאות מקרקעין	יועץ	מנסור מחאמיד	767		אום אל- פחם	(6)		04-6310154	04-6111859	mmansour@0 17.net.il
מהנדס אנסטליצי ה	מהנדס	אוסאמה פרח	82756		נצרת	(7)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 50832 נצרת.

(2) כתובת: ביר אלאמיד - נצרת ת.ד 9537.

(3) כתובת: רחוב פקריס 3, כניסת אדיסון, פארק תמר רחובות 76702.

(4) כתובת: נצרת ת.ד 50858.

(5) כתובת: נצרת מיקוד 16000

ת.ד 8064.

(6) כתובת: אום אלפחם.

(7) כתובת: ת.ד 3030.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

תכנון מפורט למתחם 03 עפ"י תכנית ג/16613 - שכונה חדשה בצפון מערב דבוריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע למגורים, ולמבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים מגוונים, בשטחים ומיקומים שנועדו לשרת את כלל תושבי השכונה.
2. התווית דרכים.
3. קביעת שימושים המותרים בכל יעוד, תוך מתן גמישות למגוון שימושים בשטחי המגורים, בכפוף למפתח המרת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות בנייה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

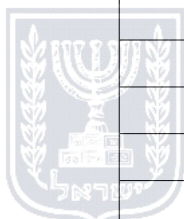


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	315 - 300
דרך מוצעת	329 - 320
דרך משולבת	355 - 350
מבנים ומוסדות ציבור	112 - 110
מגורים	190, 53 - 1
מגורים ואירוח כפרי	208 - 200
שטח ציבורי פתוח	184 - 150
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	116



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	308 - 301
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	327, 325
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	355
דרך / מסילה לביטול	מגורים	47, 46, 34, 23, 20, 18, 11, 8 - 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	183, 178, 169, 167, 165, 164, 153
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	116
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	313, 310, 309
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	321
קו מים 4" ומעלה	מגורים	8, 5 - 3
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	183, 151
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	315 - 300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	329 - 320
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	355 - 350
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	112 - 110
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	190, 53 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ואירוח כפרי	208 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	184 - 176, 174, 172 - 150
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	116

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,969.8	9.78
חקלאי	4,183.19	1.71
מגורים, תיירות, ומבני ומוסדות ציבור	217,029.2	88.52
סה"כ	245,182.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,490.87	5.50
דרך מוצעת	44,184.12	18.02
דרך משולבת	8,538.74	3.48
מבנים ומוסדות ציבור	9,667.54	3.94
מגורים	123,469.59	50.36
מגורים ואירוח כפרי	20,406.67	8.32
שטח ציבורי פתוח	22,024.6	8.98
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,400.08	1.39
סה"כ	245,182.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

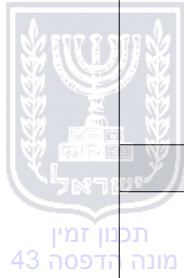
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני מגורים.</p> <p>ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות,</p> <p>מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ד. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ה. באשור של הועדה המקומית-חנות לסיפוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ו. גינה פרטית לדיירי הבית.</p> <p>ז. יח' אירוח. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ח. מוסדות ציבור מקומיים לחינוך, בריאות, תרבות וכד' כמו מעונות/משפחתונים. (בהתאם למפורט בסעיף י')</p> <p>ט. מבני עזר:</p> <p>* השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.</p> <p>* גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.</p> <p>* הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>י. המרת שטחים:</p> <p>תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים: מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות, לפי המפתח המפורט בהערה 1</p> <p>5. לטבלה</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף</p> <p>ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים.</p> <p>יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p> <p>(תנאים למתן היתר בנייה, ראה סעיף 6.2)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה</p> <p>תאי השטח 3-5 ו-8, הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.9.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר להקים בנין אחד על כל מגרש.</p> <p>על אף זאת יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן:</p> <p>* השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן בלבד.</p>

4.1	מגורים
	<p>** שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחושב מאחוזי הבניה הכוללים במגרש.</p> <p>2. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק בניהם לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>3. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה נפרדת . ובפתרונות נפרדים לאשפה, טעינה ופריקה,</p> <p>אשר יוודאו מניעת מטרדים למגורים.</p> <p>4. לא תותר הקמת מבנה נפרד לחנית רכב בשטח התכנית,</p> <p>אם ניתן לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל מגרש בכל היעודים, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גנים, פארקים ומדשאות.</p> <p>ב. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדרי סעף ומערכות תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. בתאי השטח האורכיים ניתן להסדיר שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל, שימשו כמערכת נגישות משלימה לדרכים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה</p> <p>תאי השטח (151,183), הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.9.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בינוי בשצ"פ יותר באישור הוועדה המקומית, שיתייחס לצורך בשמירת מרחק נאות מהמתקנים, העלולים להוות מטרד, לייעודי הקרקע הסמוכים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	<p>א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב,</p>

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה תאי השטח (309,310,313), הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.9.</p>	
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה תאי השטח 321, הכפופים לסימון קו מים בתשריט - ר' הנחיות סעיף 6.9.</p>	
<p>4.6 דרך משולבת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>4.7 מגורים ואירוח כפרי</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. יותרו שימושים של בתי מגורים ויחידות אירוח. ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. ג. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין. (בהתאם למפורט בסעיף ט' ד. חניה או סככה למכוניות פרטיות. ה. באשור של הועדה המקומית-חנות לסיפוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום. (בהתאם למפורט בסעיף ט' ו. גינה פרטית לדיירי הבית. ז. מוסדות ציבור מקומיים לחינוך, בריאות, תרבות וכד' כמו מעונות ומשפחתונים. (בהתאם למפורט בסעיף ט' ח. מבני עזר: * השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד. * גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש. * הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש. ט. המרת שטחים: תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים: מסחר, תעסוקה מקומית, מוסדות ציבור ותיירות, לפי המפתח המפורט בהערה 1</p>	



<p>מגורים ואירוח כפרי</p>	<p>4.7</p>
<p>לטבלה 5. בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1-תותר המרת יחידת דיור אחת במגרש לשתי יחידות אירוח. 2-מס' יחידות האירוח המקסימלי למגרש וגודלן יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. 3-תנאי למתן היתר בניה ליחידת האירוח יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 4- יחידת אירוח כפרי תוגדר כמבנה נפרד או בצמידות לבית המגורים, ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח או בין לבית המגורים. 5-תנאי להקמת יחידות אירוח יהיה קיומו של בית מגורים במגרש.</p>	<p>א</p>
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מבנים ציבוריים (לצורכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית), בחלק היחסי במגרש למבנים. ב.שטחים ציבוריים פתוחים : 1. גנים, פארקים ומדשאות. 2. מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים. 3. בתי שימוש ציבוריים. 4. מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה. ג. חלוקת השטח ביחס 30% שטחים פתוחים ו 70% למבני ציבור.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי 1-תותר התקנת גדר בטיחותית מסביב לחדרי טרנספורמציה. 2-תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש שבה תוצג החלוקה בין השטחים המובנים לשטח הפתוח לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוזערי	
5	4	4		3	12			50	100			20	80	1000	112 - 110	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	4	14.5	5	(3) 503	50	180	40	(2)	15	(1) 125	400	- 14, 11 - 1 - 22, 19 - 27, 24 - 37, 35 - 45, 43 190, 53	מגורים
3	3	3	1	4	14.5	5	(3) 20	50	155	40	(2)	15	(1) 100	400	12	מגורים
3	3	3	1	4	14.5	5	(3) 94	50	170	40	(2)	15	(1) 115	400	,25, 20, 13 ,36, 26, 44 21	מגורים
3	3	3	1	4	14.5	(4) 5	(3) 102	50	180	40	(2)	15	(1) 125	400	208 - 200	מגורים ואירוח כפרי
5	5	5		1	4			5	(5) 5				5	1000	184 - 150	שטח ציבורי פתוח
5	4	4		3	12			50	100			20	80	1000	116	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	110 - 112	מבנים ומוסדות ציבור
3	1 - 11, 14 - 19, 22 - 24, 27 - 35, 37 - 43, 45 - 53, 190	מגורים
3	12	מגורים
3	13, 20, 25, 44, 26, 36, 21	מגורים
3	200 - 208	מגורים ואירוח כפרי
5	150 - 184	שטח ציבורי פתוח
5	116	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

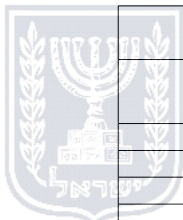
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 1- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 2- יותרו חניה בקו בניין אפס קדמי וצדדי, ומבני עזר בקו בניין אפס צדדי ואחורי. תנאי לאישור קו בניין צדדי אפס יהיה הפניית הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת שטחי מגורים לשימושים אחרים לפי מדיניות הועדה לפי המפתח הבא:
 - 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר.
 - 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית.
 - 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור.
 - 120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות..
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (3) מספר יחידות הדיור המצוין בכל שורה הוא מספר היחידות שמותר לבנות בסך כל תאי השטח שבשורה. מספר יחידות הדיור למגרש ייקבע בהתאם לצפיפות יח"ד לדונם.
- (4) תותר המרת יח"ד אחת במגרש לשתי יחידות אירוח כפרי.
- (5) רק בתאי שטח העומדים בגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלה יותר מימוש זכויות בניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת ישור בגובה של עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).</p>	
<p>6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז האזורית, והסדרת הניקוז בהתאם עד לנחל תבור.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ג. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1:250/1:100) שתכלול את:</p> <p>המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת, הפתרון המוצע לשכונה הוא לאתרים המאושרים ע"י משרד להגנת הסביבה כדלקמן, או כל אתר אחר מאושר ע"י המשרד:</p> <ul style="list-style-type: none"> *פסולת ביתית- אתר כפר כנא. *פסולת בניין- מטמנת טורעאן. *פסולת קרטון- אמניר עפולה. <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>6.3 בניה ועיצוב אדריכלי ונופי:</p> <p>6.3.1 מראה מערכות תמך בבנינים</p> <p>א. מזגנים: ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה.</p> <p>ב. קולטי שמש: ישולבו בתכנון הגג, צנרת: לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. מסתורי כביסה: ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של המסתורים יפורטו בהיתר הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים.</p>	



6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>6.3.2 עיצוב גגות "החזית החמישית":</p> <p>א. יותר שימוש בגגות כמרפסות, בגגות אלה יותקנו מעקות בגובה לפי התקן למניעת נפילה.</p> <p>ב. מתקני הצללה על גגות מבנים גם כתוספת לגובה הבניין המותר.</p> <p>ג. לא יהיו בעיצוב מקומי, מסוג פרגולה או סוכות המכוסות צמחים מטפסים.</p> <p>ד. לא תותר סגירת המרפסת בקירות או בחלונות, לא יותרו חלקים משופעים של גגות</p> <p>6.3.3 קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>א. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה אחד בגובה שמעל 3 מ'.</p> <p>ב. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.</p> <p>ג. במקרה מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר יתאימו להגדרת נספח הנוף של תוכנית זו.</p> <p>ד. קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית, לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>ה. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים יחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מסדי הבניינים, קירות שגובהם עולה על 0.6 מ' יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>ו. המידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>6.3.4 עיצוב הרחוב</p> <p>א. תאורה תעשה מסוגים אחידים של מקורות אור, מקור אור גבוה לרחובות ומקור אור נמוך לשצ"פים ושבילי הולכי רגל, כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.</p> <p>ב. יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל המדרגות והכיכרות פנויים ממכסי בורות תשתית כלשהם, במקומות בהם לא מתאפשר הדבר יש לשלב את מכסי הבורות בדוגמת הריצוף הכולל במקום.</p> <p>ג. ריהוט הרחוב, ספסלים, לוחות מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' ברחובות, במעברים ובשצ"פים יבוצע לפי קו עיצוב אחיד ועקבי ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>6.3.5 שילוט</p> <p>א. תאשר הצבת שלטי פרסומת על גג המבנים</p> <p>ב. יקבע עיצוב שילוט אחיד לשכונה, כמות מיקום וגובה השילוט יקבע ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>6.3.6 גידור:</p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן גבהן וחומרי הבניה של הגדרות שיוקמו בגבולות המגרשים.</p> <p>ג. גדרות יבוצעו או יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתו"ב, גדרות שגובהן יותר מ 0.6 מ' יבנו כך שראשיהן אופקיים</p>
6.4	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב</p> <p>ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>



6.4	עתיקות
	<p>העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.5	תשתיות
	<p>6.5.1 דרכים (א) כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתוכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1: 100 או 1: 250) ותכלול גם את: כל גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשומת המקומית. (ב) פיתוח דרך יותנה בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים, לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה. (ג) תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתילת צמחים. (ד) בסמכותה של הוועדה המקומית לתו"ב לסלול דרך או לאשר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המזומן בתשריט. (ה) לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה. (ו) למרות האמור בסעיף קטן ה' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.</p> <p>6.5.2 תאורה א. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים ייחודיים ליישוב. ב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>



6.6	חניה
	<p>(א) החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. (ב) תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד גבולות המגרש. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה. (ג) תותר חניה תת קרקעית עד לצידי הדרכים ובתנאי שביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו / או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעל היתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



חלוקה ו/ או רישום	6.7										
<p>6.7.1 איחוד וחלוקה :</p> <p>א. תכנית זו הינה תכנית מתארית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חלוקה מחדש לכל שטח התוכנית עפ"י כל דין.</p> <p>ב. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית החלוקה מחדש האמורה ייקבע בהתאם לשוויין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.</p> <p>ג. תכנית לאיחוד וחלוקה תכלול את כל החלקות הכלולות בתכנית, לרבות חלקי חלקות הכלולות ב"קו הכחול" של תכנית זו.</p> <p>ד. פריסת היעודים השונים בתכנית זו הינה פריסה מנחה בלבד וקביעת מיקום היעודים כפופה להליכי איחוד וחלוקה. בכלל אלה תואי הדרכים ומיקום השצ"פ הינם מנחים בלבד.</p> <p>ה. דרכים המסומנות לביטול לא תבוטלנה כל עוד לא אושרה חלוקה מחדש, ולא התוו ונסללו הדרכים החדשות על-פיה.</p> <p>ו. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור בכל אחד מהיעודים הציבוריים הינו מחייב וישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.</p> <p>6.7.2 רישום שטחים ציבוריים :</p> <p>השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם מועצה מקומית דבוריה במסגרת רישום הליך האיחוד והחלוקה על פי תכניות מפורטות.</p>											
חשמל	6.8										
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג,</p> <p>פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" data-bbox="654 1881 1228 2116"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו										
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'										
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'										



	חשמל	6.8
	<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>		

	ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.9
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים, אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	

<p>6.9</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>1. תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצה דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש אזורי "דוברת" ולתחנת שאיבה ראשית לביוב.</p> <p>2. מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו</p> <p>ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע ולוח זמן מחייב שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב</p> <p>עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מהמרכיבים הבאים : מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה</p> <p>ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות</p> <p>והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכניות האמורות דלעיל.</p> <p>3. לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הוועדה המקומית שהושלם ביצוע</p> <p>פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות : מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה</p> <p>ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו,</p> <p>במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>*אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

<p>6.10</p> <p>ניהול מי נגר</p>	
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה,</p> <p>השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר</p> <p>העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים</p> <p>אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>6. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 15% משטחו כשטח סופג מים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>5- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>6- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">סקר סייסמי</p> <p>בהתאם לנספח הסייסמי - מענה לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סייסמיים יינתן בשלב היתר בניה.</p> <p>* סיכוני רעידות אדמה:</p> <p>לבקשה להיתר בניה וכתנאי לאישורה יצורפו המסמכים הבאים שיוכנו בהתאמה למסמכים הסייסמיים הנספחים לתכנית:</p> <p>1. חו"ד מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע וקביעת מקדם תנאי הקרקע שימש בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון. חו"ד תתייחס גם לאפשרות להגברת שתית חריגה ועוצמתה.</p> <p>2. חו"ד מקצועית המפרטת את בחינת קיומם של תנאים לגלישה ואי יציבות מדרונות; ככל שאלה מתקיימים, יכלול המסמך בחינה כמותית של הסיכון והנחיות לביסוס וייצוב בהתאם.</p> <p>3. מענה הנדסי לעמידות ויציבות של מבנים, מתקנים ותשתיות בפני הסיכונים הסייסמיים כנדרש</p> <p>בתקן ת.י. 413 ובהתייחס לתנאי התשתית הספציפיים בשטח התכנית.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון התגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	

<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. "באם בעת ביצוע תכנית חלוקה ישתנה תוואי הדרכים, יש לשמור את הנגישות לרכב לכיבוי שרפות כפי שנקבע בתכנית זו, ובהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה".</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>עודפי חפירה ופסולת בניין : 1- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת . 2- חציבה ומילוי : א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון : * יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל . * מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים . * מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי . ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>"ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין".</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית מותנה בכך שבד בבד לפיתוח יבוצעו מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

