

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0540427

הצרכת שטחים - מוקיבלה

צפון

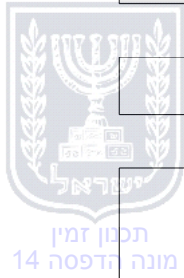
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הצרחת שטחים בין יעודי קרקע מגורים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד ליצירת מגרש אחד ביעוד " מבני ציבור משולבים עם שצ"פ" לבנית מסגד, במוקיבלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים - מוקיבלה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

204-0540427

מספר התכנית

57.102 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 228448

קואורדינאטה Y 713097

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה החדשה דרומית לכניסה למקיבלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מקיבלה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה חדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20013	מוסדר	חלק		5-6
20014	מוסדר	חלק		22

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
ג/ 10466	50 - 54, 153 - 154

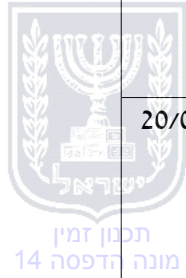
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14916	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14916 ממשיכות לחול.	5787	2449	20/03/2008
ג/ 10466	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10466 ממשיכות לחול.	5202	3242	03/07/2003



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000	1	08/01/2018	וליד מסאלחה	08/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/11/2017	אחמד זועבי	27/11/2017		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הגלבוע	עין חרוד (אחוד)	(1)		04-6533252	04-6531451	riky@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נע הגלבוע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הגלבוע	עין חרוד (אחוד)	(1)		04-6533252	04-6531451	riky@hagilboa.org.il

(1) כתובת: ד.נע הגלבוע.

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 (1)	2	04-6558273		

(1) כתובת: רחוב חרמון נצרת עילית.

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	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	(1)		04-6702471	04-6702471	wmasalha@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 141 דבוריה 16910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

הצרחת שטחים בין יעודי קרקע מגורים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד ליצירת מגרש אחד ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" לבנית מסגד, במוקיבלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בין יעודי הקרקע מגורים ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד עפ"י סעיף 62א(א)1 שינוי בקווי בניין, עפ"י סעיף 62א(א)4

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300 - 302
מגורים א'	1 - 6
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	200, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	1 - 3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

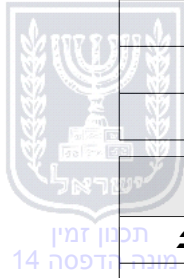
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך בעיבוד מיוחד	1,710	3
דרך גישה / זכות מעבר	707	1.24
דרך מאושרת	20,352.11	35.64
דרך משולבת	391	0.69

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור משולבים עם שצ"פ	3,284.8	5.75
מגורים ב	28,948	50.69
שטח ציבורי פתוח	1,710	3
סה"כ	57,102.91	100

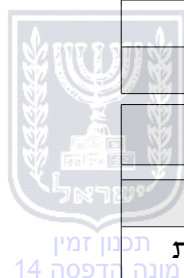
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	51,167.69	89.61
מגורים א'	2,650.42	4.64
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,284.8	5.75
סה"כ	57,102.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים שימוש עיקרי 1: מגורים 2. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע או במרתף בלבד. 3. פעוטון, מעון או משפחתון: מרפאה שכונתית, מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב-בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקת חלקה תואמת תכנית זו. 4. שירותי קייט והארכה (צימרים) במגרשים בשטח מיזערי של 700 מ"ר (כחלק משטח העיקרי כולל). שטח יחידת הארכה מירבי כולל - 40 מ"ר, מספרן לר יעלה על ארבע, והן יתואמו לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיפים 2-4 בסעיף לעיל בתנאי שאינה משנה את אופי איזור המגורים, ובשטח מירבי של 30% משטח המגורים במגרש (או עד 100 מ"ר, ולשירותי הארכה בלבד עד 160 מ"ר). לא ימוקמו שימושי מסחרי ו/או משרדים מעל קומה או מעל חלק מקומה המשמש למגורים. אין לאשר תכליות בסעיפים 2 עד 4 לעיל בכפיפה אחת או בקרבת משקי בעלי חיים ו/או בתי מלאכה קיימים בתחום המגורים. הסדרת מטרידים והעתקתם לאתרים המיועדים להם בתכנית זו מהווים תנאי לפיתוח אזורי המגורים. אישור תכניות אלו יותנה בקיום הוראות מסמך מס' 6 לתכנית: ג/14916 - נספח סביבה.
4.1.2	הוראות אדריכלות א מרתף: 1. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה: לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות מרצפת הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ-3.0 מטרים. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מטרים. 2. תותר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יחיד יירשמו על שם כל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם. שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים) שטחי שירות ניתן לבנות: א. כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומתו - כולל חנייה מקורה אשר תשולב במבנה עיקרי. ב. חנייה מקורה במבנה עזר נפרד תותר רק באישור מיוחד מהוועדה המקומית- בתנאי שאין כל אפשרות לשלבה במבנה העיקרי, וכסככה מפולשת בקרוי קל בלבד. קווי בניין לחניה זו: קדמי 1 מ' וצדדי - לפי מבנה עיקרי, או קווי בניין אחורי וצדדי 0 (קו בניין מחייב) ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. לא תותר חנייה בקו בניין צדדי 0 במגרשים שבהם קו קרקע טבעית הינו מתחת לרחוב /לגישה לחזית כניסה. גובה מבנה מירבי 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.



מגורים א'	4.1
תוכנית בינוי: היתר בניה לשימושים עיקריים בסעיף 4.1.1 תתי סעיפים 2-4 יינתן בכפוף להגשת תכנית בינוי למבנן מגורים רצוף, התחום בשבילים בדרכים ו/או בשטח ציבורי אחר- בהתאם לסעיף 6.3-תכנית בינוי. גישה וחניה לשימושים שונים יופרדו מיחידת דיור במגרש כך שיימנע מטריד למגורים. יחוייב שטח מזערי פנוי לגינון בשיעור 35% משטח המגרש. מספר מבנים: על מגרש באזור מגורים ניתן להקים מספר מבנים במרווח מזערי של 5.5 מ' בין המבנים ובתנאי שיובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מזערי של 6 מ' לכל מבנה.	
זיקת הנאה בתאי שטח 1-3, שטח זה ישאר פתוח למעבר כלי רכב ולא תותר בו כל בניה	ב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכנית ג/14916	
הוראות	4.2.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
מוסדות חינוך, תרבות וחברה, בריאות, דת, ספורט אולם תערוכות, משרדי הרשות המקומית ושאר השימושים האפשריים לשירות הציבור תושבי היישוב.	
הוראות	4.3.2
אדריכלות באזור משולב עם שצ"פ תרוכז הבנייה באופן שישולבו שטחים פתוחים רצופים בשטח מזערי של 600 מ"ר. שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, למצללות, לגינות ציבוריות, לחנייה לא מקורה, לגני משחקים לילדים ונוער, למתקני ספורט פתוחים וליציעים ולכל פיתוח אחר לשימוש הציבור. שטחי שירות: בהתאם לתקנות (חישובי שטחים) שטח שירות ניתן לבנות: א. כחלק מן המבנה העיקרי, בקומת העמודים, בקומת מרתף, על הגג או בקומות אחרות שלו. ב. ו/או במבנה עזר נפרד בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0) וקו בניין קדמי 2.0 מ' ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג למגרש המבקש. גובה מבנה העזר הנפרד לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. לא תותר הקמת השנאה חיצונית בשטח זה אלא פנימיות בלבד. כל התשתיות בתחומי המגרשים יהיו תת קרקעיים.	א

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.3**

מספר מבנים: על מגרש באזור למבני ציבור ניתן להקים מספר מבנים ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחילופין יחולקו המבנים למקבץ אחד בקו 0.

הבנייה באזור זה תותר רק על פי תכנית בינוי לכל המגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.3 בתכנית זו.

יעודי השטחים למבני ציבור ופריסתם יהיו בהתאם לנספח מס' 1 לתכנית ג/14916 (פרוגרמה).

מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על שטח מגרש מיזערי - למספר מגרשים לבנייה.

למגרשים פנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום המגרשים המפרידים בינם לבין דרך גובלת.

השטח התחום כזיקת הנאה למעבר יכלול בשטח המגרש המקורי לצורך חישוב אחוזי בנייה מותרים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% 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					שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	302 - 300	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	302 - 300	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3	3		3	10	6	(3)	36	100	100	20	80 (2)	365	1, 2, 3, 4, 5, 6	מגורים א'	מגורים א'
5	5	5	5		2	6			40	60	60	15	45	500	200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	5		2	6			40	60	60	15	45	500	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

הנחיות כלליות:

א. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים.

בקירות הבנויים בקו 0 לא יותרו פתוחים. ניקוז מבנה בקו בנין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.

תוכנית בינוי תפרט קווי בנין לכל מגרש. ניתן לתכנן בקו בנין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל קו בנין צדדי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים. בהתאם לתנאי סעיף זה - מבנה עזר מפולש בקרוי קל בלבד לחניית רכב פרטי יותר בקו בנין קדמי 1 מ' ובקו בנין צדדי לפי מבנה עיקרי, ובגובה נטו 2.2 מ'.

קווי בנין 0 צדדי ואחורי באזור מגורים יותרו בתנאי הסכמת שכן גובל. ובתנאי שקו בנין צדדי מיזערי מנגד באותו מגרש יהיה 5 מ'. קווי בנין בתכנית מאושרת קודמת - לא ישתנו ויהיו בתוקף, אם אין שינוי ביעוד

הקרקע.

ב. וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדלו סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

ג. גובה בנייה מירבי הינו מספר הקומות המירבי בחתך אחד - הן מעל והן מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי ו/או בבקשה להיתר. גובה המפלס לא יעלה על 0.50 מ' מפני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הנמוכים מהדרך, ולא יעלה על 1.5 מ' מעל פני דרך ציבורית גובלת - במגרשים הגבוהים מהדרך.

ד. לצמצום הנגר העילי ושימור משאבי מים - מחוייב פיתוח שטחים מגוננים מיזעריים בתחום מגרשים לבניה, בתכנית קרקע מיזערית לפי המפורט להלן: 35% ו 30% באזורי מגורים 35% באזורים למבני ציבור, מרכז אזרחי, ספורט 15% באזור מסחר. שטחים אלו אינם כוללים משטחי חניה, אלא נוספים עליהם. משטחי חניה לא מקורים באזורי המגורים ומבני ציבור ירוצפו לפחות ב- 40% מתכסיתם בריצוף מחלחל (או גינן).

ה. זכויות הבנייה בשטח מבני ציבור משולבים עם שצ"פ שבתחום תכנית מאושרת ג/10466 - לפי תכנית קודמת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להוראות תכנית ג/14916.

(2) 120 מ"ר / יח"ד מזערי.

(3) 2 יח"ד למגרש מזערי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש בהתאם לסעיף 6.3 בפרק זה.
2. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים בלבד אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
3. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני מגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הוועדה המקומית.
4. בבנייני אבן תותר תוספת בנייה/שינוי חזית שגימורה אבן בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש בחומרים נוספים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי, וחלוקת חומרי הגמר בחזיתות המבנה ישולבו בגימור האבן הקיים בעיצוב מפורט ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה.
- על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המרבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
6. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביתור מ-2.20 מ' מפני גג שטוח או ביתור מ-1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח בתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.
- לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס בתחום התכנית.
7. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח כולל מבנה קל או מסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש ניתן להניח על גג משופע, בתנאי שיתואר בבקשה להיתר הבנייה.
8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אבזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
9. הועדה המקומית והרשות המקומית רשאיות להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו. באזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד, ובאופן שלא יהוו מפגע בטיחותי או נופי.

6.2

עיצוב אדריכלי

10. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. אם יש צורך בקיר בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה-שביל-שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש יידרש כתנאי ההיתר לבנות קיר תומך ו/או מעקה מעל קיר תומך שיהיה גובה מפני הדרך הציבורית ב-1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה התמוכים בקיר יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר בהתאם לחוק ולפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ', יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

11. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ-60 ס"מ. גובה הגדרות לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ-80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר. חומרי הבנייה והגמר של גדרות רשת למעט גדרות רשת איכותיות מגולוונות מרוחקות.

12. הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט ניקוי וכ"ו. ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחויבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעלי הנכס בתשלום ההוצאות.

13. הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור, מבני ציבור משולב או מרכז אזרחי, כאשר ממוקם הבניין בהצטלבות דרכים או במגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום.

6.3

תכנית בינוי

בהתאם להוראות יש אזורים בהם יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה. כמו כן תוכן תוכנית בינוי ועיצוב אחזיתות לקטעי רחוב רצופים בדרכים בהן קו בניין קדמי 0 (קיים או מתוכנן), וכן בדרכים ראשיות ובדרכים המצויינות כצירי טיילות ונוף (ראה נספח נוף לתוכנית ג/14916). תכנית הבינוי תאושר על ידי הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:

- העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרות תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל או ברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- התוות דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, תחניהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים) כגון: מפלסי בנייה ופיתוח, פתרון נגישות, גדרות וקירות תומכים, פרגולות, גינון ונטיעות, קווי ניקוז, ביוב מים,

6.3

תכנית בינוי

תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל רהיט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישת הוועדה.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

יהיה סידורי כניסה משותפת לחניה ויוסדר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965.

רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור



חשמל	6.7
בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' 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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. בהתאם לסעיף 3.3.3 ב"ת בע"פ 2 בתוכנית ג/14916. 3. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד	

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה. לא תותרנה תעסוקות ומלאכות בעלות פוטנציאל לזיהום של מי התהום.

4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



6.9

ניהול מי נגר

1. באזור א'1, תקבע התוכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

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 אלא כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.11

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.



6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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



6.13	פיתוח תשתית
	המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה- תאום תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה : 1. בקשות להיתר בניה יעמדו בדרישות תקנות התכנון ובניה 2. הכנת תכנית בינוי ליעוד מגורים א כך שהמגרשים ישתלבו עם הפיתוח הקיים בשטח ובהתאם לתכנית הבינוי של משב"ש לתכנית ג/10466. 3. הכנת תכנית בינוי ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לכל מגרש (תא שטח 200)

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

7.	ביצוע התכנית
----	--------------



7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה