

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0366427

רגבה - שינויים נקודתיים - ג/22924

מחוז

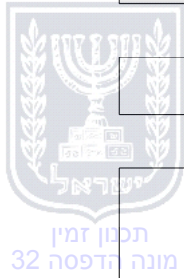
צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית ג/20884 שאושרה בתאריך 18/6/2015 ובתכנית ג/12317 שאושרה בתאריך 9/6/2002, התגלו מס' אי התאמות הדורשות תיקון נקודתי. תכנית זו מתקנת אי התאמות אלו.

1. שינוי מיקום 4 מגרשי מגורים. העברת מגרשי מגורים לאזור שטחים ציבוריים.
2. הסדרת כביש כניסה מתוך הישוב לשכונה הדרומית מערבית (במקום כביש שתוכנן להתחבר לכביש בית הספר האזורי).
3. הסדרת גבולות בין מגרשי מגורים צמודים בהתאם למצב קיים ללא שינוי בגודל המגרשים קיימים ללא שינוי בסה"כ שטח המגרשים.
4. הוספת יחידות דיור קטנות במגזר הכפרי (יחידות דיור עד 55 מ"ר) ביעוד קרקע מגורים עם הנחיות מיוחדות.
5. הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רגבה- שינויים נקודתיים- ג/22924

שם התכנית ומספר התכנית

201-0366427

מספר התכנית

300.120 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	209560
	קואורדינאטה Y	764840

1.5.2 תיאור מקום מושב רגבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות : רגבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רגבה			

שכונה מושב רגבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18138	מוסדר	חלק		27, 52, 62, 89
18482	מוסדר	חלק	35	11, 15, 31, 33, 57, 60-61, 63
19799	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 9-209, 211-215, 217-246, 248-256, 258-270, 274-275	210, 216, 257, 271-272
21132	מוסדר	חלק		95, 102

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 12317	1111 - 1108, 841 - 839, 33
ג/ 20884	807, 660, 500, 104 - 101, 9 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/2002	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
21/12/2005		5472	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חא/ מק/ 2004 /5. הוראות תכנית חא/ מק/ 2004 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חא/ מק/ 2004 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	20/06/2016	רוזה דיאמנט	29/10/2015	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 32

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)		04-9529011	04-9529889	ramits@regba.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי. 22894..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב רגבה	רגבה	(1)		04-9529011	04-9529889	ramits@regba.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי. 22894..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@mmit.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סביון שחם	707		טירת כרמל	(1)		04-8580355	04-8580377	office@hetz- hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: רח' הסדנה 3, פארק התעשייה טירת הכרמל. ת.ד. 2054.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

רה-תכנון נקודתי, הכולל שינוי ייעוד ושינוי מיקום 4 מגרשי מגורים, שינוי קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד 4 מגרשי מגורים למגורים עם הנחיות מיוחדות עבור מגורים זמניים ביחידות דיור קטנות.
2. רה תכנון אזור המגורים המערבי.
3. מיקום מחדש של 4 מגרשי מגורים.
4. שינוי קווי בנין .
5. שינוי יעודי קרקע התקפים :
 - א. מאזור מבני שרות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה לשטח פרטי פתוח.
 - ב. ממבנים ומוסדות ציבור למגורים.
 - ג. משטח ציבורי פתוח ומשטח פרטי פתוח למגורים.
 - ד. ממגורים לדרך משולבת.
 - ה. ממגורים א' למגורים עם הנחיות מיוחדות.
6. קביעת שימושים ביעודי קרקע.
7. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

300.12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב מוצע: סה"כ שטח יעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות: 1,531.67 מ"ר, כמות יחידות דיור קטנות בין 15 עד 33. גודל יח"ד קטנה בין 25 מ"ר עד 55 מ"ר.		33	+33		יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
במצב מאושר: לפי ג/12317 ביעוד אזור מבני שירות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה: 561.47 מ"ר - 60% = 337 מ"ר לפי ג/20884: 450.51 מ"ר- 90% = 405 מ"ר סה"כ במצב מאושר: 742 מ"ר.			-742	742	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
במצב מאושר: לפי תכנית ג/12317: 7 יחידות דיור, לפי תכנית ג/20884: 9 יחידות דיור. סה"כ במצב מאושר 16 יחידות דיור. במצב מוצע כמות מירבי של יחידות קטנות 33, ששטחם מינימלי: 25 מ"ר. כמות יחידות קטנות עם שטח מכסימלי של 55 מ"ר: 15 יח"ד. סה"כ כמות יחידות דיור (כולל 33 יחידות דיור קטנות)		49	+33	16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
במצב מאושר: לפי תכנית ג/12317 ביעוד אזור מגורים א' ולפי תכנית ג/20884 ביעוד קרקע מגורים: 55%. במצב מוצע- ביעוד קרקע מגורים (תאי שטח מס': 9-1, 100, 500, 839, 840, 842, 3006, 3007): 6633 מ"ר * 55% = 3648 מ"ר. ביעוד קרקע מגורים עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח מס': 111-1108): 1531 מ"ר * 55% = 842 מ"ר.		4,490	+842	3,648	מ"ר	מגורים (מ"ר)

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
					סה"כ 3648 מ"ר + 842 מ"ר = 4490 מ"ר.

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	17 - 10
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	890 , 305
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 900 , 660 , 600
מגורים	3007 , 3006 , 1111 - 1108 , 842 , 840 , 839 , 500 , 103 , 9 - 1
שטח פרטי פתוח	4002 , 3010 , 1040 , 843 , 102 , 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	12 , 10
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	890 , 305
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	15 , 12 , 10
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	890
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	842 , 9 , 7 , 4 , 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	17 , 15 , 10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	890
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	12
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1109
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	12
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
הנחיות מיוחדות	מגורים	1111 - 1108
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	17 , 14 - 10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	305
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 900 , 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1108 , 842 , 840 , 839 , 500 , 103 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	3007 , 3006 , 1111
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	4002 , 3010 , 1040 , 843

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני שירות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה	561.47	0.19
אזור מבני שירות לשימוש חברי המושב השיתופי חקלאי רגבה (עפ"י ג/12317)	19,806.78	6.60
אזור מגורים (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/1489)	11,848.65	3.95
אזור מגורים א'	3,031.71	1.01
אזור מגורים א' (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	92,613.93	30.86
אזור מגורים ב' (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	1,790	0.60
אמת מים לשימור (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	3,608	1.20
דרך מאושרת	19,603.59	6.53
דרך מאושרת (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/20882, ג/12317)	43,121.58	14.37
דרך משולבת	547.98	0.18
דרך משולבת (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת) תכנית 12317	4,324.43	1.44
חניה (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	908.61	0.30
חניה (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/9096)	2,665.78	0.89
מבני משק (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/20884)	7,295.53	2.43
מבנים ומוסדות ציבור	450.51	0.15
מגורים	3,596.88	1.20
מגורים (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/20884)	1,204.74	0.40
ספורט ונופש (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	9,534.92	3.18
קרקע חקלאית	3,199.54	1.07
שביל להולכי רגל (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	1,414.73	0.47
שטח לבניני משק	2,438.52	0.81
שטח לבניני ציבור (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	16,738.85	5.58
שטח ספורט (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	9,534.92	3.18
שטח פרטי פתוח	1,505.47	0.50
שטח פרטי פתוח (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	23,687.45	7.89
שטח פרטי פתוח (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/20884)	806.21	0.27
שטח ציבורי פתוח	766.99	0.26
שטח ציבורי פתוח (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/12317)	690.02	0.23
תעשייה (עפ"י יעוד ת.מ. אחרת תכנית ג/20884)	12,826.53	4.27
סה"כ	300,124.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,536.4	6.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0	5.73	דרך מוצעת
0.27	810.15	דרך משולבת
89.98	270,059.66	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.73	8,195.09	מגורים
0.51	1,517.3	שטח פרטי פתוח
100	300,124.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בכל תאי השטח ביעוד מגורים בהתאם לתכנית מאושרת ג/12317 באזור מגורים א': בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, לשימוש דיירי הבית בלבד. באזור מסומן עם הנחיות מיוחדות: תותר הקמת יחידות דיור קטנות.	
הוראות	4.1.2
א	א
אדריכלות	
בכל תאי השטח בהתאם להוראות התכניות ג/12317 וחא/מק/5/2004 המאושרת: תותר הקמת יחידת דיור אחת. גובה בנין הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 70% מהיקף לגג. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון- (של חדר על הגג) 7.0 מ' ניתן להוסיף 1.0 מ' גובה לצורך הסתרת מתקנים סולריים. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.	
משרדים וחדרי עבודה:	
גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שייחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרידים אפשריים לסביבה.	
פרגולה	
תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון לפי חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה לא יחשב במיניין אחוזי בניה. קווי הבנין לפרגולה יהיו לפי חוקי התכנון והבניה. במקרה של קו בנין הקטן מ-270 ס"מ מקו מגרש, קו הפרגולה לא יקטן ממרחק של 150 ס"מ מקו המגרש הגובל במגרש שכן ולא יפחת מ-200 ס"מ מקו המגרש הגובל בכביש/דרך. ע"ג הגג השטוח הראשון תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ובהתאם לחוקי התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף 2.4 מ'.	
מחסנים	
תותר בנית מחסנים ובקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:	
1. יותר להקים מחסן נפרד מבית המגורים במרווח אחורי ו/או צדדי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש, הקיר הגובל בקו ה-0 יהיה ללא פתחים. 2. יותר להקים מחסן במרווח קדמי רק כחלק ממבנה החניה באם הוא קיים. 3. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר.	

4.1	מגורים
	<p>4. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>5. מבני עזר, לבד מחניה מקורה ומחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.</p> <p>חניות</p> <p>תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:</p> <p>1. גובהה של חניה מקורה לא יעלה על 2.40 מטרים נטו. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>2. יותר להקים מבנה חניה, נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש, הקיר הגובל בקו ה-0 יהיה ללא פתחים.</p> <p>3. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או ממתכת, בעיצוב תואם למבנה הראשי ולסביבה.</p> <p>4. מבני חניות, שקיימים במועד הכנת תכנית זו ומסומנים בתשריט התכנית, אך אינם תואמים את הוראות סעיפים 1-3, תהיה רשאית הועדה לדרוש את הריסתם על פי שיקול דעתה. גודל השטח לבניה לשטחי שירות יהיה בהתאמה לאחוזים המותרים לשטחי שירות כמפורט בטבלת זכויות ויכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכל תאי השטח בהתאם לתכנית ג/12317:</p> <p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם לתכנית ג/12317:</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ). יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב עפ"י תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר.</p> <p>קולטי שמש: ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות, תותר הקמת יחידות דיור קטנות ששטחם בין 25 מ"ר עד 55 מ"ר לכל יחידה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>4.1</p>	<p>מגורים</p> <p>היחידות ישמשו מגורים זמניים לחברי המושב.</p>
<p>4.2</p>	<p>שטח פרטי פתוח</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים בהתאם לתכנית ג/ 20884 (תאי שטח מס': 101, 102, 1040, 4002) ו-ג/ 212317 (תאי שטח מס': 843, 3010):</p> <p>א. גינון, חורשות.</p> <p>ב. מתקני נופש.</p> <p>ג. מגרשי ספורט.</p> <p>ד. משק חי.</p> <p>ה. מתקני מנוחה והצללה.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים למיניהם כגון: תחנת טרנספורמציה, תחנת שאיבת ביוב, וכו'.</p> <p>ז. מקלטים תת קרקעים.</p> <p>י. דרכי ניקוז.</p> <p>יא. דרכי שירות, חניות ודרכים להולכי רגל.</p> <p>יב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884 ו-ג/12317:</p> <p>בשטח זה לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים בסעיף לעיל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים.</p> <p>תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34.</p> <p>תותר הקמת קיר אקוסטי במקום שידרש.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/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 התכנית.</p> <p>כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884:</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p>
<p>4.3</p>	<p>דרך מאושרת</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כל השימושים בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>כבישים ציבוריים הכוללים : מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>כבישים ציבוריים הכוללים : מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.</p>
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כל ההוראות בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>כל השימושים בהתאם לתכנית ג/20884 :</p> <p>כבישים ציבוריים הכוללים : מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.</p>
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>כל ההוראות באתהם לתכנית ג/20884 :</p> <p>דרך ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, כמוגדר בהנחיות משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.</p>
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	<p>תאי שטח מס': , 600 , 660 , 903-900.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.6
כל השימושים והוראות בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	3	3	2	7 (1)	1	38	65	65	10	55	399	1 - 9, 103, 839, 842, 3007	מגורים	מגורים
3	3 (3)	3	3	2	7	(2)	38	65	65	10	55	280	- 1108, 1111	מגורים	מגורים
5	2	2	2	1	3		7	7	7	2	5	118	,102, 101, 1040, 843, 4002, 3010	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה ישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה 7 מ' בגג שטח ו- 8.5 מ' בגג רעפים.

(2) כמות יחידות דיור קטנות תהיה בין 15 ל-33. שטח מינימלי ליחידה יהיה 25 מ"ר. גודל מכסימלי עד 55 מ"ר.

(3) או לפי הקיים בפועל עד ערב אישורו תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה : הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>בהתאם לתכנית ג/20884 המאושרת : איכות הסביבה (לגבי יעודי קרקע מבני משק ותעשייה)</p> <p>א. הוראות כלליות</p> <p>1. ביוב</p> <p>א. רישוי ותוכניות</p> <p>תכנית מערכת הביוב לתעשייה, ומבני משק תהיה באישור המשרד להגנת הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שחיבור הביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. טיב השפכים</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסכמות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים המפעלים יקימו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות.</p> <p>תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בכפוף ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. הידרנטים</p> <p>בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אשר עפ"י הוראות ודרישות שרותי מונה הדפסה 32 תכנון זמין</p> <p>הכבאות.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. פסולת</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעי חזותיים או</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.</p> <p>ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום</p> <p>ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p> <p>5. רעש</p> <p>בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, (כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ותקנותיו) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>6. איכות אוויר</p> <p>יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.</p> <p>לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>ב. הוראות להיתר בנייה:</p> <p>מפעל חדש יידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע המשרד להגנת הסביבה האם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר.</p> <p>לאחר בדיקת חוות הדעת הסביבתית ע"י הגורם המוסמך לכך, ייקבע האם ניתן להתחיל בהליך קבלת ההיתר.</p> <p>1. מידע כללית</p> <p>ייעודי שטחים עבור שימושי הקרקע הבאים:</p> <p>שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.</p> <p>2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:</p> <p>א. ניקוז</p> <p>השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מי עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים</p> <p>דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצג מתקני המערכת הסגורה.</p> <p>ג. פסולת</p>	



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.</p> <p>ד. זיהום אוויר</p> <p>אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים</p> <p>דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.</p> <p>ו. רעש</p> <p>פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביב לסביבתו.</p> <p>ז. איכות אוויר</p> <p>שעורים מרביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.</p> <p>ח. בינוי</p> <p>מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ט. אחסון</p> <p>מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.</p> <p>י. פיתוח השטח</p> <p>מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושלבי ביצוע התוכנית.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>החלוקה המסומנת על גבי תשריט התכנית היא חלוקה מנחה בלבד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>	



חשמל	6.7
<p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	

ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה מקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : תכניות 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 יינתן היתרי בניה שטח תכנית אלא לאחר שיובטח מיקום מכולות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא</p>	

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תקשורת</p> <p>קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, 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>4. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מוגונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאים להיתר בנייה:</p> <p>א. העצים שייעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר- פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה התחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ב. לעצים שקוטרם 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>ג. היזם ייחוב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ד. ביצוע עבודות הכריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</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 בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ז. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.14</p>

6.15

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבניים 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 בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ג. מבנים חקלאיים שהוכרזו כמבנים חורגים כפי שצויין בסעיף ב, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר לשידרוג ללא הגדלת נפחי הבנייה.
2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:
- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
- ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים תיעמוד בקוי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.16

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה.