

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0512020

מושב נתיב השיירה - איחוד וחלוקה במגרש מס' 162 והרחבת דרך



| | |
|------------------|--------------|
| 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

מטרתה של תכנית זו הינה להעתיק את מגרש מגורים אי'3 מס' 162 המאושר מערבה ע"מ להרחיקו מקו חשמל קיים, תוך כדי הרחבה מקומית של תוואי דרך מאושרת מס' 81 למתן פתרון גישה מדרך ציבורית למגרש המועתק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב נתיב השיירה - איחוד וחלוקה במגרש מס' 162

שם התכנית

שם התכנית

1.1

והרחבת דרך

ומספר התכנית

201-0512020

מספר התכנית

0.720 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 2

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

212577 קואורדינאטה X

766702 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה הצפון-מערבית בנתיב השיירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השיירה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|-------------|
| | 162 | | נתיב השיירה |

שכונה השכונה הצפון-מערבית בנתיב השיירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19944 | מוסדר | חלק | | 36, 40 |

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 |
|-------------|------------------|
| 20448 ג/ | 162 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 |
| 05/08/2015 | 7842 | 7089 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20448 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 20448 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|-----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | רודי ברגר | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | רודי ברגר | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 01/11/2017 | רודי ברגר | 01/11/2017 | תשריט מצב מאושר | לא |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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 | | | נתיב השירה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בעמ | נתיב השירה | (1) | | 04-9822261 | 04-9821476 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ אשרת.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|---------------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | נתיב השירה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בעמ | נתיב השירה | (1) | | 04-9822261 | 04-9821476 | |

(1) כתובת: ד"נ אשרת.

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 | 04-6558266 | tzafontichnun@land.gov.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רודי ברגר | 36069 | | חיפה | (1) | | 04-8362005 | 04-8383425 | rudarch@013 net.net |
| מודד מוסמך | מודד | ויסאם דחבור | 1127 | | מעיליא | (2) | | 04-9572687 | | wisam181@g mail.com |

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 1194.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. הרחבה דרך בתוואי המאושר ע"פ סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העתקת מגרש מגורים א'3 מס' 162 המאושר מערבה, ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. מתן גישה למגרש 162 המועתק, ע"י הרחבה דרך מס' 81 בתוואי המאושר בתכנית ג/20448 ע"פ סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 301 |
| דרך מוצעת | 201 |
| מגורים | 162 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-----|--------|
| דרך מאושרת | 160 | 22.22 |
| מגורים א'3 | 400 | 55.56 |
| קרקע חקלאית | 160 | 22.22 |
| סה"כ | 720 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|-------------|
| 22.23 | 160.03 | דרך מאושרת |
| 22.18 | 159.71 | דרך מוצעת |
| 55.59 | 400.15 | מגורים |
| 100 | 719.88 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>השימושים הינם ע"פ יעוד מגורים א'3 בהוראות ג/20448.</p> <p>א. מגורים. יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.</p> <p>ב. שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. שימושים אלה יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים. גודלו המירבי של השטח הבנוי לשימושים הנ"ל = 50 מ"ר, על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר. הבריכה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו ובמרחק מזערי של 2 מ' ממבנה. הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבנייה. היתר בנייה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים ונצפים משטחי ציבור.</p> <p>- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>- כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>- חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה מגורים או בנפרד.</p> <p>- תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>- במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם.</p> <p>- בכל יחידת דיור יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת.</p> <p>- כל צנרת בבניין (מים, ביוב, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית</p> |



| | |
|--|---------------------|
| <p>4.1 מגורים</p> <p>הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תאסר התקנת אנטנות וצלחות לוויין יותקנו באופן מוצנע.</p> <p>- קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים.</p> <p>- תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע.</p> <p>- עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p> | <p>4.1</p> |
| <p>4.2 דרך מאושרת</p> | <p>4.2</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.2.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.2.2</p> |
| <p>4.3 דרך מוצעת</p> | <p>4.3</p> |
| <p>שימושים</p> <p>ע"פ הוראות תכנית ג/20448 : כבישים, שבילים, מסלולי אופניים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית הנדסית כגון : תקשורת, חשמל, ביוב, מים גז ומתקני אשפה.</p> | <p>4.3.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.3.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרים יוצאו ע"פ תכנון מפורט של הדרך.</p> | <p>א</p> |



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

| קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|--------------------|-----|-------------------|-----------------|---------|------|-----------------|
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| 3 | 3 (5) | 3 (5) | (1) | 2 (4) | (3) | 2.5 | 1 | (2) | 250 | (1) | (1) | 50 | 200 | 400 | 162 | מגורים |



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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|--------|
| קדמי (6) 5 | | מגורים |
| | 162 | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (2) 160 מ"ר.
- (3) למגורים 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחנייה 3.5 מ'. גובה המבנים יימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.
- (4) + עליית גג מרתף.
- (5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- (6) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונוות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו |
|---|------------------------|
| א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3 מ' - |
| ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2 מ' - |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה | 5 מ' - |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ) | 2 מ' - |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20 מ' - |
| ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו | 35 מ' - |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | - |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' - |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל - |
| י. ארון רשת | 1 מ' - |
| יא. שנאי על עמוד | 3 מ' - |

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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | |
|---|-------------|
| 6.2 | חשמל |
| <p>קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | |
|---|---------------------------------|
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>1. ביוב. כל בניין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מפורטות לביוב שיהוו נספח לתכנית הבינוי, לשביעות רצון משרד הבריאות. תכנית ביוב של כל הישוב תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו - השלמת עבודות תשתית במערכת המים והביוב הפנימית בישוב, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית ג/20448.</p> <p>היתרי בניה לבתי מגורים מכוחה של תכנית זו ינתנו רק לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש "עכו".</p> <p>2. ניקוז. אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי דרכים ושבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור בנייה ע"י הועדה המקומית הנם אישורי תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז האזורית עבור המגרש.</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא יאושר ביצוע כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.</p> <p>3. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור אגודת המים.</p> <p>4. סידורי תברואה. באזור ייקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האזורית האחראית לפינוי. כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד להגנת הסביבה. ריכוז האשפה יהיה באחריות הוועד המקומי ופינוי האשפה באחריות המועצה האזורית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | |
|---|---------------------|
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה 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>2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| | | |
|--|---|-------------------|
| | <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.4</p> |
| | <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| | <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.5</p> |
| | <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| | <p>פיתוח סביבתי</p> | <p>6.6</p> |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכד', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הנו קביעת מפלסי 0.0 מתואם בין מגרשים שכנים קיימים ומתוכננים ואישורו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. גדרות תהינה אטומות עד גובה שאינו עולה על 1.00 מ' מפני מפלס פיתוח סופי. מעבר לגובה זה יותרו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחייה. מעקות בטיחות יהיו שקופים (שבכה או סורג או דומה) בגובה הנדרש ע"פ תקן.</p> <p>ה. נגר עילי. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p> | |
| | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.7</p> |
| | <p>באזורי מגורים ובייעודי קרקע רגישים אחרים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים.</p> | |
| | <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.8</p> |
| | <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| | <p>תשתיות</p> | <p>6.9</p> |
| | <p>א. קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>ג. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות</p> | |

| | |
|--|--|
| 6.9 תשתיות | |
| להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. | |

| | |
|--|--|
| 6.10 היטל השבחה | |
| היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. | |

| | |
|--|--|
| 6.11 הפקעות לצרכי ציבור | |
| מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית. | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--------|
| 1 | לא רלבנטי | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

