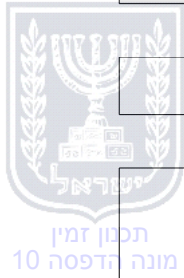


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0591016

מגרש 801 כפר ורדים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2018

להפקיד את התכנית

12/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו הנדרשת בתכנית מאושרת ג/15442 כולל נספח בינוי ומחלקת את המגרש 801 לתת מגרשים ודרכי גישה. לאחר חלוקה לא ניתן לממש את מס' יח"ד המאושר בבנייה לפי 1 יח"ד במגרש לפי תב"ע מאושרת ולכן אנו מציעים בתכנית : 44 מגרשים לבתים פרטיים ו-2 מגרשים לבנייה רוויה -2 בנינים בני 4 קומות בכל מגרש. כמו כן אנו מבקשים בתכנית תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה. בתכנית בינוי אנו מציעים מגוון דירות לזוגות צעירים, מתבגרים ולמשפחות עם ילדים : דו-משפחתיים דו-קומתיים, חד קומתיים "צומחים" ובבנינים דירות 6-5-4-3 חדרים, דירות גן וגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 801 כפר ורדים
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	255-0591016
-------------	-------------

שטח התכנית	18.921 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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**

מעלה הגליל

**קואורדינאטה X**

223855

**קואורדינאטה Y**

767935

**1.5.2 תיאור מקום**

כפר ורדים-שלב ג'

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים			

שכונה

כפר ורדים-שלב ג'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18397	מוסדר	חלק		29-32
18412	מוסדר	חלק		1, 9, 13

**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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 15442	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15442 ממשיכות לחול.	6621	5974	02/07/2013



**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				יאיר הרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		04/02/2018	יאיר הרמן	05/02/2018	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		07/12/2017	עיסאם דלי	07/12/2017	תשריט חלוקה למגרשים	לא
תנועה	מחייב	1: 250		29/01/2018	ישראל רשטניק	29/01/2018	נספח תנועה וחניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/01/2018	יאיר הרמן	29/01/2018	תכנית מצב מאושר	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל,		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		
	פרטי	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ		משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il

**1.8.2 יזם**

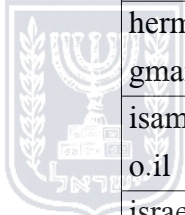
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ		משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il

**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		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294		
חוכר	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	משה חדיף בנין והשקעות בע"מ		משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	צפת	עליה ב	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.net.il

## 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	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	לח"י	20	04-6620222		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	עיסאם דלי	893		כפר יאסיף	כפר יאסיף		04-9561532		isam@daly.co.il
יועץ	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק			טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215551		israel@matop.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גובה בניין	מסתור מערכות טכניות וקולטי שמש על הגג לא יחושבו בגובה הבניין ויהיו בתוספת לגובה.
קוי בניין	ראה תשריט מצב מוצע לגבי קוי בניין. קו בניין קדמי נמדד מהכביש הצמוד למגרש. למגרשים בין שני כבישים - קו בניין קדמי נמדד מכביש עירוני מקומי מס' 2,25,111 וקו בניין אחורי יהיה מכביש פנימי (תא שטח 1046). במגרשים פינתיים בין שני כבישים - קו בניין קדמי נמדד מהכביש עירוני מקומי וקו בניין מהכביש פנימי הוא צדדי.

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**

חלוקה תכנונית של המגרש 801 ל-48 מגרשים, תוספת זכויות בניה למגרשים למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' וב', דרך משולבת וש.צ.פ.
2. תוספת שטחים ויח"ד.
3. קביעת הוראות, זכויות בנייה, קווי בניין.
4. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב.
5. הסדרת מערכת תנועה וקביעת כניסה למגרש וחניות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1046
מגורים א'	1043 - 1000
מגורים ב'	1045, 1044
שטח ציבורי פתוח	1047

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	1045, 1044

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	1043 - 1000
מבנה מוצע	מגורים ב'	1045, 1044
קו בנין עילי	מגורים ב'	1045, 1044

## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	18,921	100
סה"כ	18,921	100

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	2,028.73	10.72
מגורים א'	12,254.96	64.74
מגורים ב'	4,362.77	23.05
שטח ציבורי פתוח	283.41	1.50
סה"כ	18,929.87	100

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

מגרשים 1000-1043 למגורים- בתים צמודי קרקע.  
תותר בניית מחסנים, פרגולות, חניות מקורות.  
תותר שימוש למשרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים.

**4.1.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

1. קירות בגבולות המגרשים יהיו עד גובה 2.0 מ'.

**4.2****מגורים ב'****4.2.1****שימושים**

מגרשים 1044-1045 למגורים- בנייה רוויה.

**4.2.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

1. תותר בניית קומה תת-קרקעית חלקית למחסנים.  
2. קירות בגבולות המגרשים יהיו עד גובה 2.0 מ'.

ב

**זיקת הנאה**

בשטח המסומן כזיקת הנאה תשמר זכות מעבר לציבור לצמיתות  
למעבר הלכי רגל. לפי תכנית בינוי מאושרת כתנאי להיתר בניה.

**4.3****דרך משולבת****4.3.1****שימושים**

מגרש 1046- דרך משולבת לכלי רכב והלכי רגל,  
מעבר תשתיות, מרכז מיחזור וגינון.

**4.3.2****הוראות****אדריכלות**

א

1. דרכים משולבות יתכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים.
2. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית. במקומות בהם שיפוע הצידי בו עוברת הדרך, עולה על 30% יש לבנות קיר תומך תחתון לפני סלילת הדרך.
3. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הרחוב ירוצפו תוך שילוב ערוגות לגינון, פתחים לעצים, רהוט רחוב. מיקום מדרכות, רוחבן ורציפותן יהיה לפי נספח תנועה.
4. תותר הקמת מרכזי המחזור, מיקום ומספר יהיה מחייב כמפורט בנספח בינוי.

**4.4****שטח ציבורי פתוח****4.4.1****שימושים**

4.4	שטח ציבורי פתוח
	מגרש 1047 - רצועת גינון להפרדה עם המגרש השכן.
4.4.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ישמש גם למעבר להולכי רגל, וכמקום למנוחה, בילוי ומשחק.</li> <li>2. לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים ( ח.טרפו לדוגמה) שבילים, רחבות, ריהוט חוץ ומערכות תשתית תת-קרקעית.</li> <li>3. מיקום המתקנים המותרים יאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>4. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>5. מתקנים הנדסיים, גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ' ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 30 מ"ר במגרש אחד- למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים הבנויים.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	1000	346	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1001	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1002	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1003	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1004	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1005	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1006	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1007	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1008	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1009	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1010	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1011	329	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1012	329	(1) 173	37	60	1	8	2		(2) 3	0	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1013	331	(1) 173	37	60	1	8	2			(2) 3	(2) 3	(3) 5	
מגורים א'	מגורים	1014	317	(1) 166	37	50	1	8	2		3	0	(2) 3	(3) 4	
מגורים א'	מגורים	1015	353	(1) 166	37	50	1	8	2		(4)	(4)	(4)	(3) 4	
מגורים א'	מגורים	1016	344	(1) 166	37	50	1	8	2		(6) 3	0	(7) 3	(8) 4	
מגורים א'	מגורים	1017	372	(1) 166	37	50	1	8	2		0	(9) 2.7	(9) 3	(8) 4	
מגורים א'	מגורים	1018	278	(1) 161	37	45	1	8	2		(10)	(5)	(5)	(11) 4	
מגורים א'	מגורים	1019	253	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 3	(9) 3	(11) 4	
מגורים א'	מגורים	1020	220	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 3	0	(6) 2.3	(11) 4	
מגורים א'	מגורים	1021	234	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 3	(6) 2.3	(11) 4	
מגורים א'	מגורים	1022	243	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 2.7	0	(6) 3.3	(8) 4	
מגורים א'	מגורים	1023	256	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 2.7	(6) 3.3	(8) 4	
מגורים א'	מגורים	1024	269	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 2.7	0	(6) 3.4	4	
מגורים א'	מגורים	1025	283	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 2.7	(6) 3.4	4	
מגורים א'	מגורים	1026	261	(1) 161	37	45	1	8	2		(10)	(5)	(12)	(5)	
מגורים א'	מגורים	1027	244	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 2.9	(13) 4	(6) 3	
מגורים א'	מגורים	1028	244	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 2.9	0	(13) 4	(6) 3	
מגורים א'	מגורים	1029	244	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 2.9	(13) 4	(6) 3	
מגורים א'	מגורים	1030	230	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 2.9	0	(14) 4	(6) 3	
מגורים א'	מגורים	1031	230	(1) 161	37	45	1	8	2		0	(9) 2.9	(14) 4	(6) 3	
מגורים א'	מגורים	1032	230	(1) 161	37	45	1	8	2		(9) 2.9	0	(14) 4	(6) 3	

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		
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(6) 3	(14) 4	(9) 2.9	0		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1033	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	0	(9) 2.9		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1034	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	(9) 2.9	0		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1035	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	0	(9) 2.9		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1036	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	(9) 2.9	0		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1037	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	0	(9) 2.9		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1038	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	(9) 2.9	0		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1039	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	0	(9) 2.9		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1040	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	(9) 2.9	0		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1041	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	0	(9) 2.9		2	8	1	45	37	(1) 161	230	1042	מגורים א'
(6) 3	(14) 4	(9) 2	0		2	8	1	45	37	(1) 161	220	1043	מגורים א'
(15) 3.5	5	2.5	5	1	4	14.5	23	60	830	2471	2130	1044	מגורים ב'
(15) 3.5	5	5	4	1	4	14.5	23	60	830	2471	2230	1045	מגורים ב'

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:

תותר העברת שטחים ממעל הכניסה למתחת לכניסה וההפך מבלי לשנות את סה"כ שטחים מותרים .

תותר בנית מסתורי אשפה ומערכות טכניות בקוי בניין 0.

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

(1) במגורים א' תותר שימוש למשרדים בעלי מקצוע חופשיים עד 25 מ"ר מתוך סה"כ שטח עיקרי.

(2) למחסן-0 מ'.

(3) לחניה-0 מ', לפרגולה-2 מ'.

(4) כמסומן בתשריט, למחסן-0 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לחניה-0 מ'.

(7) למחסן 0-3 מ', לחניה-0 מ'.

(8) לפרגולה-2 מ'.

(9) למחסן-0 מ', לחניה-0 מ'.

(10) כמסומן בתשריט, למחסן-0 מ', לחניה-0 מ'.

(11) לפרגולה-1 מ'.

(12) כמסומן בתשריט, לפרגולה-2.4 מ', למחסן-0 מ'.

(13) לפרגולה-2.4 מ', למחסן-0 מ'.

(14) לפרגולה-1.45 מ', למחסן-0 מ'.

(15) למרפסות- 0.9 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.2****קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

**6.3****שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.4****ניהול מי נגר**

- תחום התכנית באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/34/ב ויחולו עליו ההוראות כלהלן:
- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.5****הוראות פיתוח**

1. בכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100.
2. תכנית פיתוח תכלול בין היתר: פרט גדר בגבול המגרש עם רחוב, סימן של כניסות לחצר וחניה, סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות לארונות חשמל, תקשורת, מתקני אשפה, מתקני גז ומונים.
3. כחלק מתכנית פיתוח יוגשו חזיתות של קירות תומכים מכיוון הרחוב.
4. לפחות חצי מהשטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייועד לגינון.

**6.6****איכות הסביבה**

1. מיקום ומספר מרכזי המחזור יהיה מחיב כמפורט בנספח בינוי.
2. הפליטות אוויר, איכות שפכים, פלטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים והוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת.

**6.7****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.





6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>תברואה</p> <p>סידור וסילוק אשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולמיכלים למחזור אשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה.</p>	
6.8 תקשורת	6.8
<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.9 חשמל	6.9
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	



חשמל	6.9
<p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>לא ינתנו היתרי בניה ללא תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי תגדיר את המרכיבים הבאים :</p> <p>1. את מפלס 0.00 של הבתים ואת מפלסי פיתוח המגרשים.</p> <p>2. את מערכת התשתית הציבורית : כבישים, ביוב, מים, חשמל, תקשורת.</p> <p>3. את הפיתוח הציבורי : חניות, גינות, מדרכות, תאורה.</p>	
דרכים וחניות	6.11
<p>חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה, או לתקנות התקופות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.12
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום על חשבונו של היזם ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 12 חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט החלוקה.</p>	

**היטל השבחה****6.13**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין עפ"י זכויות המנוצלות בפועל, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**ביצוע התכנית****7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה רוויה, בתים צמודי קרקע	
2	פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות יבוצעו בד ובד עם איכלוס בתי המגורים	

**מימוש התכנית****7.2**

מיידי