

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0432377

מורשת - הרחבה

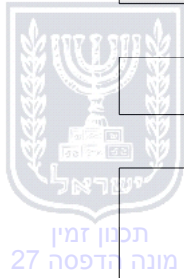
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הרחבת השטח למגורים בתחומי הישוב מורשת, עד למיצוי כל יח"ד המותרות לפי תמ"מ 9/2 - 520 יח"ד. על פי תכנית ג/11713 המאושרת. סה"כ קיימות בישוב- 467 יח"ד. בספירה מחדש של מסי יח"ד הקיימות, התברר כי סה"כ יח"ד הקיימות בתכנית זו עומד על 465. לפיכך, סה"כ התוספת האפשרית למיצוי מלוא הקיבולת לפי התמ"מ- 55 יח"ד. התכנית מוסיפה 55 יח"ד במגרשים חד משפחתיים, בשטח המיועד בתכניות מאושרות לקריית חינוך. התכנית מארגנת מחדש את המתחם, מקצה מגרשים למגורים, שצ"פ, רצועת תשתיות, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מורשת - הרחבה
-----	------------------------	-----------	---------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	205-0432377
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	משגב
	קואורדינאטה X	222699
	קואורדינאטה Y	748480

1.5.2 תיאור מקום הישוב מורשת, מוא"ז משגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17556	מוסדר	חלק		3, 36
17688	מוסדר	חלק		10
17691	מוסדר	חלק	23, 29	11, 15, 25
17692	מוסדר	חלק	14	9, 12, 21
18555	מוסדר	חלק		1
21105	מוסדר	כל הגוש	5-92	
21106	מוסדר	כל הגוש	4-80, 82-115	
21107	מוסדר	כל הגוש	4-265	

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

שפלת הגליל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1/35. הוראות תכנית תמא 1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 35 / תמא
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 5/34. הוראות תכנית תמא 5/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 34 / תמא
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא /34 ב/6. הוראות תכנית תמא /34 ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 / 34 / תמא
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9 / 2 / תממ
03/07/2003	3244	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11713 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/11713
19/11/2012	1003	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19010. הוראות תכנית ג/19010 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/19010
10/12/2013	2010	6711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/15320. הוראות תכנית ג/15320 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/15320
24/04/2014	5019	6791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19532. הוראות תכנית ג/19532 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/19532
24/04/2014	5019	6791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/20274. הוראות תכנית ג/20274 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/20274

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/07/2016	8910	7308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0320259. הוראות תכנית 205-0320259 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	205-0320259



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמן בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		נעמן בלקינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		נעמן בלקינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	23/11/2017	נעמן בלקינד	23/11/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוב	19/10/2017	עבדאללה ריאן	28/09/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	02/06/2016	לואיס עפרוני	02/06/2016	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	20/11/2017	לואיס עפרוני	20/11/2017	4	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף - תשריט	20/09/2018	קרן אורקין	20/09/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	הנחיות נופיות	20/12/2017	קרן אורקין	21/11/2017	4	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמתי	20/09/2018	רוית ריכטר	04/11/2014	22	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים - סקר עצים	28/11/2017	רוזנברג איתן	02/11/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה- גליון תנוחה	28/11/2017	אברי קדמי	27/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון חתכים לאורך	28/11/2017	אברי קדמי	27/11/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land.gov.il

1.8.2 יזם

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 - מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	moshe@misgav.org.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

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	נעמן בלקינד	30755	יעד אדרכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa-d-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9902215	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
אגרונום	אגרונום	רוזנברג איתן		איתן רוזנברג	מעלה צביה (1)			04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	יעד		04-9909140	04-9909344	eli_hash@netvision.net.il
אדריכלית	אדריכל	מיטל טורקו	122591	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9088720	04-9909990	maytal@yaad-arc.co.il
מהנדס יועץ תנועה וניקוז	יועץ תשתיות	לואיס עפרוני	102970	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	luis@karni-eng.co.il
מהנדס יועץ תנועה וניקוז	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@karni-eng.co.il
מהנדס יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	יעד		04-9909140	04-9909344	tmy@netvision.net.il
	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	הרימונים	2	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד		04-9088704	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל (2)		2	04-8580355	04-8580377	ckorit@gmail.com

(1) כתובת: ישוב מעלה צביה, ד.נ. משגב 2012900.

(2) כתובת: היוזמה 2 טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תוספת 55 יח"ד להבטחת התפתחות הישוב לטווח ארוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת 55 יח"ד לישוב כפרי הכולל 465 יח"ד מאושרות. לישוב זה אושרו בתמ"מ 520 9/2 יח"ד לכל היותר. שינוי יעוד קרקע: ביטול ייעודים קריית חינוך ודרכים; קביעת יעודים: מגורים א', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, רצועת תשתיות ודרכים. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע-קביעת זכויות והוראות בניה: *הנחיות בניוי. *הנחיות לעיצוב אדריכלי-התוויית מערכת דרכים, חניות ותשתיות. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'. קביעת שלביות ביצוע.

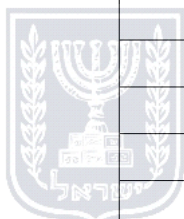


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	627 - 625
דרך מוצעת	624 - 620
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	636, 635
מגורים א'	522 - 468
רצועת תשתיות	557 - 551
שטח ציבורי פתוח	608 - 602
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	625
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	621, 620
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	635
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	606, 605, 602
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	627 - 625

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	635
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	468 - 471, 473, 499 - 510, 514 - 516
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	604 - 606, 608
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	621, 623
מבנה להריסה 2	מגורים א'	474, 475, 489 - 491, 498, 517, 518
מבנה להריסה 2	רצועת תשתיות	552
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	625
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	620
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	635
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	602, 606
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	635, 636
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	605
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	625 - 627
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	620 - 624
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	635, 636
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	468 - 522
רצועה לתכנון (פוליגונית)	רצועת תשתיות	551 - 557
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	602 - 608
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,900.66	0.94
ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	863,277.85	91.08
קרית חינוך	73,165.17	7.72
שצ"פ	2,503.4	0.26
סה"כ	947,847.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,113.34	0.64
דרך מוצעת	9,119.56	0.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	863,277.85	91.08
מגורים א'	22,362.13	2.36
רצועת תשתיות	3,688.24	0.39
שטח ציבורי פתוח	39,729.42	4.19
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,556.55	0.38
סה"כ	947,847.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים. ב. מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וסדנאות אומנים. ד. 2 יחידות אירוח ה. חניה. ו. מתקנים לאנרגיה חלופית/מתחדשת מתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. ז. מתקנים ביתיים למחזור ואגירת מים (מי גשם ומים אפורים) באישור משרד הבריאות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי מחסן: 1. במידה והמחסן יהיה חלק אינטגרלי מן הבית יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובות בטבלת זכויות ומגבלות בניה. 2. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי, בשטח של עד 7 מ"ר, ובגובה מירבי עד 2.5 מ'. ניקוז גג המחסן ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. 3. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי תעסוקה: 1. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים. 2. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים, או מתחת למשטח החניה. 3. לא יותרו שימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים לגרום למטרד לסביבה, לשכנים או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל. 4. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית והכל בהתאם לשימוש התעסוקתי המבוקש. 5. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ. 6. במגרשים הנמוכים מהכביש, ניתן לנצל חלק מהחלל שמתחת לחניה למחסנים/תעסוקה מקומית בנפרד ממבנה המגורים, כמפורט בהוראות תכנית זו, ובמסגרת השטחים המותרים.</p> <p>ג</p> <p>הוראות בינוי יחידות אירוח: 1. יותרו לא יותר משני חדרי אירוח ליחידת דיור. 2. השטח המיועד ליחידת האירוח יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים. 3. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש ליחידות אירוח כמפורט לעיל, תהיה כפופה לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון</p>

4.1	מגורים א'
	הועדה המקומית.
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לצורך פתרון להפרשי גובה במגרש, תותר קומת מסד סגורה, או קומת עמודים מפולשת מ-3 כיוונים, אשר שטחה יכלל במניין זכויות הבניה במגרש. 2. תותר הקמת פרגולות במרווח בין קו הבניין לגבול המגרש. 3. יותרו גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי. 4. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום. 5. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. 6. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. 7. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק, מתקני אצירת אשפה, מתלה כביסה, מתקנים פוטו-וולטאים, לפי העניין, וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ניתן לתכנן ולבצע את השכונה בשלבים, היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול: מפלסים הסופיים בשטחים הציבוריים ומגרשי המגורים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות, מסלעות, טיפול בשפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי העניין הכל לשיעור רצון הועדה המקומית. 3. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה. 4. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל במרחק אופקי מזערי של 1 מ' המשמש רצועה לשתייה, פיצול מסלעה יהיה למרחב אופקי מזערי של 2 מ'. 5. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים. 6. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית). 7. ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>הקמת מתקנים לאנרגיה חלופית/מתחדשת עפ"י תמ"א/10/ד10 ומתקנים למחזור ואגירת מים ומי שתיה תותר בתנאי שהמתקנים סומנו בבקשה להיתר בניה. כמו כן, יציגו פתרונות למניעת מטרדי רעש ומפגעים חזותיים, ויאושרו ע"י הועדה המקומית, המחלקה לאיכה"ס של הרשות ומשרד הבריאות.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים תהיה בשטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקנות</p>

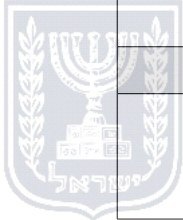
<p>4.1</p> <p>מגורים א'</p>	<p>התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.</p> <p>2. בהסכמת השכן תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי אפס, במגבלות הרשומות בטבלת הזכויות (טבלה 5 במסמך זה), במשולב עם מבנה המגורים או בנפרד, מחומרי הבניה של המבנה או בבניה קלה ובהתאמה אדריכלית למבנה המגורים. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. גובה מירבי 2.5 מ'</p>
<p>4.2</p> <p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1</p> <p>שימושים</p>	
<p>4.2.1</p>	<p>א. מבנים למטרות: חינוך, תרבות ופנאי, מועדון נוער, מועדון מבוגרים, משרדים לקהילה המקומית, שירותי דת, בריאות.</p> <p>ב. שטחי גינון וטיפול נופי, שבילים להולכי רגל ואופניים, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים.</p> <p>ג. חניות בצמידות לדרכים.</p>
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>4.2.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p>	<p>שיקום וייצוב מדרונות יכלול חיפוי באדמת חיפוף מקומית/אדמה גננית מאושרת בעובי 30 ס"מ לפחות ונטיעה של עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית ולתנאי מיעוט בהשקיה. ניתן לייצב מדרונות ע"י מסלעות עם כיסי שתילה. גובה התימוך לא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. תיאסר שילוב תימוך של קיר ומסלעה מעל/מתחת בחזית אותו מדרון. תכנית השיקום תאושר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>מדרונות חציבה יהיו בשיפועים עפ"י יועץ קרקע. בתחתית החציבה תמוקם ברמה ברוחב המאפשר שתילה ונטיעה ממיני חורש אופייניים 1-3 מ' לפחות. יתאפשר חיפוי אבן של מדרון חצוב.</p>
<p>4.2.2</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב</p>	<p>תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה באזור זה יהיה אישורה המוקדם של תכנית בינוי לתא השטח כולו. תכנית הבינוי תפרט את פריסת כל המבנים המתוכננים במגרש, שטחיהם, השימוש בהם, והכל תוך בחינת ניצול יעיל ומירבי של המגרש. כמו כן, תכנית בינוי זו תפרט את אופן הפיתוח במגרש לרבות: סימון שבילים, גישות למבנים, חניות, שטחי גינון, מיקום מתקני משחקים וכל הנדרש לצורך יישום השימושים המוצעים.</p>
<p>4.3</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. סככות צל קלות ותחנות הסעה</p> <p>ד. מתקנים טכניים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), מבנה טרנספורמציה בצמוד לדרכים ו/או תחנה להגברת לחץ מים.</p> <p>ה. קווי תשתית ציבורית ודרכי גישה לטיפול בהם</p> <p>ו. דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p> <p>ז. מתקני אשפה בצמידות לדרכים ו/או מרכז מחזור.</p>

	4.3
ח. מצפור.	
	4.3.2
הוראות	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום מגבלות הבניה 6.5 מ' משני צידי ציר הקו של קו חשמל מתח גבוה המסומנות עג"ב תשריט התכנית.</p> <p>2. לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p>	
	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, פירוט גינות ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, מתקני משחק, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים, מצללות, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את נראות המבנים בשטח. התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>2. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את הקירות למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית. פיצול מסלעות יהיה למרחק אופקי של 2 מ' מינימום.</p> <p>3. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. בעבודות פיתוח שצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p> <p>5. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ.</p> <p>6. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>7. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>8. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>9. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>10. מיקום מרכז מיחזור יתואם עם אגף איכות הסביבה ואגף הנדסה במועצה האזורית.</p>	
	4.4
	4.4.1
שימושים	
<p>א. חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ב. נטיעות וגינות.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ה. תחנות הסעה וסככות.</p>	
	4.4.2
הוראות	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינות. כמו כן, יצורף מפרט טכני</p>	



4.4	דרך מאושרת
	<p>ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. ג. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב). ד. קירות בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. ה. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל ושבילי אופניים. ב. נטיעות וגינון. ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה. תחנות הסעה וסככות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. ג. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. ד. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב). ה. קירות בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. ו. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p>
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות מתאריות</p> <p>ההוראות החלות באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.</p>
4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים

רצועת תשתיות	4.7
<p>א. רצועה למעבר קווי תשתית ומתקנים טכניים קטנים הנלווים להם. ב. שטחי גינון וטיפול נופי. ג. שבילים ודרכי גישה.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי לא תותר כל בניה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר קומות		שטחי בניה					
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שטחי בניה				
3	3	3	3	1	2	8.5	45	55	2	12	5	36	395	522 - 468	מגורים א'
5	5	5	5		2	10	40	40			5	35	1000	601	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5		1	4	0	(3) 1			0	(3) 1	(2)	608 - 602	שטח ציבורי פתוח
(5)	(5)	(4)	(5)		(5)	(5)	(5)	(5)			(4)	(5)	(4)	636 - 635	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. תותר העברת זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שירות, באישור הועדה המקומית.

ב. תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך, באישור הועדה המקומית.

ג. גובה המבנה ימדד מרצפת הקומת התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג באותו חתך אנכי, למעט אזור המדרגות ומתקנים.

ד. ביעוד מגורים א' בלבד תותר בניית מחסן וחניה, כמפורט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.

ה. ביעוד מגורים א' בלבד יותרו עד 2 יחידות אירוח לכל מגרש ביעוד מגורים א', בגודל מירבי של 40 מ"ר לכל יח"א- סה"כ לכל היותר 80 מ"ר, אשר יחשבו כחלק ממניין זכויות הבניה העיקריים במגרש.

ו. ביעוד מגורים א' בלבד תותר תעסוקה לכל מגרש ביעוד מגורים א', בגודל מירבי של 40 מ"ר, אשר יחשבו כחלק ממניין זכויות הבניה העיקריים במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 55 יח"ד בכל היעוד.

(2) לפי תשריט.

(3) תותר בניה של עד 40 מ"ר למתקן בתחום השצ"פ..

(4) כל הזכויות וההגבלות לפי תכניות מאושרות.

(5) כל הזכויות וההגבלות לפי תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות פיתוח
<p>שיקום וייצוב מדרונות יכלול חיפוי באדמת חיטוף מקומית/אדמה גננית מאושרת בעובי 30 ס"מ לפחות ונטיעה של עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית ולתנאי מיעוט בהשקיה. ניתן לייצב מדרונות ע"י מסלעות עם כיסי שתילה. גובה התימוך לא יעלה על 3 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. תיאור שילוב תימוך של קיר ומסלעה מעל/מתחת בחזית אותו מדרון. תכנית השיקום תאושר ע"י הרשות המקומית.</p>	
6.2	ביו, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחילת עבודות לשדרוג מתקן הטיפול האזורי- מט"ש נטופה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלה לפיתוח תשתיות ביוב. 2. השלמת עבודות שדרוג מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי מורשת ועד למט"ש האזורי (מט"ש נטופה) עפ"י תכנית ביוב מאושרת. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 3. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 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 להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. <p>ב. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 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"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י 	

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>יזם התכנית.</p> <p>ד. שימור וניצול מי נגר עילי:</p> <p>1. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני 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>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה באישור הרשות המקומית.</p>	

6.3 דרכים וחניות	
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנוני, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בה.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. ברצועות הגינון הנמצאות בתחומי רצועות הדרכים, יישתלו עצים תמירי צמרת בלבד.</p>	

6.4 חשמל	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת-קרקעית).</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

חשמל	6.4
<p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
היטל השבחה	6.5
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספחים עצים בוגרים" לשימור/כריתה/העתקה.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה ה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	

שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 (על פי תקן משרד החקלאות) לכל הפחות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחים אחסון, מקלטים, מרתפים) יובצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

- תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

- תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה / מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ג. כל שצ"פ שגודלו מעל 550 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

8. תחזוקת עצים :



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 10.0 בהוצאת משרד הביטחון.</p> <p>9. העתקות עצים יבוצעו בין חודשים ינואר - מרץ בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה ולפי המפרט הטכני לביצוע העתקות בהתאם לסוג הקרקע ומצב העצים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות. באחריות היזם לאתר מקומות מתאימים לקליטת העצים המעותקים כולל התחיבות גוף הקולט לטיפולם.</p> <p>10. קווי ביוב ותשתיות נוספות לצורך הפרויקט יבוצעו בגבולות התכנית או על בסיס דרכי יער קיימות בתאום עם קק"ל.</p> <p>11. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופים עבור העצים המיועדים לכריתה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. העתקת קווים קיימים בתחום התכנית יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ג. היתר לתשתית דרכים, שבילים ושצ"פ יכלול תכנית תאורה בהנחית מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.</p> <p>ב. כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת - קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל חיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על לפי הנחיתו ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית במסגרת הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. חלוקה שמופיעה בתשריט יעודי קרקע - מנחה בלבד.</p> <p>ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה למעט בייעוד מגורים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובסמכות הועדה המקומית.</p>	

<p>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה- הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשטח נשוא ההיתר.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכוייהן.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים מס' 468-487, 499-504, 520-522	ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך השלב. הערה: שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הועדה המקומית לפי הצורך.
2	מגרשים מס' 488-498, 505-519	ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך השלב. הערה: שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הועדה המקומית לפי הצורך.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

