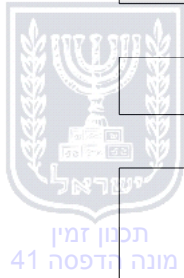


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0250613

ג/22207 כורזים- הרחבת הישוב



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם הישוב כורזים מתכנן את הרחבת הישוב אשר תכלול:
א. מגרשי מגורים להקמת 133 יחידות דיור בנוסף על 167 יחידות הדיור המאושרות בישוב, כך שסה"כ יהיו 299 יח"ד. המכסה המותרת ע"פ תמ"א 35 - 300 יח"ד (הישוב נמצא בלוח 2)
כל זאת בטרם אושרו השינויים 1, 1א, 1ב לתמ"א 35.
ב. מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכן אזור תעסוקה.

איסוף הפסולת משטח התוכנית, כמו בישוב בקיים, יהא לאתר תאנים. זאת בהתאם לנוהל הקיים בכל ישובי המועצה האזורית מבואות חרמון, ובהם כורזים.

מערכת הביוב בשטח ההרחבה מתחברת למערכת הביוב הקיימת של הישוב בהתאם לנספח מים וביוב המצורף לתכנון זמין למסמכי התוכנית. מונה הדפסה 41

הישוב כורזים אינו מוגדר כישוב המסווג לצרכי מרכיבי בטחון.

דרך מס' 90 אינה כלולה בשטח התוכנית. הוראות תמ"א 11/3 ג/ ימשיכו לחול על דרך ראשית מס' 90 עד סלילתה בפועל כדרך אזורית מס' 900.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22207 קורזים- הרחבת הישוב

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0250613

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

776.255 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 העליון

קואורדינאטה X 251930

קואורדינאטה Y 757474

1.5.2 תיאור מקום

ההרחבה ממוקמת מצפון לישוב כורזים הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות :

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : כורזים

נפה צפת

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
13928	מוסדר	חלק		1
13929	מוסדר	חלק	10-76	2, 5
13934	מוסדר	חלק		3-5, 7
15642	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /9 כינרת. הוראות תכנית תמא/ 13 /9 כינרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /9 כינרת
10/03/2008	2185	5784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /19. הוראות תכנית תמא/ 23 /19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /19
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 /11 ג. הוראות תכנית תמא/ 3 /11 ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 /11 ג
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4 ב. הוראות תכנית תמא/ 34 /4 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /4 ב
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /5 ב. הוראות תכנית תמא/ 34 /5 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /5 ב
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
05/03/2009	2677	5925	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16175. הוראות תכנית ג/ 16175 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16175



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3844	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3844 ממשיכות לחול.	3051	2095	03/05/1984
ג/ 5698	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5698 ממשיכות לחול.	3948	972	28/11/1991
ג/ 7104	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7104 ממשיכות לחול.	4394	2438	28/03/1996
ג/ 11156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11156 ממשיכות לחול.	5480	1220	12/01/2006
ג/ 15745	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15745. הוראות תכנית ג/ 15745 תחולנה על תכנית זו.	5979	5034	22/07/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דניאל כהנא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/10/2017	דניאל כהנא	26/12/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי סביבתי	17/10/2017	מירב רוזן	17/10/2017	21	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח נופי סביבתי	17/10/2017	מירב רוזן	17/10/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שימור עצים	17/10/2017	מירב רוזן	17/10/2017	8	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח שימור עצים	17/10/2017	מירב רוזן	17/10/2017	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 1: תוכנית כבישים וניקוז תנוחה תכנון	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 500	מנחה	תנועה
לא	גליון 2א: תוכנית כבישים וניקוז תנוחה תכנון	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 500	מנחה	תנועה
לא	גליון 2ב: תוכנית כבישים וניקוז תנוחה תכנון	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 500	מנחה	תנועה
לא	גליון 3א: חתך לאורך כביש מס' 1	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 500	מנחה	תנועה
לא	גליון 3ב: חתך לאורך כבישים מס' 2-8	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 500	מנחה	תנועה
לא	גליון 4: חתכים טיפוסיים תיאום מערכות	01/09/2016	יעקב אברהם	01/09/2016	7	1: 100	מנחה	תנועה
לא	גליון 5: תוכנית תנועה עקרונית	01/09/2016	יעקב אברהם	22/08/2016	7	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	26/10/2016	שי נהרי	11/10/2016	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח הידרולוגי	17/10/2017	רפי הלוי	01/09/2016	21	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך הנחיות	11/11/2014	דוד קציקו	03/11/2014	1	1: 1	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך תאור כללי- פרוגרמה	30/01/2017	דניאל כהנא	30/01/2017	3	1: 1	רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח חלופות תכנון	19/10/2017	דניאל כהנא	19/10/2017	1	1: 2500	רקע	עקרונות תכנון
לא	התייחסות רשות העתיקות לתוכנית מיום 24.8.2016	09/02/2017	דניאל כהנא	09/02/2017	6	1: 1	רקע	בדיקות ארכאולוגיות
לא	מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים של המשד להגנת הסביבה	09/02/2017	דניאל כהנא	09/02/2017	12	1: 1	רקע	הוראות פיתוח
לא	התייחסות חברת מקורות לתוכנית מיום 26.11.2014	09/02/2017	דניאל כהנא	09/02/2017	1	1: 1	רקע	מים

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088235	04-6088233	MosheAn@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088235	04-6088233	MosheAn@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	04-9991321	danny@danka-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	כרמיאל		(2)		04-9580113		merav@meravrozen.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תעבורה	יועץ תחבורה	יעקב אברהם	30271	א.י.ג.ל הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ	חיפה	(3)		04-8408411	04-8408413	mail@eygl.c o.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשלג	22	04-8402073	04-8402072	office@selan ahari.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	רפי הלוי		נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(4)		04-9909008		rafi.halevi@g mail.com
מודד	מודד	אלעפו חורי	1008		כפר יאסיף	(5)		04-9967274	04-9562030	afou_kh@net vision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	דוד קצ'קו	071643		יקנעם עילית	נחל שורק	17	04-9891687	07-3736825	res_Alex@ne tvision.net.il

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 22051.

(3) כתובת: ת.ד. 25087 מפרץ חיפה.

(4) כתובת: יעד.

(5) כתובת: ת.ד. 2447.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

הרחבת הישוב כורזים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 133 יח"ד ל 166 יח"ד מאושרות.
2. שינוי יעוד של קרקע חקלאית ע"פ תוכנית ג/5698 למגורים.
3. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.
4. הקצאת שטחים לדרכים, מוסדות ציבור, מגורים, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.
5. שינוי יעוד ממלאכה ותעשייה זעירה לתעסוקה.
6. מתן הוראות לבניה ופיתוח.
7. שינוי יעוד יעור וחורש טבעי ע"פ תוכנית ג/3844 למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		776.255			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+67	67	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+3,325	3,325	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,264	1,264	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+133	133	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+28,595	28,595	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+500	500	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,080	-2,435	7,645	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400
דרך מוצעת	402, 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים א'	133 - 1
שטח ציבורי פתוח	300 - 303, 310 - 313, 320 - 333
תעסוקה	250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	401
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	45, 46, 49 - 53, 56, 57
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	330
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	402, 401
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	200
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	133 - 1
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	300 - 303, 310 - 313, 320 - 333
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה	250
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	133 - 32, 29 - 6
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	333 - 320, 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי לפי ג/5698	103,031	13.25
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	16,246	2.09
אזור משק חקלאי	227,041	29.19
דרך מאושרת	65,565	8.43
דרך שרות	10,041	1.29
יער וחורש טבעי	73,610	9.46
מבנים ומוסדות ציבור	1,042	0.13
מגורים א'	97,023	12.47
מגורים ב'	28,059	3.61
שטח למרכז חברתי, נופש, ספורט ובניני ציבור	45,148	5.81
שטח פרטי פתוח	52,800	6.79
שטח ציבורי פתוח	58,172	7.48
סה"כ	777,778	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,096.48	1.04
דרך מוצעת	36,106.45	4.65
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	612,310.87	78.88
מבנים ומוסדות ציבור	5,052	0.65
מגורים א'	66,579.94	8.58
שטח ציבורי פתוח	37,398.07	4.82
תעסוקה	10,711.51	1.38
סה"כ	776,255.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. אזור המיועד לבניית יחידות מגורים חד-משפחתיות.</p> <p>ב. תותר הקמת קירוי חניה למכוניות, בתחומי המגרשים למגורים בלבד, שטח החניה המקורה יחושב במסגרת שטחי השירות.</p> <p>ג. יותר להקים יחידת אירוח כפרי אחת בכל מגרש מגורים. יחידת האירוח תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. הוראות התכנון והבנייה עבור יחידות האירוח יהיו עפ"י התקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.</p> <p>ד. לחלופין, תתאפשר תעסוקה לשירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות ואמנות, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים בבית האמור, ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>תנאי לחיבור לתשתיות של יחידת אירוח יהיה סיום בנייתה ואכלוסה של יחידת המגורים.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>ב. הפעלת יחידת אירוח תעשה תוך שמירה על איכות הסביבה, הבטחת השקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מירבית במגרשים שכנים, אי הפניית היחידות לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי המגרשים הסמוכים.</p> <p>ב. לא יותרו בבית המגורים הקמת עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה עובדים (לרבות הדייר/בעל העסק).</p> <p>ג. החניה ליחידות האירוח או העסק תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>שטח בו יותרו מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומבנים המשרתים אותם כגון מחסנים, משרד, מלתחות ושירותים.</p> <p>כמו כן יותרו מועדון, מועדון לקשיש וגני ילדים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תותנה באישור תוכנית בינוי כוללת למגרש ע"י הועדה המקומית, הכוללת את המבנה או המתקן המבוקש.</p> <p>ב. תוכנית הבינוי תכלול: העמדת המתקנים והמבנים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חנייה, גישה לנכים, כניסה לאמבולנס ורכב חירום, פינוי אשפה, שטחי גינון, גדרות, קירות תומכים, ביוב, ניקוז וחומרי גמר.</p>

4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. יותרו השימושים הבאים : בתי מלאכה ותעשייה זעירה בתנאי שאינן מזהמים, מבני אחסנה, מבני משרדים, מסחר, מסחר זעיר, שרותי מזון, מרפאות ומרכזי בריאות, קליניקות רופאים, גינון, דרכים וחניות.</p> <p>ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות שיכללו בשטחי השירות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יחושב עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) המאושרות לאותה עת.</p> <p>ב. לא יורשה להקים אולמי שמחות ודיסקוטקים או שימושים דומים.</p> <p>ג. המסחר שיותר יהיה בלתי מזהם ושאינו גורם הטרדה לשכנים. לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומחלקת איכות הסביבה והתברואה של מועצה אזורית מבואות חרמון.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר בניה/רישוי עסקים הכוללת שימוש למסחר ותעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותיאור מפורטים בכתב על מהות התעסוקה והכרוך בה.</p> <p>ה. בקשה להיתר בניה תותנה באישור תוכנית בינוי כוללת למגרש ע"י הועדה המקומית, הכוללת את המבנה או המתקן המבוקש.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תכלול: העמדת המתקנים והמבנים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חנייה, גישה לנכים, כניסה לאמבולנס ורכב חרום, פינוי אשפה, שטחי גינון, גדרות, קירות תומכים, ביוב, ניקוז וחומרים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. ישמש לגינות נוי, גנים ומגרשי משחקים על מתקניהם, פרגולות להצללה, פסלים, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה.</p> <p>ב. תותר הקמת דרך נופית - טיילת להולכי רגל.</p> <p>ג. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, תחנות טרנספורמציה, כולל מעבר לרכב חירום ובתנאי שישולבו בפיתוח.</p> <p>ד. יותר להקים מרכז מחזור וכן אתר לריכוז גזם.</p> <p>ה. יותר להקים תחנות הסעה מקורות על גבול דרך סטטוטורית.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. תותר התקנת תחנות אוטובוס מקורות.</p> <p>ג. כל הדרכים יתוכננו עם אמצעים להבטחת נסיעה מבוקרת, כגון: פסי הרעדה והצרות למיניהם.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים

דרך מוצעת	4.6
<p>א. ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. תותר התקנת תחנות אוטובוס מקורות.</p> <p>ג. כל הדרכים יתוכננו עם אמצעים להבטחת נסיעה מבוקרת, כגון: פסי הרעדה והצרות למיניהם.</p> <p>ד. דרך מס' 8 המחברת לשכונה קיימת תטופל באמצעים למיתון תנועה.</p>	
הוראות	4.6.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.7
שימושים	4.7.1
כל יעוד ע"פ תוכנית מאושרת החלה במקום.	
הוראות	4.7.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל מבנה- הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5)	2	(4) 8.5	(3) 1	36	265	(2)	(2)	(1) 50	215	500	מגורים	133 - 1	מגורים	אי	
									(7) 50				(7) 50	500	יחידת אירוח/ תעסוקה	133 - 1	אירוח כפרי	אי	מגורים
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5)	2	(4) 8.5	(3) 1	36	315	(2)	(2)	(1) 50	265	500	>סך <הכל	133 - 1		אי	מגורים
5	5	5	5	(5)	1	4		30	30%	(2)	(2)	5%	25%	5000		200			מבנים ומוסדות ציבור
10	10	(9)	10	(5)	2	(4) 8.5		35	(8) 50	(2)	(2)	5%	45%	10650		250			תעסוקה
(12)	(12)	(12)	(11)		1				(10) 140				140	2500		,311 , 310 330 - 326			שטח ציבורי פתוח

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 מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
2. המדרגה העליונה לבניה תהיה גובה 10 מ' מעל פני שטח או 210 מ' מעל פני הים, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי השירות נכללים חניה מקורה, מרחב מוגן וכן מחסן.
- (2) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (3) יח"ד אחת בכל מגרש, סה"כ 133 יח"ד.
- (4) גובה המבנה יותאם לסוג הגג של המבנה: 8.5 מ' לגג משופע או 7.5 מ' לגג שטוח.
- (5) תותר העברת קומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (6) 1. תותר הקמת פרגולה במרווחי בניה צידיים עד לקו 0 (גבול מגרש) ו/או אחוריים (עד 1.0 מ' מקו המגרש).
2. יותר להצמיד מבנים בשני מגרשים סמוכים בקו בנין צידי 0 - במקרה הזה קו הבנין הצידי - הנגדי יהיה 5.0 מ'.

3. מבנה חניה, מחסן גינה/חדר הסקה :

א. יותר קו בנין צידי וקדמי 0.0 מ' עבור חניה מקורה, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הצמוד.

ב. במגרשים יורדים תתאפשר בניית מחסן מתחת לחניה על קווי בנין 0.0 מ'.

ג. יותר קו בנין צידי ואחורי 0.0 מ' עבור מחסן גינה/חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים.

(7) שטח זה מוקצה לטובת הקמת יחידת אירוח כפרי אחת בלבד. היחידה תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לחלופין, תתאפשר בשטח זה תעסוקה לשירותים אישיים, מקצועות חופשיים, אומנות

ואמנות, אשר ישמשו לפרנסת דיירי הבית, הכל בהתאם לסעיף 4.1.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שימושי מסחר בשעור אשר לא יעלה על 500 מ"ר.

(9) לפי קו בנין של דרך ראשית מס' 90. דרך מס' 90 אינה כלולה בשטח התוכנית. הוראות תמ"א 11/3 ג ימשיכו לחול על דרך ראשית מס' 90 עד סלילתה בפועל כדרך אזורית מס' 900.

(10) סה"כ זכויות הבניה שיותרו בתאי השטח המצוינים בטבלה.

(11) מיקום חדרי הטרפו יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1.

בתא שטח 311 קו בנין צידי-ימני יהיה לפי קו בנין של דרך ראשית מס' 90, שאינה כלולה בשטח התוכנית. הוראות תמ"א 11/3 ג ימשיכו לחול על דרך ראשית מס' 90 עד סלילתה בפועל כדרך אזורית מס' 900.

(12) מיקום חדרי הטרפו יהיה בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 6.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי מקדים להגשת היתר בניה למגורים יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית גליל עליון.
- התוכנית בקני"מ 1: 250 לפחות, תכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, פתרון לכל מערכות התשתית: כבישים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז.
- התוכנית תכלול גם פיתוח נופי, קרי: מפלסי 0.00, מפלסי פיתוח, גבהי קירות, מעקות וגדרות, מבני עזר, סידורי חנייה, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, פירוט רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי גמר, פירוט עבודות עפר: תחומי עבודה, חפירה ומילוי, וכן ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה/ העתקה ושיטת סימונם בשטח.
- לתוכנית הפיתוח יצורפו תכניות נטיעות והשקייה הכוללות רשימת צמחים והוראות באשר למרווחי הנטיעה, גודלי וכמות השתילים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- ג. תנאי מקדים להגשת היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור וכן למבנים בשטח תעסוקה יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית מבואות חרמון. התוכנית בקני"מ 1: 250 לפחות, אשר תכלול: העמדת הבניינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חנייה, פתרון הנגישות והתנועה להולכי רגל, הסדרי פריקה וטעינה, פירוט שטחי הגינון והמפלסים העקרוניים של המבנים, והתחברות למערכת הדרכים. יפורטו שטחי גינון, גדרות, קירות תומכים וחומרים.
- תכנית הבינוי תתייחס גם לשילוב הפיתוח בפיתוח הסביבה ומרקם הרחובות הגובלים במגרש. יפורטו שלבי הפיתוח של המבנים. לאחר אישור תוכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית, יותר להגיש קטע מהבינוי להיתר בניה, תואם לשלבים שנקבעו בתוכנית הבינוי.
- ד. תנאי מקדים להגשת היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור יהא הכנת פרוגרמה של השימושים במגרש שתאושר על ידי הועדה המקומית מבואות חרמון.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין בתכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. הוראות אדריכליות- אזורי מגורים:
- א. קביעת מפלסי ה-0.00 תעשה ע"י אדריכל הנוף במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- אופן הבינוי והגדרות +0.00 המגרשים ייעשה כמלווה את תצורות הנוף וקווי הגובה באופן הצומח מתוכן תוך מינימום פגיעה נופית ועבודות עפר.
- ב. יותר לבנות במגרשים צמודים בקו בנין צידי 0, בהסכמה בכתב של שני חוכרי המגרשים. לא יבנה קיר משותף. התפר בין הבניינים יהיה על קו המגרש המשותף.
- במבנים צמודים ידרש בעל מגרש להגיש תוכנית לשני המגרשים, כאשר ברקע נמצא הבנין הגובל (תוכניות, חתכים, חזיתות).
- ג. תותר בניית מרתף מתחת למפלס הכניסה, שיחושב במסגרת השטחים המותרים עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה, ויחשב במניין הקומות.
- ד. תותר הקמת גדר חיה בגבול שבין מגרשי המגורים, לא יותר להקים קיר בנוי (חומה) בגבול

6.2	עיצוב אדריכלי
<p>שבין המגרשים.</p> <p>ה. בגגות משופעים דוודים למים חמים יוסתרו בחלל הגג, ולא יותר להתקין דוודים על גבי הגגות משופעים.</p> <p>בגגות שטוחים הדוודים יוסתרו במסתור על פי התקן. במגרשים יורדים המסתור ימוקם בנסיגה של לפחות 1 מטר ממעקה הגג.</p> <p>ו. לא יותר להתקין אנטנות, למעט צלחות קליטה, בקוטר מקסימאלי של 1.20 מ', עבור שידורי טלוויזיה.</p> <p>2. מבני שרות:</p> <p>א. יותר לבנות מחסן אחד בלבד, במבנה נפרד ממבנה המגורים לכל מגרש, בגודל מקסימלי של 10 מ"ר.</p> <p>ב. מבנה מחסן שיהיה צמוד לבית המגורים יבנה מחומרי גמר זהים לגמר של בית המגורים, מחסן שיבנה כמבנה נפרד יותר שימוש בבניה קלה (מתועשת) או בבניה רגילה.</p> <p>ג. במגרשים הנמצאים מתחת לכביש תתאפשר בניית מחסן מתחת לחניה על קו בניין צידי וקדמי 0 בהסכמת השכן הגובל בכתב, ובתנאי שגובה פני הקרקע של המגרש באזור זה נמוכים ממפלס הכביש ב 2.5 מ' לפחות.</p> <p>ד. יותר קו בניין צידי ואחורי 0 עבור מחסן גינה/חדר הסקה בהסכמת השכנים הגובלים בכתב. ה. גובה כל מבני השירות לא יעלה על 2.5 מטר מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה השרות.</p> <p>3. יחידות אירוח:</p> <p>תותר תוספת יחידת אירוח אחת למגרש במגרשים המיועדים למגורים א', אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים וזאת בתנאי עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ובאישורו.</p> <p>גודל יחידת האירוח עד 50 מ"ר. שטח היחידה יחושב במסגרת השטחים העיקריים.</p> <p>ליחידת האירוח תותר כניסה נפרדת. וכל יחידה תכלול שירותים וחדר רחצה צמוד אליה ששטחו כלול בשטח הכולל של היחידה.</p> <p>ינתן פתרון חניה בתחום המגרש עבור יחידת האירוח.</p> <p>התכנון יבטיח מניעת מטרדי רעש.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. תותר בנית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 36 מ"ר. שטח החניה יחשב כשטח שרות וייכלל בסך כל שטחי הבניה המותרים.</p> <p>ב. יותר מבנה חניה במגרשי מגורים בקו בניין קדמי וצידי 0, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. בחניה בנויה לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הצמוד.</p> <p>ג. גבהים מקסימליים למבנה החניה: גובה נטו 2.3 מ' מרצפה לתקרה, גובה חזית המבנה 3.0 מ' מפני המדרכה.</p> <p>ד. במגרש יורד קירוי החניה יותר מחומרים קלים, ללא איסכורית וללא קירות.</p> <p>ה. מעקה בטיחות, באם ידרש, יהא מחומרים קלים בלבד.</p>	
6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
1.	תכנית הפיתוח:



א. תכנון הפיתוח יעשה ע"י אדריכל הנוף במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

התוכנית תעשה מתוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימאלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימאלית בערכי הטבע והנוף.

ב. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1: 100 או 1: 250 התואמת את תוכנית הפיתוח המאושרת.

2. שטחים פתוחים :

א. תכנון השטחים הפתוחים יעשה במגמה להשתלב בנוף הקיים, לשמור על ערכי טבע קיימים, ליצור שטחים בעלי אופי הררי, גלילי מבחינת חומרי הגמר והגינון.

ב. שימור אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: יער, צמחיה טבעית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות. באזורי השימור יהיה פיתוח מינימאלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.

ג. כל שצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה.

ד. בשצ"פים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות אזור הפיתוח המרכזי, ברמת הפיתוח האינטנסיבית לשימוש כלל האוכלוסייה.

ה. בשצ"פים ניתן להשאיר אזורים טבעיים, כמקומות לא מנוצלים.

3. גינון :

א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי.

ב. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.

ג. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

ד. עקירת עצים תתבצע רק באישור המועצה האזורית מבואות חרמון, לאחר תאום עם קק"ל ופקיד היערות ולאחר אישור מראש ממוסדות הישוב.

4. פיתוח רחובות :

כל סוג רחוב יאופיין כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע, ויעוצב בפרטים דומים. סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

5. עיצוב הנוף- קירות תומכים :

א. קביעת מפלסי ה-0.00 תעשה ע"י אדריכל הנוף במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. הקירות התומכים יבנו מאבן לקט גלילית על פי הנחיות אדריכל הנוף.

ג. קירות תומכים בגבולות המגרשים הגובלים עם קרקע טבעית יבנו בגובה מקסימאלי של 2.00 מ' ממפלס קרקע מפותחת סופית בתחתית הקיר. במידה והפרש הגבהים גדול מהגובה הנקוב, יש לפצל את הקיר עם מרווח ברוחב מינימאלי של 0.8 מ' בין הקירות לפיתוח ערוגה גננית, ובהתאם להנחיות הנספח הנופי.

ד. גובה הקיר התומך לא יעלה על 30 ס"מ ממפלס הקרקע הנתמך במפלס המגרש העליון הסמוך לקיר.

ה. קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו במקביל לשיפוע הקרקע או בדירוג. קיר מדורג



<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ- 75 ס"מ.</p> <p>ו. משטחים אנכיים חצובים בסלע, אשר גובהם אינו עולה על 2.0 מ' ואשר קיבלו אישור יועץ קרקע/ קונסטרוקטור, ניתן להשאיר ללא ציפוי. קיר טבעי חצוב בגובה העולה על 60 ס"מ יחויב בפיתוח צמחיה ברוחב מינימאלי של 80 ס"מ.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תאורה:</p> <p>תכנון התאורה בשטחים הציבוריים וברחובות ייעשה באופן אשר ימנע ככל הניתן תאורת שטחים פתוחים בהיקף ההרחבה. תאורה זו תותקן כך שהאור יוטל אל פנים ההרחבה. בחלקי ההרחבה שאינם מיועדים לשימוש אינטנסיבי תהיה התאורה מינימאלית או לא תותקן תאורה כלל.</p> <p>2. עודפי קרקע:</p> <p>א. עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה האזורית מבואות חרמון לאתר מאושר. בשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי או בשצ"פ בעל ערכי טבע.</p> <p>ב. יאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון, מוסדות הישוב, אדריכל הנוף ומפקח הבניה.</p> <p>ג. אין לערום בולדרים במרחק מינימאלי של 150 מ' ממגרשי מגורים.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה, בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל.</p> <p>ה. 40 הס"מ העליונים של הקרקע יישמרו כאדמת חישוף לשימוש חוזר באתר.</p> <p>ו. סלעים מקומיים נבחרים ישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.</p> <p>3. הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח:</p> <p>א. מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו בישוב בעת הבנייה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למחזור פסולת בנין, בהתאם לסעיף פסולת בנין בפרק זה של התוכנית.</p> <p>ב. פסולת בניה וסלעים מיותרים יטופלו בעזרת גריסה במקום.</p> <p>ג. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.</p> <p>ד. ימוקמו שירותים לעובדים באתר הבניה.</p> <p>ה. צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).</p> <p>ו. שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.</p> <p>ז. כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.</p> <p>ח. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.</p> <p>ט. תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים באזורי מגורים מאוכלסים כתוצאה מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבנייה.</p> <p>4. שיקום סביבתי:</p> <p>שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית</p>	<p>6.4</p>



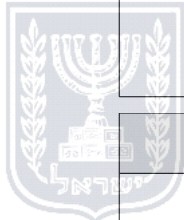
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>פיתוח ושתילה שתוגש לאישור הועדה המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור היחידה הסביבתית על ביצוע עבודות השיקום.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>מסלעות: א. ביצוע המסלעות יהיה ע"פ מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפך הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים ובסביבתם של המשרד להגנת הסביבה, המצורף למסמכי התוכנית (נספח הוראות פיתוח). ב. בעת עבודות הפיתוח יש להעדיף הקמת קירות תמך ולא מסלעות. ג. תותר בניה מינימלית של מסלעות בגבול בין מגרשים, בין מגרשים ומדרכה ובין מגרשים וקרקע טבעית. ד. מסלעות יבנו מאבן מקומית או אבני בזלת לפי הנחיית אדריכל הנוף, מקסימום 3 נדבכים ברצף.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>דרכים וחניות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>קווי תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>סימון בתשריט: קו מים 4" ומעלה קו מקורות ראשי לכורזים 12" (מס' מתקן: 1023055) נמצא בתחום ההרחבה המתוכננת בכורזים ועל כן נדרש להעתיקו. בשלב ביצוע התוכנית יערך תאום עם חברת מקורות לפי חוות דעתה המצורפת למסמכי</p>	

קווי תשתית	6.8
סימון בתשריט: קו מים 4" ומעלה	
(נספח מים)	

חשמל	6.9																																				
<p>חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>																																					
<table border="1"> <tr> <td>מחיר הקו</td> <td>מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td></td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>3.0 מטר</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>2.0 מטר</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>5.0 מטר</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>2.0 מטר (כא"מ)</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מטר</td> <td>---</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מטר</td> <td>---</td> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>0.5 מטר</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>3.0 מטר</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>1.0 מטר</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>3.0 מטר</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table>	מחיר הקו	מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	---	5.0 מטר	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	---	2.0 מטר (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מטר	---	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	---	1.0 מטר	י. ארון רשת	---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד	<p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p style="text-align: right;">תאורה:</p>
מחיר הקו	מהתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																				
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
---	5.0 מטר	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																																			
---	2.0 מטר (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																			
35.0 מטר	---	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו																																			
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
---	1.0 מטר	י. ארון רשת																																			
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד																																			



6.9	חשמל
קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.	




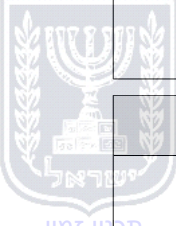

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. מגרשי המגורים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. אשפה: 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.</p>	



6.11	ניהול מי נגר
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לשצ"פים ושטחי נוי וצמחיה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p>	



6.12	חומרי חפירה ומילוי
<p>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 המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>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: 1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.13 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.14 עתיקות סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה 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</p>

6.14

עתיקות

סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור

שהינו אתר עתיקות מוכרז.

ביצוע העבודות יותנה באישור רשות העתיקות כמפורט בחוות דעתה המצורפת למסמכי התוכנית (נספח בדיקות ארכאולוגיות)

6.15

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית :

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף

לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים

6.15

שמירה על עצים בוגרים

המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.16

אקוסטיקה

א. כתנאי לאישור תוכנית זו, יש להגיש תסקיר השפעה, ו/או הגשת חוות דעת סביבתית ע"י יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מנתיב הרכבת הסמוך.
 ב. מפלסי הרעש יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה וכן התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש וכן רעש בלתי סביר).
 ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.17

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.18

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.19

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

הוראות נגישות:
 א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.
 ב. תכנית הבקשה להיתר, תוכניות למכרז, התכנון המפורט ואישור טופס 4 ילווה ויאושר ע"י מורשה נגישות.
 ג. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:
 (1) דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.
 (2) שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים, ובמידת הצורך, גם חנייה נגישה.
 (3) מעלית נגישה במבנה ציבורי: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים לפי התקן.
 (4) נגישות מבני ציבור: עפ"י חוק התכנון והבנייה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918.
 (5) נגישות מבני מגורים יתאימו לתקנות התכנון והבנייה לעניין נגישות מבני מגורים, ובהתאם לדרישה בתקנות, לתקן ישראלי 1918.
 (6) שצ"פים יתאימו לתקנון. בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה ברוחב מתאים לדרישות



6.19	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>המעודכנות של התקן. שיפוע צד ושיפוע רמפות יהיה בהתאם לדרישות המעודכנות של התקן. (7) לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות שלא באמצעות מדרגות. (8) בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק, לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש לילדים עם מוגבלות בתנועה. על המתקנים להתאים לתקן 1918 ותקנים של מתקני משחקים עפ"י הנדרש בתקנות.</p> <p>(9) תנועה ציבורית: כל התחנות לתחבורה, לרבות מקומות העלאה והורדת נוסעים ולרבות מעברי חצייה ומפרכי חנייה, יהיו נגישים.</p> <p>(10) בכל המגרשים של מבני הציבור והמסחר יוקצו חניות לנכים עפ"י התקן, ומהם תחבר דרך נגישה אחת לפחות לכניסה העיקרית במבנה.</p> <p>(11) בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חנייה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 ו/או בתקנות תכנון ובנייה לעניין חניות נכים. החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה/שצ"פ/מבנה ציבור סמוך, וככל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות/מבנים, וככל הניתן ללא חציית כביש.</p> <p>(12) אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד, אלא בהסטות ככל הניתן.</p> <p>(13) במקום בו קיימים הפרשי גובה, יש לשאוף ככל האפשר באפשרות רמפת גישה.</p> <p>(14) במקומות בהם בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות/הנדסיות, יש להקצות מעבר דרך החנייה.</p> <p>(15) לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>(16) ברחובות משולבים ישולבו מעברי חצייה נגישים.</p>	

6.20	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.21	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.22	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

6.23	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	נסיעת כלי רכב והעברת ציוד הנדרש לצורך הקמת השכונה יהיו באמצעות דרך מס' 1 ולא	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בדרכים ובכבישים הפנימיים של הישוב הקיים.	
1	התחלת עבודות הפיתוח של השכונה.	ביצוע הכניסה הראשית מערבית של הישוב, כולל הקמת שער כניסה צפוני לישוב.
2	תחילת עבודות הפיתוח של מגרשי המגורים.	כביש מס' 1 ייסלל מהשער הצפוני ועד מגרש מס' 1.
3	השלמת כביש מס' 1 כולו וכביש מס' 8 המוצע.	לא יאוחר מהשלמת 60% ממגרשי המגורים בהרחבה.
4	סלילת כביש מס' 8 המוצע.	סלילת כביש מס' 8 הקיים במלוא רוחבו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 20 שנה מיום אישורה.

