

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0431288

הסדרת יעודי קרקע ומערוך הדרכים בלב הישוב שעב



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2018

לאשר את התוכנית

25/10/2018

תאריך יו"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

התוכנית באה להסדיר את מערכת התנועה והדרכים ואת בעיית הבתים שחורגים לדרכים ולשבילים המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע ומערך הדרכים בלב הישוב שעב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

263-0431288

מספר התכנית

105.840 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 שפלת הגליל

222995 קואורדינאטה X

754934 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הטבעת המרכזית של היישוב הקיים והבנוי בשעב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שעב - חלק מתחום הרשות: שעב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19730	מוסדר	חלק		6-7, 9, 11, 42-45, 55, 61
19731	מוסדר	חלק	113-115, 131, 139-140	2, 5, 7, 9, 36, 90-91, 95-96, 123, 138
19732	מוסדר	חלק	178, 189	11, 14, 45-50, 174, 176, 197, 202-203, 205
19760	מוסדר	חלק	7, 9-10, 13-14, 16, 19-24	1-5, 8, 11, 18
19782	מוסדר	חלק	4-6, 8, 10-36, 38-40	1-3, 37
19783	מוסדר	כל הגוש	1-32	
19784	מוסדר	כל הגוש	1-45	
19785	מוסדר	כל הגוש	1-35	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



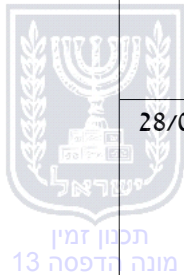
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2762	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15565 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15565
01/07/1982	2402	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1933 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1933
28/01/1993	1351	4079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6769 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6769
21/11/2001	468	5033	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6948 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6948
24/06/2007	3244	5683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שג/ מק/ 37 /05 ממשיכות לחול.	שינוי	שג/ מק/ 37 /05



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				מנדי חמוזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מנדי חמוזה		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 625		26/06/2017	מנדי חמוזה	14/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		20/11/2017	מנדי חמוזה	20/11/2017		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, שפלת הגליל		ועדה מקומית שפלת הגליל	תמרה	(1)		04-9868670	04-9868672	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הועדה המרחבית לתכנון ובניה שפלת הגליל-טמרה
ת.ד.ת.ד. 377 תמרה 24930.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, שפלת הגליל		ועדה מקומית שפלת הגליל	תמרה	(1)		04-9868670	04-9868672	

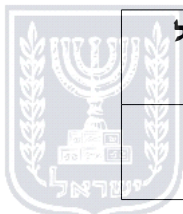
(1) כתובת: הועדה המרחבית לתכנון ובניה שפלת הגליל-טמרה
ת.ד.ת.ד. 377 תמרה 24930.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		בעלים מדינה		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים
(1) כתובת: רח' חרמון 2 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי חמוזה		קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com
מודד	מודד	מנדי חמוזה	1219	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011	04-9985938	mendy@calib eroads.com

(1) כתובת: בית גין חמוזה מול - ת.ד 261.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הסדרת יעודי קרקע ומערך הדרכים והתנועה בגרעין הישוב שעב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות שימושים וזכויות בנייה לכל ייעוד.
2. התוויה והסדרה של מערכת הדרכים והשבילים.
3. שינוי יעוד משצ"פ לבית עלמין ע"פ הקיים בפועל.
4. שינוי יעוד מדרך למגורים וממגורים לדרך.
5. שינוי יעוד מדרך לבית עלמין ולהיפך.
6. שינוי יעוד מבית עלמין לשצ"פ.
7. ביטול דרכים להסדרת יעודי מגורים א+ב, מבנה ציבור ובתי עלמין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	901, 900
דרך מאושרת	205 - 200
דרך מוצעת	140 - 125, 123 - 100
דרך משולבת	424 - 420, 405, 404, 402 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	701, 700
מגורים א'	511, 508 - 500
מגורים ג'	317, 313, 311 - 301
שביל	406
שטח ציבורי פתוח	602 - 600

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

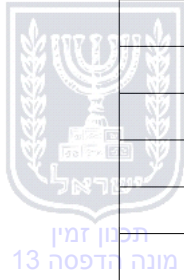
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	205, 204, 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	136, 131, 117, 115
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	422, 421, 404, 402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	308, 306, 303, 302
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	901, 900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	205 - 203, 201, 200
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	131, 118, 117, 114, 112, 108, 106
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	140 - 138, 133
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	424, 422, 420, 405, 404, 402 - 400
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	701
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	511, 508 - 504, 502, 501
דרך /מסילה לביטול	שביל	313, 311 - 301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406
להריסה	דרך מאושרת	602, 600
להריסה	דרך מוצעת	205 - 200
להריסה	דרך משולבת	115, 114, 110 - 106, 104 - 100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	133, 129, 126, 122 - 119, 117
להריסה	מגורים א'	424, 422, 421, 405, 404, 402 - 400
להריסה	מגורים ג'	700
להריסה	שביל	505 - 501
להריסה	שטח ציבורי פתוח	317, 313, 311 - 301
להריסה	מבנה להריסה	406
מבנה להריסה	מבנה להריסה	601
מבנה להריסה	מבנה להריסה	205 - 200
מבנה להריסה	מבנה להריסה	115 - 112, 108 - 105, 102 - 100
מבנה להריסה	מבנה להריסה	129, 126, 125
מבנה להריסה	מבנה להריסה	422, 405, 404, 402, 401
מבנה להריסה	מבנה להריסה	501
מבנה להריסה	מבנה להריסה	313, 311 - 301
מבנה להריסה	מבנה להריסה	406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,562	2.42
דרך מאושרת	26,520	25.07
מבני ציבור	1,162	1.10
מגורים א'	5,502	5.20
מגורים ג'	61,529	58.18
שביל	7,220	6.83
שצ"פ	1,271	1.20
סה"כ	105,766	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.51	2,652.62	בית קברות
21.61	22,853.07	דרך מאושרת
4.41	4,663.67	דרך מוצעת
8.77	9,273.61	דרך משולבת
1.07	1,132.75	מבנים ומוסדות ציבור
4.68	4,945.34	מגורים א'
55.91	59,138.81	מגורים ג'
0.31	323.89	שביל
0.74	782.21	שטח ציבורי פתוח
100	105,765.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>-בתי מגורים, חניה מקורה ומחסן ביתי. שימושים נוספים במגרש ע"ח שטחי המגורים: -מעדונים פרטיים וחברתיים. -גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים מהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים. -חנויות מזון וקיוסקים. -מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>- בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.</p> <p>- בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים: דרכי גישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה, מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחיבור המבנים לתשתיות. - לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחם מבנה המגורים. - לא יותקנו ארובות, צינור גז, חשמל, מים או ביוב גלויים. - לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, כל בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ובהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות לעת הוצאת היתר בניה. - השימושים הנוספים יותרו בקומת הקרקע של המבנה ויובטח גישה וחנייה לשימושים אלו ובאישור ועדה מקומית והגורמים המוסמכים. -תותר חניה מקורה למגורים בכפוף לאישור ועדה מקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן 413.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>-בתי מגורים, חניה מקורה ומחסן ביתי. שימושים נוספים במגרש ע"ח שטחי המגורים: -מעדונים פרטיים וחברתיים. -גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים מהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים. -חנויות מזון וקיוסקים.</p>

	4.2	מגורים ג'
		-מספרות ומכוני יופי.
	4.2.2	הוראות
	א	אדריכלות
<p>- בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.</p> <p>- בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים :</p> <p>דרכי גישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה, מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחיבור המבנים לתשתיות.</p> <p>- לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחם מבנה המגורים.</p> <p>- לא יותקנו ארובות, צינור גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.</p> <p>- לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, כל בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ובהתאם להנחיות המרחביות הרלוונטיות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>- השימושים הנוספים יותרו בקומת הקרקע של המבנה ויובטח גישה וחנייה לשימושים אלו ובאישור ועדה מקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>-תותר חניה מקורה למגורים בכפוף לאישור ועדה מקומית .</p>		
	ב	הוראות בינוי
		היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן 413.
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1	שימושים
<p>השטח מיועד להקמת מוסדות חינוך, תרבות, מנהל ציבורי, מוסדות ציבור קהילתיים, מוסדות בריאות ציבוריים כגון :</p> <p>- מקומות לפולחן דתי כמו כנסיה, מסגד.</p> <p>- מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>- מגרשי משחקים.</p> <p>- תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.</p>		
	4.3.2	הוראות
	א	הוראות בינוי
		- היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן 413.
		- תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.
	4.4	שטח ציבורי פתוח
	4.4.1	שימושים
<p>- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.</p> <p>- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.</p> <p>- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.</p> <p>- ישמש גם למעבר להולכי רגל, וכמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי, בשטחים אלה יותר</p>		



4.4	שטח ציבורי פתוח
	גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי . - ישמש מעבר לתשתיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח - לא תותר כל בניה, למעט שבילים, רחבות, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת קרקעיות. - מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל נוף, עם אגף הנדסה של הרשת המקומית. - לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	-ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתחנות הסעה לתחבורה ציבורית ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות.
4.5.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	-ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתחנות הסעה לתחבורה ציבורית ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	- תשמש לתנועת הולכי רגל ולתנועה איטית של כלי רכב.
4.7.2	הוראות
א	תנועה אסורה כל בניה בתחום הדרך .
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	דרך למעבר הולכי רכב ולהעברת תשתיות כגון אספקת מים, חשמל, קווי ביוב וטלפון.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא יותרו בה שימושים אחרים כלשהם.
4.9	בית קברות



4.9	בית קברות
4.9.1	שימושים
	- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א 19.
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות					עיקרי	גודל מגרש מזערי	
קדמי (1) 5	3	3	3	3	12	40	100	20	80	400	701 - 700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	12	36	184	40	144	400	508 - 500 511	מגורים א'	מגורים א'
4	(4) 2	(4) 2	(4) 2	3	10	40	190	40	150	250	311 - 301 317, 313	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור בניה חדשה, בנייה קיימת קווי בניין ע"פי התשריט.
- (2) 3 או 4 ע"ג ק"ע.
- (3) 0 או במקרה של קיר משותף.
- (4) 0 או ללא פתחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בזמן הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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 בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>----- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>----- קו חשמל מתח נמוך - תיל 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>	<p>6.5</p>

חשמל	6.5
----- 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	

איחוד וחלוקה	6.6
תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.	

ניהול מי נגר	6.7
1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:	
1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.	
1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.	
1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.	
1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.	
1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	
2. תכנון שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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	

	ניהול מי נגר	6.7
	<p>בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות ? בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
	<p>היתר בניה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p>א. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושצפ"ים ? תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.</p> <p>ב. הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה ? הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>העצים יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש.</p> <p>לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפי מועד העתקה).</p> <p>יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ביצוע עבודות ההעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדיון.</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>	
	פסולת בניין	6.11
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרוייקט בניה, הריסה או סליחה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיעדר איזון-</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מסודר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר בניינים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</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>- נגר עילי: מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרת והעשרת מי תהום.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקו בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים ייעדמו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ולרשמם על שם הרשות המקומית/מדינה בכפוף לכל דין.

6.18	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה, (לרבות גדרות וחלקי מבנים בנויים בתחום דרך מאושרת). המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר בפועל.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. במבנים החודרים לתחום דרך ומסומנים להריסה, רק החלק החודר צריך לההרס.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו מידי מיום אישורה

