

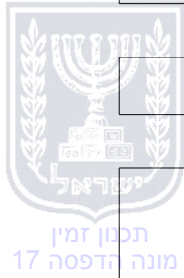
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0487710

קיבוץ הרדוף. שינוי הוראות במגרש 201 .

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
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

תכנית זו נועדה לאפשר שימוש מייטבי במגרש 201 לצרכי דיור בקיבוץ הרדוף אשר הולך ומתפתח. התכנון נעשה ע"י הקיבוץ ובשיתוף התושבים כאשר הכוונה היא לאפשר, ע"י שינוי קל בהוראות התכנית הקשורות למגרש 201,

בינוי למגורים הנדרשים לצרכי הקיבוץ מבחינת מספר יחידות נדרשות וכן אופי הסביבה הבנויה. השינויים הנדרשים הם שינוי גודל מגרש מינימלי, שינוי בקווי ביניים על מנת לאפשר בניה של בתי חצר צמודי דופן או דו, ושינוי במספר היחידות מ 12 ל 17 תוך עמידה במכסת תמ"א 35 ושינויים אלו יאפשר i שימוש מייטבי במגרש 201 ועומדים בקנה אחד עם המגמה המחוזית לציפוף יחידות.



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 קיבוץ הרדוף. שינוי הוראות במגרש 201 .

ומספר התכנית

254-0487710

מספר התכנית

10.730 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 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 יזרעאלים

216400 קואורדינאטה X

741250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית של הישוב מגרש 201

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הרדוף

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש 201 ק.הרדוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10349	מוסדר	חלק		2
10350	מוסדר	חלק		16, 19, 24, 92

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון 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
29/06/2009	4560	5971	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו לגבי מגרש 201 וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14873 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 14873



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר ברילנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר ברילנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך מנחה ליישום ההוראות בדבר מספר יח"ד, קווי בניין וגדלי מגרשים.	03/11/2018	אמיר ברילנט	03/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה לתמ"א 35	20/03/2017	אמיר ברילנט	20/03/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה וחניה	03/11/2018	זאהר זידאן	03/11/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17/01/2017	אמיר ברילנט	16/01/2017	1	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

**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			קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע המוביל.

**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	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר				קיבוץ הרדוף	הרדוף	(1)		04-9059222	04-9861106	

(1) כתובת: דואר נע המוביל.

**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	אמיר ברילנט	5895670		כליל	כליל			077-3180753	amirbri@gmail.com
	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	(1)		050-5707674		zahir@zhv-eng.net
	מודד	משה מריין	640		רמת ישי	(2)		04-6404243		

(1) כתובת: ת.ד. 446.

(2) כתובת: רמת ישי ת.ד. 792.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

שינוי בהוראות הקשורות למגרש 201 מגורים א בקיבוץ הרדוף והמשך דרך משולבת קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מספר יחידות דיור מותר מ 12 ל 17 ע"פי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

תוך עמידה במכסת יח"ד ליישוב ע"פי תמ"א 35. ( בתמ"א 300 יח"ד להרדוף- בתב"ע קיימת 184 יח"ד +30 זמניות )

שינוי גודל מגרש מינימלי ע"פי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.

שינוי קווי בניין צדדיים ע"פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

שינוי קו בניין אחורי ע"פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

המשך דרך מאושרת ע"פי סעיף 62 א (א) 2 לחוק.

העברת שטחי בניה ממגרש למגרש ע"פי סעיף 62 א (א) 6 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	10, 11
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	200

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	8,524.15	79.44
דרך גישה	1,340.18	12.49
שטח ציבורי פתוח	865.92	8.07
סה"כ	10,730.25	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.88	2,133.58	דרך משולבת
76.22	8,178.53	מגורים א'
3.90	418.16	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>10,730.26</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבתי מגורים חד משפחתיים לשימוש חברי המשק, בנים ותושבים, משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבית וחניות. במגרש 201 באזור זה החלוקה למגרשים תעשה ע"פ תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו ובהתאם לטבלת הזכויות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחקים, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לרחוב מגורים המשלב בתוכו מעבר להולכי רגל, גינון, הקפדה מירבית על האטת מהירות הנסיעה ובטיחות הולכי הרגל. הרחוב יתוכנן ע"פ הנחיות משרד התחבורה לרחובות משולבים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	17	40			10%	40%	(1) 420	8178	1	מגורים א'	מגורים א'
5	3	(2) 0	(2) 3	2												

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- קווי הבניין צדדי ואחורי באזור מגורים א' יותרו גם במרחק הקטן מהמצוין בטבלה עד כדי סטייה של 0.5 מ' לצורך שמירה על עצים קיימים וע"פ הקיים בעת אישור התכנית

ב- מרווחי הבנייה המצוינים יחולו רק על בנייה חדשה. לגבי מבנים קיימים? המרווחים יהיו ע"פ מרווחי הבנייה הקיימים בפועל.

ג- בסמכות וועדה מקומית לאפשר העברת זכויות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששה"כ אחוזי הבנייה המפורטים בטבלה יישמרו.

ד- הגובה המכסימאלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים, עד קו רכס עליון 8.5 מ' הנמוכה מבין השתיים. גובה גגות שטוחים 7 מ'. בתחום הגובה המותר לבנייה ניתן לכלול עליית גג ו/או קומת מסד.

ה- במגרשים בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 20% יותר לבנות עד 3 קומות ובתנאי שהקומה ה-3 תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית, גובה המבנה ביחס לקרקע טבעית או חפורה לא ישתנה.

ו- במגרשים בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 20% יתאפשר ביצוע גשרון להולכי רגל ממפלס המדרכה לבית המגורים במרווח הקדמי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חישוב זכויות לכל יח"ד ע"פ זכויות שטח המגרש כולו מחולק ב 17 יח"ד. כלומר 240 מ"ר עיקרי + שרות לכל יח"ד. ( 192 מ"ר עיקרי, 48 מ"ר שרות ).

(2) תיתכן החלפה בין מרווחים ימני ושמאלי.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**



א. שטח מגרש

שטח המגרש לא יקטן מ- 420 מ"ר בתחום מגרש 201.  
רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ-15 מ'.

ב. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, מדוד מפני קרקע טבעית, או חפורה, למעט באזורים בהם הוגדרו מפלסי בניה בתכנית הבינוי.

גובה הבניין בגגות משופעים עד קו הרכס העליון 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית ו/או חפורה. גובה בגגות שטוחים עד קצה מעקה הגג העליון 7 מ'.  
לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות, למעט במדרונות בהם שיפוע הקרקע הטבעית עולה על 20%. במגרשים אלו ניתן לבנות עד 3 קומות ובתנאי שהקומה ה-3 תבנה לפחות בנסיגה של 3 מ' מקו חזית הבניין.

ג. שטחי שרות

שטחי שרות יכללו חניה מקורה, חדר הסקה, מחסן וממ"ד, מאגר מי גשם, לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים.

ד. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר, מסה"כ זכויות שטח המגרש, להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שיחשבו כשטח עיקרי.  
תנאים למתן היתר בניה לשימוש עסקי למקצועות חפשיים הינם: בשטח המגרש קיים מבנה מגורים ובעל המקצוע הינו בעל הבית, והבטחת מקום חניה בתחום המגרש.

ה. מחסנים

תותר הקמת מחסנים וחדרי שרות בקומות קרקע ובקומות מסד בלבד, בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי, או בנפרד מבית המגורים במרווח אחורי.
2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו המרבי של המחסן יהיה 6 מ"ר.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

ו. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים

1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
2. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (0 ו), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר



הוראות בינוי	6.1
<p>הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.</p> <p>3. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 25 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>4. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.</p> <p>ז. עליות גג</p> <p>ותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>ח. מרתפים</p> <p>ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 1.2 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. אוורור מרתפים בחזיתות אחרות יתאפשר באמצעות 'חצר אנגלית'.</p>	






תכנית בינוי	6.2
<p>תנאי למתן היתר, אישור הועדה לתכנית בינוי מפורטת למגרש 201 כולו ע"פי דרישות תכנית 14873 והדרישות המפורטות להלן בסעיף 6.3.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>א. הוראות כלליות</p> <p>1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בסוגים ובגוונים שיאושרו מעת לעת ע"י וועדת הבניה בישוב.</p> <p>2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שיאושרו מעת לעת ע"י וועדת הבנייה בישוב,</p> <p>כתנאי להיתר הבניה. אזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, למעט שילוט בגודל 30/120 ס"מ שישולב בגדר המבנה ולא בחזית המבנה, יאושר על ידי וועדת הבניה של הישוב.</p> <p>5. קולטי שמש - ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>ב. פיתוח</p> <p>1. עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם לתכניות הבינוי. תכנון מבני המגורים יותאם לתוואי השטח ע"י דירוג מבנה ו/או בניית קירות מסד במידת הצורך.</p> <p>2. תכנית הבינוי והפיתוח, תאושר ע"י מהנדס הועדה. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי</p>	

	<b>6.3</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. 3. גדרות וקירות בנויים תוחמים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p> <p>ג. תכנית פיתוח נוף</p> <p>1. תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נופי שתכלול את כל השטחים הפתוחים ההיבטים הנופיים ותוכן ע"י אדריכל המבנה ו/או אדריכל נוף.</p> <p>2. בתכנית הפיתוח הנופי יוצג הטיפול באזורי הממשק בין אזורים מבונים לשטחי יער המקיפים את הקיבוץ.</p> <p>3. התכנית תתייחס למיקום המוצע, בהיבט של שימור ומינימום פגיעה בחורש הטבעי הקיים, תוך התייחסות לשילוב הבינוי המוצע בטופוגרפיה ההררית.</p> <p>4. תכנית הבינוי תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- החומרים שישמשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.</li> <li>- הצמחיה שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים). טיפול נופי בחניות.</li> <li>- פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.</li> <li>- פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.</li> <li>5. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.</li> </ul>	

	<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות הנובעות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

	<p><b>חניה</b></p> <p>6.5</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
  	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.6</p> <p>1. ביוב</p> <p>א. רישוי תכניות תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, אישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות (כולל אישור לפתרון והגורמים המוסמכים לכך).</p> <p>ב. טיב השפכים איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).</p> <p>ג. תקני קדם הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. פסולת</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח הישוב ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ג. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אכסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>עפר לאתר מוסדר.</p> <p>3. איכות אויר</p> <p>יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית, רוח, מים או עץ.</p> <p>לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר</p> <p>בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>4. לא יותר גידול בע"ח (להוציא חיות מחמד) בשטח התכנית</p>	



חשמל	6.7
<p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' .</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד ותייל אוירי 2.0 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' 20.00 מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש</p> <p>סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ב. אספקת חשמל</p> <p>התשתיות לאספקת החשמל בתחום הקו הכחול של הישוב במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.</p> <p>תחנות השנאה תהיינה פנימיות וממוקמות בשטחים המיועדים לכך - ב"שטח למתקן הנדסי".</p> <p>לא יורשו שנאים על עמודים.</p> <p>מבני תחנות ההשנאה יבוצעו על פי אותן דרישות כמו ליתר המבנים של היישוב.</p>	



<p><b>6.8 תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של היישוב, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.11 תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1.מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>6.12 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>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.</p>	

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. ביצוע ההריסה יקבע כתנאי למתן היתר בנייה ו/או מימוש התכנית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש משוער של התכנית תוך עשר שנים מאישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17