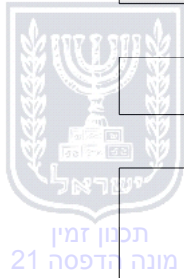


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0474890

איחוד וחלוקה ביעוד ספורט , מבני משק ושטח חקלאי רגבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תוכנית אשר מטרתה הצרחת שטחים של יעודי קרקע : ספורט מבני משק ושטח חקלאי. התוכנית מסדירה את גבולות היעודים מחדש על מנת להרחיק את המבנים העתידיים לקום ביעוד הספורט מאיזור מבני המשק וכן להסדיר את השטח המשמש בפועל למבני המשק. כמו כן התוכנית מקטינה קוי בניין לפי מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ביעוד ספורט , מבני משק ושטח חקלאי רגבה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0474890

שטח התכנית 48.306 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	209850
	קואורדינאטה Y	764488

1.5.2 תיאור מקום רגבה מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: רגבה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רגבה מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18482	מוסדר	חלק		3, 10, 14
18483	מוסדר	חלק		9-10

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
09/06/2002	2650	5082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12317 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12317
18/06/2015	6516	7060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20884 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20884
23/02/1984	1537	3027	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4360 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4360



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סכימת מאזן שטחים מעודכן	30/03/2017	פרי רימר	30/03/2017	1	1: 500	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מרחקים	30/03/2017	פרי רימר	30/03/2017		1: 500	רקע	טווח הרחקה
לא	מצב מאושר עם מדידה עדכנית סימון עצים	06/04/2017	פרי רימר	16/03/2017		1: 1500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב רגבה	רגבה	(1)		04-9529889	04-9529889	tihnun@regba.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רגבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מושב רגבה	רגבה	(1)		04-9529889	04-9529889	tihnun@regba.biz

(1) כתובת : רגבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	5	04-6558263		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330	04-8266330	riehmermp@012.net.il
	מודד	ויסאם דחבור	1194		מעיליא	(1)		04-9572687		wisam181@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

- איחוד וחלוקה (הצרחת יעודים) בין היעודים: ספורט, מבני משק ושטח חקלאי לפי סעיף 62א. (א) 1 לחוק - הקטנת קוי בניין לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק.

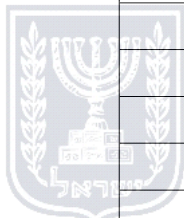
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גבולות היעודים: ספורט, מבני משק ושטח חקלאי תוך שמירה על סה"כ שטח ושטח על מנת להתאים את יעודי הקרקע לשימושים הקיימים בפועל וללא שינוי זכויות הבניה.
- הקטנת קוי בניין ביעוד מבני משק ומביעוד מבני משק עם הנחיות מיוחדות

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבני משק	400, 100
ספורט ונופש	200
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבני משק	400, 100
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	200
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	300
זיקת הנאה	מבני משק	400, 100
זיקת הנאה	ספורט ונופש	200
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	300
להריסה	מבני משק	400
להריסה	ספורט ונופש	200

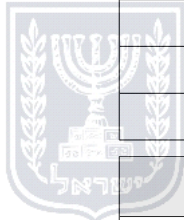
תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
37.02	17,882.8	מבני משק
38.69	18,687.59	ספורט ונופש
24.29	11,735.65	קרקע חקלאית
100	48,306.04	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.95	17,825.29	מבני משק
38.73	18,682.76	ספורט ונופש
24.32	11,735.08	קרקע חקלאית
100	48,243.13	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני משק (בהתאם ליעוד מבנה משק עפ"י תוכנית מאושרת קודמת ג/12317+ג/20884) מיועד להקמת מבני משק חקלאיים: בתי גידול לבע"ח, מחסנים, מחסני אספקה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה . מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית, כולל מבני שרות טכני . האיזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה . מבני משק ומלאכה כוללים את השימושים הבאים :</p> <p>א. מתקנים ומבנים לגידול בע"ח</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית : בתי אריזה, בתי קירור , איחסון אריזות ואיחסון תוצרת</p> <p>ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה , נפחיה, חשמליה , מוסך וכדומה</p> <p>ד. מבנים לשחרותים - מכבסה, מתפרה , שירותים טכניים, אחסון משרדים וכו' .</p> <p>ה. מתקנים נלווים -מתקנים הנדסיים -טרנספורמציה, ביוב, אנטינות , גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.</p> <p>ב. מבנה משק עם הנחיות מיוחדות : יעוד מבנה משק מיוחד מתוכנית מאושרת קודמת ג/12317 + ג/20884) האיזור מיועד להקמת רפת איזורית ומבני שירות עבודה דרך שירות למתקנים הנדסיים הנשרתים אותה .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>א. רישוי ותוכניות : תוכנית מערכת הביוב למבני משק ומבני משק מיוחדים תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היזם לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. טיב השפעים : איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים</p> <p>2. רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או למטרדי רעש (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פיתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.</p> <p>3. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים</p> <p>4. שפכים - תחוייב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה .</p> <p>5. פסולת מוצקה (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב . פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים .</p>



4.1	מבני משק
	<p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכ"ס .</p> <p>6. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחלופין המיכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.</p> <p>במידה ויהיה שימוש בדלק יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סופליטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה .</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מבני משק עם הנחיות מיוחדות</p> <p>מיועד להקמת רפת איזורית ומבני שרות עבודה ולהעברת דרך שרות למתקנים הנדסיים המשרתים אותה</p> <p>על סעיף זה חלות הוראות יעוד מבנה משק (סעיפים א+ג) של פרק זה .</p> <p>ביעוד זה תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ליעוד מבנה משק (תא שטח מס' 100)</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים .</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביו-וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית . הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים , מבני איכסון בעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כל ההוראות בהתאם לג/20884</p> <p>א. מתקני ספורט , נופש מבני חינוך גופני על מתקניהם .</p> <p>ב. מרכזי ספורט , בריכות שחיה, ספא ומגרשי ספורט .</p> <p>ג. מתקני משחק ילדים</p> <p>ד. גינון , נטיעות עצים</p> <p>ה. חניה</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים (כגון חדר טרנספורמציה, למעט תחנת שאיבה לביו-ומתקני מים) ומעבר תשתיות .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם לג/20884</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר .</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי בתוכנית .</p> <p>כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>



4.2	ספורט ונופש
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המניינים. הבקשות להיתר יכללו פירוט חומרי הגמר בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות הנוף.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בהתאם לג/20448</p> <p>נועד להקמת מתקני ספורט כגון: מגרשי ספורט, מתקני משחק לילדים. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה לבריכת שחייה יהיה אישור של משרד הבריאות.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתוכנית מאושרות ג/4360+ או כל תוכנית אחרת תקפה בשטח.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם לתוכנית ג/4360</p>
א	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 13		60	(1)	(1)	10%	70%	1000	100	מבני משק
3	3 (3)	3	3	2	(2) 13		60	(1)	(1)	10%	70%	1000	400	מבני משק
5	5 (7)	5 (7)	5	1 (6)	16		30	(6)	(6)	5%	25%	18628	200	ספורט ונופש

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:

תוכנית זו אינה משנה את הוראות הבניה הקיימות מכח תוכניות מאושרת קודמות ג/4360+ג/12317+ג/20448 וכל תוכנית תקיפה אחרת מלבד נושא קוי הבניין במקרה של סתירה בהוראות התוכנית זו לבין התוכניות המאושרות בקודמות יגברו הוראות התוכניות המאושרות הקודמות למעט נושא קוי הבניין ..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המחוזית ..
- (2) גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 12 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.
- (3) .
- (4) תותר הקמת גלריה.
- (5) למבנים חדשים קוי הבניין יהיו 3 מ' מבנים קיימים יאושרו בהתאם לקו בנין קיים.
- (6) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה ישמר.
- (7) או בהתאם לבנין קיים.






תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.1</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בהתאם לג/12317 + ג/20488</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ביוב :</p> <p>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>אשפה :</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתרי בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתרי הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.2</p> <p>חניה</p> <p>בהתאם לג/12317 + ג/20884</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <p>בהתאם לג/12317 + ג/20884</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>בהתאם לג/12317+ג/20884 פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.5</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>בהתאם לג/12317+ג/20884 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
<p>בהתאם לג/20884 קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	
<p>6.7</p>	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
<p>בהתאם לג/12317+ג/20884 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית</p>	
<p>6.8</p>	<p>מבנים קיימים</p>
<p>בהתאם לג/12317+ג/20884 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>- מבנים העומדים הכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית .</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>בהתאם לג/12317+ג/20884</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>בהתאם לג/20448</p> <p>תנאים להיתר בניה :</p> <p>א. העצים שייעודם העתקה -יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד אגרונום מומחה התחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות .</p> <p>ב. לעצים שקוטרם 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקת שלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה)</p> <p>ג.היזם יחוייב בנטיעות עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה .</p> <p>ד. ביצוע העבודות /כריתה /העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כד"ן.</p> <p>ה. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש</p> <p>ז. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בהתאם לג/20488</p> <p>1.בשטח ספורט ונופש</p> <p>א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש , השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול,תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אפשר קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג..תכנון שטחים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האיזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ד. . בתחום הדרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>2.. בתחום שטח למבני משק מי הנגר העילי יוזרמו למערכת הניקוז</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.12</p>
<p>בהתאם ל-ג/20884 הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התוכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים .</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית . הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים , מבני איכסון בעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים .</p> <p>מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים :</p> <p>ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים</p> <p>שסכים -תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים :בריאות ואיכות הסביבה</p> <p>פסולת מוצקה -(גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב , פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים .</p> <p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו .</p> <p>במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוראות לגבי יעוד מבני משק ומבני משק עם הנחיות מיוחדות</p> <p>רישוי ותוכניות : תוכנית מערכת הביוב למבני משק ומבני משק מיוחדים תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היזם לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. טיב השפעים : איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים</p> <p>2. רעש : בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או למטרדי רעש (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פיתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

איכות הסביבה	6.14
<p>3. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים</p> <p>4. שפכים - תחוייב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה .</p> <p>5. פסולת מוצקה (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים .</p> <p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכ"ס .</p> <p>6. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחלופין המיכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.</p> <p>במידה ויהיה שימוש בדלק יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סופליטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה .</p> <p>יות מיוחדות</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
	במיידי

