

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0470724

קבוצת כנרת - תיקוני פרצלציה

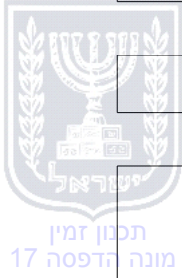
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

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

קבוצת כנרת מבקשת לערוך מספר שינויים בפריסת ייעודי הקרקע, בעקבות תהליך הפרצלציה. תכנית זו מאפשרת איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1, וכן הגדלת שטחי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)3 והרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2:

שטח הייעודים הציבוריים שצ"פ ושביל הוגדל ע"ח ייעוד מגורים.
שטח ייעוד דרכים הוגדל ע"ח ייעוד חניון.

בנוסף, התכנית מניידת יח"ד בין מתחמים, בהתאם להערה ב' בטבלה 5.1 (עמוד 21) בתכנית ג/17703 המאושרת:

2 יח"ד ממתחם 13 למתחם 17

4 יח"ד ממתחם 14 למתחם 18

כל זאת מבלי לשנות את סה"כ יחידות הדיור ואת סה"כ זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית קבוצת כנרת - תיקוני פרצלציה

ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0470724

85.325 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3

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 עמק הירדן

קואורדינאטה X 252596

קואורדינאטה Y 735459

1.5.2 תיאור מקום כנרת (קבוצה)**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת (קבוצה)

נפה

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
15162	מוסדר	חלק		35, 37-40, 48

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17703 ג/	18 - 17, 14 - 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
21/07/2011	5670	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17703 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17703



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה סיני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה וחניות למתחמי תכנון	19/10/2017	יהודה סיני	19/10/2017	1		מחייב	מתחמי תכנון
לא	תאום תשתיות	21/11/2018	יהודה סיני	21/11/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		21/11/2018	מיכאל שמיס	21/11/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		18/06/2017	יהודה סיני	27/10/2016		1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759506	04-6759501	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759506	04-6759501	

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

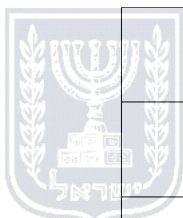
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר				קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759506	04-6759501	

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

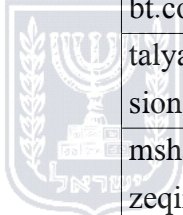


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה סיני	87942	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	yehuda_s@abt.co.il
מודד	מודד	דב שלומי	609		נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9924951	talyas@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נצרת עילית	לולב (2)	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת : צמח.

(2) כתובת : ת.ד 15140.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

קבוצת כנרת מבקשת לערוך מספר שינויים בפריסת ייעודי הקרקע, בעקבות תהליך הפרצלציה. תכנית זו מאפשרת איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1, וכן הגדלת שטחי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)3 והרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2: שטח הייעודים הציבוריים שצ"פ ושביל הוגדל ע"י ייעוד מגורים. שטח ייעוד דרכים הוגדל ע"י ייעוד חניון. בנוסף, התכנית מניידת יח"ד בין מתחמים, בהתאם להערה ב' בטבלה 5.1 (עמוד 21) בתכנית ג/17703 המאושרת:

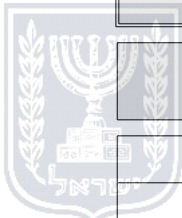
2 יח"ד ממתחם 13 למתחם 17
4 יח"ד ממתחם 14 למתחם 18
כל זאת מבלי לשנות את סה"כ יחידות הדיור ואת סה"כ זכויות הבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2.
3. הגדלת שטחי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)3.
4. ניוד יח"ד בין מתחמים: 2 יח"ד ממתחם 13 למתחם 17, 4 יח"ד ממתחם 14 למתחם 18.
5. כל זאת מבלי לשנות את סה"כ יחידות הדיור ואת סה"כ זכויות הבניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	19, 20, 28, 29
דרך מוצעת	21 - 23
חניון	15 - 18
מגורים א'	1, 3, 25 - 27, 430A, 430B, 431A, 431B, 432A, 432B, 433A, 433B, 434A, 434B
שביל	5, 14, 60 - 63, 75
שטח ציבורי פתוח	6 - 9, 11, 13, 30, 31, 64 - 66, 76 - 78

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	29, 28, 20, 19
גבול מתחם	דרך מוצעת	23 - 21
גבול מתחם	חניון	18, 17
גבול מתחם	מגורים א'	430A, 430B, 431A, ,27, 26, 3, 1 431B, 432A, 432B, 433A, 433B, 434A, 434B, 435A, 435B, 436A, 436B, 437A, 437B, 438A, 438B, 439A, 439B, 440 - 446, 449
גבול מתחם	שביל	75, 63 - 60, 14, 5
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	78 - 76, 66 - 64, 30, 11, 9, 8, 6
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20, 19
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	3
דרך / מסילה לביטול	שביל	14, 5
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	13, 7, 6
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,200	20.15
חניון	3,160	3.70
מגורים א'	54,210	63.50
שביל	1,960	2.30
שטח ציבורי פתוח	8,840	10.36
סה"כ	85,370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,686.85	17.21
דרך מוצעת	4,269.66	5
חניון	1,406.82	1.65
מגורים א'	50,205.62	58.83
שביל	4,712.27	5.52
שטח ציבורי פתוח	10,053.13	11.78
סה"כ	85,334.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.2.1:</p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>ביחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).</p> <p>השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>תא שטח 430A-439A, 430B-439B, 449, 440-446 מיועדים ליח"ד אחת כל אחד.</p> <p>תאי שטח 1, 3, 26 ו-27 הינם מתחמי תכנון עליהם יחולו הוראות השימושים המותרים בתא שטח כנ"ל.</p> <p>- אזור המגורים אפשר שיחולק למגרשים וזאת עפ"י מתחמי תכנון. אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה, ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תחויב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.</p> <p>- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).</p> <p>- במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יבוטאו הנושאים הבאים, כמצוין בטבלה בנספח מתחמים המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה:</p> <p>גודל המתחם (דונמים)</p> <p>קיבולת יח"ד מקסימלית במתחם לאחר החלוקה למגרשים.</p> <p>זכויות והגבלות בניה בכפוף לסעיף 5 בהוראות תוכנית זו</p> <p>שבילי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה.</p> <p>רוחב שביל מעבר לא יפחת מ- 3.0 מ'.</p> <p>למתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.</p> <p>המרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה 70 מ'.</p> <p>הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות, כולל הנחיות ארכיטקטוניות.</p> <p>שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו שבילי מעבר, גינון וחניות.</p> <p>תוכנית בינוי למתחם תכלול את התשתיות הקיימות והמתוכננות.</p> <p>מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים מקלטים וכו' יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.</p> <p>אישור תשריט חלוקה מותנה בתוכנית בינוי שתכלול את הנתונים המצוינים בסעיף זה</p> <p>במתחמי התכנון - החניה תהייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

מגורים א'	4.1
הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.2.2 :</p> <p>הוראות אדריכליות :</p> <p>תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מחסן : עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש</p> <p>גדרות : אין חובה לתחימת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה"- צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.</p> <p>מתקני אשפה : בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>מיכלי דלק וארובות : מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>דודי שמש : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור אשר יסתיר את הדוד והקולטים.</p> <p>מתקני חצר : יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים :</p> <p>-המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.</p> <p>-המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.</p> <p>-המתקנים יהיו ללא גג.</p> <p>-תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.2.2 :</p>	



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים א'
	<p>מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות רק לאחר אישור שיוך מגרשים לחברים. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן ? חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אפשרי קירוי החניות שבמתחם, בתנאי שיהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטח חניה מקורה יהיה כלול במניין שטחי השירות.</p> <p>מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.7.1:</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה וסלילה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון.</p> <p>השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 6 מוגדר כשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי ומיועד כשטח לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים ושעשועים, פינת חי, רחבות התכנסות וכיכרות בשטחים אלו יותרו הפעולות: ריצוף, הצבת ריהוט גן ומתקני משחקים ושעשועים, הצבת כלובים והקמת סככות צל בפינת החי, העברת קווי תשתיות לסוגיהן ולהקים מקלטים ומתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.1:</p> <p>השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2:</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2:</p> <p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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 הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p>

4.3	דרך מאושרת
ג	<p>תשתיות</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.2:</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור ? הצבת תמרורים תבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.1:</p> <p>השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.2:</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.2:</p> <p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. 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 הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.2:</p> <p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. 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 הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.2:</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים</p>

4.4	דרך מוצעת
או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור ? הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.	
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.10.1 : שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום רוחב שביל לא יקטן מ- 3.0 מ'.	
4.5.2	הוראות
א	תשתיות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2 : אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות- הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.11.1 : ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה .	
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2 : לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.
ב	איכות הסביבה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2 : יזם התוכנית מתחייב לעמוד בתנאי הגנת הסביבה בעניין חניונים הקיימים והעדכניים בכל החניונים שבתחום התוכנית. אמצעי המיגון אפשר שיהיו שדרות עצים/ שיחים, קירות אקוסטיים ו/ או כל אמצעי אחר ? נוסף שינחה מומחה מהמשרד להגנת הסביבה וזאת בכפוף לדרישת בעלי העניין.
ג	חניה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2 : החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ד	תשתיות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2 : אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות.

4.6	חניון
	גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת								
					ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי						
3	3	3	3	2	10	20	40	(3) 5000	(2) 1000	(1) 4000	400	1, 446 - 440 - 449	מגורים אי'
3	3	3	3	2	10	20	40	(3) 5000	(2) 1000	(1) 4000	400	3	מגורים אי'
3	3	3	3	2	10	10	40	(3) 2500	(2) 500	(1) 2000	400	430A, 430B, 431A, 431B, 432A, 432B, 433A, 433B, 434A, 434B	מגורים אי'
3	3	3	3	2	10	10	40	(3) 2500	(2) 500	(1) 2000	400	435A, 435B, 436A, 436B, 437A, 437B, 438A, 438B, 439A, 439B	מגורים אי'
3	3	3	3	2	10	12	40	(3) 3000	(2) 600	(1) 2400	400	27	מגורים אי'
3	3	3	3	2	10	16	40	(3) 4000	(2) 800	(1) 3200	400	26	מגורים אי'
3	3	3	3					(4) 250			500	6 - 9, 11, 13 - 30, 31, 64 - 76, 78	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:

- א. במבנה טורי או דו משפחתי יותר קו בנין צידי 0 מ'. קו בנין משביל ו/או דרך יהיה לפי הבנוי הקיים.
- ב. במידה ומגרש צמוד לכביש, קו הבנין הקדמי והצידי יהיה עפ"י הרוזטה של הכביש.
- ג. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- ד. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביניהם.
- ה. ניתן לנייד בין המתחמים במסגרת תשריטי החלוקה ובהתאם גם לנייד את החניות.
- ו. היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים, לא כולל מקלטים, לא יעלה על 250 מ"ר.
- ז. החניות לרכב עבור יח"ד שבמתחם יכולות להיות בתוך המתחם או סמוך אליו בתנאי שתוגדרנה עבור יח"ד במתחם ובתנאי של מרחק הליכה מהחניה לבית שאינו עולה על 70 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר ליח"ד.

(2) 50 מ"ר ליח"ד.

(3) מ"ר ליח"ד.

(4) היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום הישוב כולו, לרבות בתכנית ג/17703 המאושרת, לא כולל מקלטים, לא יעלה על 250 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p>	<p>6.1</p>
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.14 :</p> <p>- מקומות החניה יהיה בתחום המגרש או במקבצי חניות. - החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.7, 6.8 :</p> <p>איחוד ורישום :</p> <p>א. לאחר אישור תוכנית זו, תוכן תוכנית לצרכי רישום ועריכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. ב. החלוקה תהייה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט איחוד ו/ או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>הפקעות :</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי הציבור יוחכרו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.5 :</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p>	



6.3

חשמל

- ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן
- ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן
- י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן
- יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיפים 6.2, 6.3, 6.4, 6.6 :

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. זאת ע"פ הנספח הניקוז.

ביוב:

לא יפותח כל שטח מכח תוכנית זו ללא מתן פתרון ביוב בפועל (מיתקן ביתניה). תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5	הוראות פיתוח
<p>הוראות ביצוע- כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.23 :</p> <p>- התוכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>- התוכנית תבוצע בהתייחס להוראות המצוינות בנספחים לתוכנית: תנועה וחניה, ניקוז, נופי סביבתי.</p> <p>- התניית מתן היתר בניה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>עבודות פיתוח ובניה - כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.24 :</p> <p>אין מכח תוכנית זו לבצע עבודות פיתוח ו/ או בניה ללא ביצוע בפועל של מתקן לטיפול בשפכים ביתניה.</p>	
6.6	תקשורת
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.18 :</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.26 :</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים ומילוי אחר התנאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.</p>	
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.27 :</p> <p>לא יתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	

פיקוד העורף	6.9
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.20 :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
פיתוח סביבתי	6.10
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.21 :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום, מניעת זיהום מי תהום : מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או למתקני החדרה. 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>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.17 :</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.12 :</p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>ביוב- לא ינתן היתר בניה לפיתוח שטח לבניה טרם תחילת ביצוע בפועל של פתרון קצה לביוב- ביתניה.</p> <p>תנאי לאכלוס- יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר השלמת פתרון הקצה לביוב ביתניה.</p> <p>לא יפתוח כל שטח מכח תוכנית זו ללא מתן פתרון ביוב בפועל.</p> <p>טיפול בפסולת- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה וההריסה. תנאי לקבלת המבנה יהיה אישור מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>פינוי אסבסט- תנאי למתן היתר הריסה ופינוי עודפי פסולת בניין של מבנים חקלאיים ואחרים, חלקם בעלי גגות אסבסט יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לגבי האתר המיועד.</p> <p>לא יותר פיתוח שטח ללא פינוי מוסדר של הפסולת.</p> <p>בניה משמרת מים- תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח- תכנון הניקוז של המגרשים המיועדים לבניה תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה השהיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכנית, השיפועים ושיטות ההתנקזות. התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן וזאת על מנת למנוע הצפות.

תוכנית נופית- תנאי להיתר בניה במתחם למגורים הוא הכנה ואישור תוכנית פיתוח ועיצוב נופי לכל המתחם, שתוכן ע"י אדריכל נוף.

נאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך והסדרת נזקים שיגרמו במהלך הבניה.

תנאי למתן היתר בניה- עמידה בהוראות בניה משמרת מים.

6.13

תשתיות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.22 :

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.25 :

תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרוייקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.15

מבנים קיימים

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.10 :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר

6.15 מבנים קיימים	6.15
כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	

6.16 מקלטים	6.16
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.16 : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.17 היטל השבחה	6.17
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיפים 6.9, 6.13 : א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.18 הריסות ופינויים	6.18
מבנים להריסה : כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.11 : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית מהווה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/17703 ועל כן כפופה לשלבויות בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17