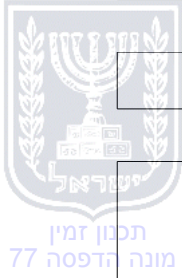


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0307587

הרחבת יעד - תוספת יח"ד



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/10/2020

לאשר את התוכנית

25/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הרחבת הישוב יעד ע"י הוספת 75 יח"ד ל-240 יח"ד המאושרות.
צפיפות ממוצעת 3 יח"ד לדונם נטו במסגרת הכמות המאושרת בתמ"מ 9/2 - 500 יח"ד.
התכנית מבטלת יחידות דיור הנמצאות באתר ארכיאולוגי ומשנה את מערכת הדרכים.
התכנית מרחיבה את שטח הישוב יעד ב-50.3 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

205-0307587 מספר התכנית

578.955 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	223085
קואורדינאטה Y	753546

1.5.2 תיאור מקום

יעד, שכונה דרומית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יעד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19804	מוסדר	חלק	24, 30, 36, 38, 41-97, 99, 101, 103-120, 122-135, 139-142, 144-167, 173, 175, 177, 179	15-16, 28, 32, 34, 169, 171, 181
19805	מוסדר	חלק	12-16, 18, 32-33, 37, 39, 41-42, 44, 46	5, 17, 19-21, 26, 31, 35
19810	מוסדר	חלק	21	13, 17
19811	מוסדר	חלק		1-2, 24
21164	מוסדר	חלק	5-74	
19940	מוסדר	כל הגוש	4-100	

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 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/200 5		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/200 7		3711	5696	תכנית זו אושרה בוולקחש"פ בתאריך ה-01.07.19 עפ"י ההוראות הגמישות בתמ"מ והתוספת הראשונה לחוק.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
07/05/200 5		3363	5414	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12442 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12442
14/06/201 2		4073	6431	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18317 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 18317
14/10/199 9		200	4809	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10080 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 10080
25/04/201 8		7195	7775	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15452 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 15452



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה אמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דינה אמר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 27/12/2021	עבדאללה ריאן	25/09/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		16: 23 02/01/2022	דינה אמר	21/10/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 47 28/12/2021	רגב טורס	23/10/2019	1	1: 1000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא		12: 26 27/12/2021	עבדאללה ריאן	25/09/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא		13: 11 27/12/2021	אמיר בלום	28/06/2018	23	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	13: 12 27/12/2021	יעל ברנד	30/07/2018	19	1: 1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 14 27/12/2021	יעל ברנד	01/04/2015	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 43 27/12/2021	רגב טורס	03/10/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		13: 25 27/12/2021	דינה אמר	12/11/2019	1	1: 2500	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 17105..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 17105..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	דינה אמר	10441	אמר קוריאל אדריכלים	חיפה	דרך הים	67	04-8371190	04-8370269	Curiel@inter.net.il
אדריכל נוף	יועץ	אמיר בלום	40289	מילר בלום	חיפה	(1)	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
הנסדאית אדר' נוף	אגרונום	יעל ברנד			מזכרת בתיה	אלון יגאל	4 א	08-9357601	08-9357601	yaelbrand1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	mariannag@ datamap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם-הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il

(1) כתובת: רחוב התשבי 14, חיפה.

(2) כתובת: ישוב יעד ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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

1. הוספת 75 יח"ד ל-240 יח"ד המאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט, מגורים, שמורת יער (לפי ג' /12442), יער (ג' /15452), שצ"פ, דרך לייעודים מגורים, שביל, שצ"פ, שפ"פ ודרכים לצורך הוספת 75 יח"ד.
2. שינוי מערכת הדרכים המאושרת (ביטול קטע דרך מאושרת).
3. קביעת שימושים בכל הייעודים.
4. קביעת זכויות והוראות הבניה בייעודים השונים.
5. קביעת הוראות לייצוב מדרונות, רצועת חיץ אש, והוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
601A, 602A, 603A, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A, 623A, 623B, 624A, 624B, 625A, 625B, 626A, 626B, 627A, 627B, 628A, 628B, 629A, 629B, 630A, 630B, 631A, 631B, 632A, 632B, 633A, 633B, 634A, 634B, 635A, 635B, 636A, 636B, 637A, 637B, 638A, 639	מגורים א'
114 - 101	שטח ציבורי פתוח
601B, 602B, 603B, 604B, 605B, 606B, 607B, 608B, 609B, 610B, 611B, 612B, 613B, 614B, 638B	שטח פרטי פתוח
212, 209	דרך מאושרת
211, 210, 208, 203 - 201	דרך מוצעת
301	דרך משולבת
401	שביל
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
212, 209	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
211, 210, 208, 203	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
301	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A, 623A, 623B, 624A, 624B, 625A, 625B, 626A, 626B, 627A, 627B, 638A	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
401	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
608B, 609B, 610B, 611B, 612B, 613B, 614B, 638B	שטח פרטי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
114 - 107, 101	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601A, 602A, 603A	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
209	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
208, 203	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
605A, 610A, 625A, 625B, 626B, 628B, 631A, 631B, 634A, 639	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
114 - 112, 110, 109, 107, 106, 101	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
209	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
301	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לשימור
700	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
401	שביל	בלוק עץ/עצים לשימור
114 - 109, 101	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
208, 203	דרך מוצעת	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	609A, 630B, 637B, 639
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	114, 111 - 109
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	208, 203
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	610A, 611A, 627A, 628B
גבול מגבלות בניה	שביל	401
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	611B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	113, 108, 107, 101
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	212
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	112 - 110
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	208
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	301
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	623A, 623B, 624A, 624B, 625A, 625B, 626B, 627A, 627B, 628A, 628B, 629A, 629B, 630A, 630B, 631A, 631B, 632A, 632B, 633A, 633B, 634A, 634B, 635A, 636A, 636B, 637A, 637B, 639
הנחיות מיוחדות	שביל	401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	114, 110, 109, 107, 105, 103, 101
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	208, 203
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	627A
קו חשמל מתח גבוה	שביל	401
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	611B
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	113, 108, 107, 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	623B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	114, 110, 109, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

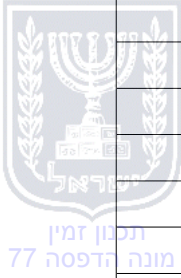
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אומנויות ספורט ומשרדים	36,933.67	6.38
אזור למבני ציבור	11,909.09	2.06
אזור משקי עזר	18,985.49	3.28
דרך מאושרת	90,319.02	15.60
דרך משולבת	4,129	0.71
יער נטע אדם מוצע	7,112.54	1.23
מבני ציבור, עסקים ותעשייה	6,015.63	1.04

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מאושרים בתכניות 10080 ו- 12442	115,069.6	19.88
מגורים א'1	21,870.55	3.78
מגורים א'2	10,109.4	1.75
שטח יער לפי ג/12442	90,244.99	15.59
שטח ללא תכנית מאושרת	44,780.7	7.74
שטח למבני חינוך	6,299.52	1.09
שטח ספורט	3,631.11	0.63
שטח פרטי פתוח	2,300.66	0.40
שטח ציבורי פתוח	109,244.33	18.87
סה"כ	578,955.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,856.46	0.84
דרך מוצעת	9,107.74	1.57
דרך משולבת	2,859.04	0.49
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	479,980.83	82.90
מגורים א'	24,274.52	4.19
שביל	4,113.11	0.71
שטח פרטי פתוח	2,248.8	0.39
שטח ציבורי פתוח	51,514.86	8.90
סה"כ	578,955.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים. תעסוקה-תותר תעסוקה בתחום מקצועות חופשיים, אומנות ואמנות, בתנאי שימשו לפרנסת הדיירים הגרים באותו בית בתא השטח האמור ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו פעילויות שכרוכות בקבלת קהל שוטף (כגון מרפאות פרטיות), עסקים שבהם מועסקים מעל שלושה דיירים (לרבות הדייר בעל העסק). כל בקשה להיתר בניה ו/או רישוי עסקים הכוללת תעסוקה תלווה בהסבר ותיאור מפורט על מהות התעסוקה והכרוך בה. התרת העסק מותנית בקיום החוק בדבר מקומות חניה עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר קומת מסד סגורה בנוסף לשתי קומות המגורים המותרות כאשר השיפוע הוא מעל 20%.</p> <p>3. נושא הבינוי של המחסן, מדרגות הפיתוח, פרגולות וכו' יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית על סמך תכנית בינוי למגרש.</p> <p>4.</p> <p>א. מגורים חד משפחתי למגרש עולה - תאי שטח A601-A614, A638</p> <p>א.1 המגרשים במדרון עולה מיועדים לבניינים חד משפחתיים.</p> <p>א.2 לכל מגרש צמוד תת תא שטח המיועד לשפ"פ, שטח זה מיועד לדירוג הקירות התומכים בחזית האחורית.</p> <p>א.3. תותר בניית מדרגות פיתוח בתחום קווי הבניין. במקרים בהם מתאפשר, ניתן יהיה למקם מחסן מתחת למדרגות הפיתוח. שטח המחסן יכלל כחלק משטח השירות המותר בטבלה 5. מיקום המדרגות יהיה בשילוב מבנה החניה ויפורט בתוכנית בינוי המגרש לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>א.4. מבנים מותרים לצרכי חניה:</p> <p>ניתן לתכנן את מבנה החניה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ואז יכלל בתחום קווי הבניה המותרים בתא השטח. במידה ומבנה החניה יבנה בנפרד ממבנה המגורים יחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. יותר לסוכך את משטח החניה באמצעות פרגולה, צמחיה ללא קירות למעט קירות תמך. 2. יותר לקרות את משטח החניה בגג בטון כך שישמש רחבת חוף למבנה המגורים במפלס מעליו. 3. יותר למקם את החניה במרווח קידמי וצידי בפינת המגרש, ובתנאי שאורך כל צלע מצלעותיו לא יעלה על 5.40 מ'.</p> <p>ב. מגרשי מגורים דו-משפחתיים יורדים 623A/B-637A/B</p> <p>ב.1. המגרשים במדרון יורד מיועדים לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף (קו בנין 0).</p> <p>ב.2. מבנים מותרים לצרכי חנייה:</p> <p>ניתן לתכנן את החנייה כחלק אינטגרלי מבית המגורים ועליו להיות בתחום קווי הבניה המותרים. במידה ומבנה החנייה יבנה בנפרד ממבנה המגורים יחולו עליו ההוראות הבאות:</p>

4.1	מגורים א'
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חל איסור על פילוס גורף של המגרש וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. קירות תומכים - (עבור מגורים א' ומגורים א' עם הנחיות מיוחדות)-</p> <p>מגורים חד משפחתי למגרש עולה:</p> <p>חזית קדמית-</p> <p>א. פתח לחניון בקיר התומך בקיר החזית.</p> <p>ב. גובה קיר תומך עד 3.5 מטרים. במידה וידרש קיר מעל גובה זה, ידרש לדרג אותו.</p> <p>ג. יותר לשלב מדרגות ומעלית.</p> <p>חזית אחורית-</p> <p>א. לשטח המגרש מצורף שפ"פ המיועד לדירוג קירות התמך.</p> <p>ב. גובה הקיר בגבול האחורי של תא השטח לא יעלה על 2.5 מ'. במידה וידרש קיר מעל לגובה זה,</p>
	<p>1. ניתן יהיה לסוכך את משטח החניה באמצעות פרגולה, בכיסוי צמחיה וללא קירות, למעט קירות תמך. ניתן יהיה לקרות עם סככה בגג רעפים או עץ ללא קירות, למעט קירות תמך.</p> <p>2. ניתן יהיה למקם את החניה בקו בניין קידמי וצידי עד 0 מ' מגבול המגרש ובתנאי שאורך כל צלע מצלעותיו לא יעלה על 5.40 מ'.</p> <p>3. היה ומשטח החניה נמצא ע"ג פלטת בטון שמתחתיה חלל פנוי, ניתן יהיה לסגור חלל זה לצורך מחסן, וזאת במסגרת שטחי השירות המותרים.</p> <p>4. פתרון החניה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב.3. יותר הקמת גשר המחבר את המדרכה למבנה בכל נקודה לאורך כל קו הבניין הקידמי ובתנאי שרוחבו לא יעלה על 1.30 מ' נטו (רוחב מעבר לאנשים עם מוגבלויות). לחילופין יותרו מדרגות ומעליות למפלס תחתון בקו בניין קדמי וצידי 0.</p> <p>ב.4. היתר בניה יוגש ויאושר עבור שני המגרשים במשותף ויהוו יחידה תכנונית אחת, בעיצוב מגובש.</p> <p>ב.5. תחול חובה להקמת הקיר התומך בין המגרש והשטח הפתוח הגובל בו לפני תחילת הביצוע של המבנה בשטח, למניעת דרדרת לתחום המרחב הציבורי.</p> <p>ג. מגרש מגורים עם הנחיות מיוחדות, הכולל 30 יח"ד. (תא שטח 639)</p> <p>ג.1. מגורים בבניה סמי רוויה -תנאי להגשת היתר בניה למגרשים אלו: הכנת תכנית בינוי מפורטת, העמדת מבנים, חלוקה למגרשים, שבילי גישה, פתרון חניה, מפלסים, תשתיות, חתכים וכל הנדרש לצורך הצגת מיצוי יח"ד וזכויות הבניה במגרש לרבות פתרונות חניה ותנועה למימושן, פירוט תמהיל מגוון של גדלי יח"ד (קטנות, בינוניות וגדולות) ודירוג המבנה תוך השתלבות בטופוגרפיה הקיימת. קווי בנין צדדיים 3 מ'. התאמת נפחי הבינוי לאופי הכפרי והמנעות ממסיביות שאינה משתלבת בסביבה.</p> <p>ג.2. המגרש המאוחד יחולק בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית למגרשים/מספר מבנים כך שישמרו ביניהם רצועות פתוחות. קווי בנין צדדיים 3 מ'. התאמת נפחי הבינוי לאופי הכפרי והמנעות ממסיביות שאינה משתלבת בסביבה.</p> <p>ג.3. בנושא החניה תתאפשר גמישות והיא תאושר בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4.1

מגורים א'

ידרש לדרג אותו. בתחום השפ"פ ניתן לתכנן קירות תומכים נוספים ו/או מסלעה בהתאם לתכנית עבודות עפר אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

שני מגרשים צמודי דופן, במגרש יורד:

חזית קדמית-

א. בין הרחוב למגרש המגורים יתוכנן קיר שבולט מפני המדרכה בכ-40 ס"מ מאבן ועליו מעקה מתכת.

ב. גובה קיר תומך עד 3.5 מטרים. במידה וידרש קיר מעל גובה זה, ידרש לדרג אותו.

חזית אחורית-

א. גובה הקיר בגבול האחורי של תא השטח למגורים לא יעלה על 3.5 מ'. במידה וידרש קיר מעל לגובה זה, ידרש לדרג אותו בתחום המגרש.

מגרש מגורים עם הנחיות מיוחדות, הכוללים 30 יח"ד. (תא שטח 639):

חזית קדמית-

א. החניה בתחום המגרש, יותרו 2 כניסות.

ב. בין החניה לתוואי הדרך ישמר בתחום המגרש 1.0 מ' לנטיעות.

ד. גובה קומת חניה הממוקמת בחזית הראשית עד כ-2.5 מ'.

חזית אחורית-

א. גובה הקיר בגבול האחורי של תא השטח למגורים לא יעלה על 3.5 מ'. במידה וידרש קיר מעל לגובה זה, ידרש לדרג אותו בתחום המגרש.

עיצוב אדריכלי

א. כללי:

1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

2. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא על פי פתרון כולל לכל בניין שיהווה חלק מבקשה להיתר.

3. תותר התקנת ארובות לתנורים ולמיכלי דלק, ויוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.

4. פתרון למסתורי כביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.

ב. גגות:

גג המבנה יהיה ישר או משופע.

לגג ישר ידרש פתרון של חזית חמישית, שיפורט בהיתר הבניה. הפתרון יכלול הסתרת מתקני גג ודודי שמש וחומר גמר של חצץ או יריעות מוטבעות.

גגות רעפים: רכס הגג לא יעלה על 3.0 מ' מתקרת קומה עליונה. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.

ג. מחסן:

מחסן שיהיה חלק אינטגרלי מהבית יחולו עליו מגבלות קווי הבניין הרשומות בטבלאת

זכויות/מגבלות בנייה (סעיף 5) וכן עליו להיות בנוי מחומרי בנייה וגמר זהים לאלו של בית

המגורים. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי, שיבנה מחוץ לקווי הבניין אך ורק במרווח הבנייה הצידי

<p>מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>אשר אינו מהווה צד הכניסה העיקרי לבית המגורים יבנה בתנאים הבאים : ללא פתחים והניקוז לכיוון מגרש המבקש. יותר שמחסן מסוג זה יבנה מחומרי בנייה וגמר שונים מהמבנה העיקרי כלומר, בנייה קלה מעץ או מתכת ועליו להיות עטוף בצמחייה ירוקה. גודל מחסן מקסימלי 6 מ"ר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מגרש מגורים לבניה סמי רוויה עם הנחיות מיוחדות, הכולל 30 יח"ד. (תא שטח 639) - ראה סעיף 4.1, א' הוראות בינוי סעיף ג'.</p>	<p>ד</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>פיתוח אקסטנסיבי ושמירת צמחיה קיימת. מעבר תשתיות לרבות גז. פיתוח אינטנסיבי עבור גינון, שבילי מדרגות, פרגולות, שטחי משחק לילדים, מעבר תשתיות, מיקום חדרי טרנספורמציה, מיקום אזורי הפרדת הפסולת וריכוז אשפה. עמודי תאורה טיפול ושמירת ממצאים ארכיאולוגיים בתיאום רשות העתיקות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.</p> <p>1. השטח הפתוח האינטנסיבי (תאי שטח 109, 113) יתוכנן כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח שיוכנו כתנאי להגשת היתר בניה. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בהתאם לדרישות ח"ח ומתקני גז, ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר. בטבלה מס' 5 מצויין סה"כ שטחי חדרי הטרנספורמציה בתוכנית והם יחולקו בין המבנים השונים בהתאם לאמור בהערת שוליים 5 בטבלה מס' 5.</p> <p>2. בחלק מהשטחים קיימים ממצאים ארכיאולוגיים, יותר פיתוח השטח כגן ארכיאולוגי עם גישה.</p> <p>ב.</p> <p>1. תא 113, ישמר כשטח פתוח אקסטנסיבי בו ישמר המצב הטבעי. יותרו מעברי קווי ביוב ותשתיות. לאחר ביצוע קווי התשתית יוחזר השטח לקדמותו.</p> <p>ג.</p> <p>1. גובה קיר תומך עד 3.5 מטרים. במידה וידרש קיר מעל גובה זה, ידרש לדרג אותו בתחום המגרש ו/או לבצע מסלעה.</p> <p>2. באזורי גינון בלבד, בדירוג בין קיר לקיר ניתן לתכנן שיפוע קרקע לגינון של 1: 2.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תא שטח 101- שטח ציבורי פתוח המשמש כאזור חיץ מאש יחד עם תא שטח 401 בייעוד שביל בכפוף לפירוט של רצועה ב' בסעיף 6.22.</p> <p>ב. תאי שטח 110,114- בשטח המסומן כאתר עתיקות לשימור, יתאפשר פיתוח נופי כגון שבילים, גינון, הצללות, ריהוט גן, שילוט ותשתיות מקומיות המיועדות לפיתוח הנופי בלבד. תכנית הפיתוח הנופי המפורטת לשטח תכלול תכנית שימור ותחזוקה לשרידים ולעתיקות, הכל בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p>	<p>ב</p>



<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.3 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטח זה יוצמד למגרשי המגורים וישמש לעבודות פיתוח בלבד כגון קירות תומכים ו/או מסלעות, גינון וכיו"ב. בשטח זה לא תותר כל בניה.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א פיתוח סביבתי</p> <p>א. הפיתוח ייעשה בהתאם לתוכנית לעבודות עפר ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב.</p> <p>1. גובה קיר תומך עד 3.5 מטרים. במידה וידרש קיר מעל גובה זה, ידרש לדרג אותו בתחום המגרש ו/או לבצע מסלעה.</p> <p>2. באזורי גינון בלבד, בדירוג בין קיר לקיר ניתן לתכנן שיפוע קרקע לגינון של 1: 2.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל המוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. ביצוע הדרכים המדרכות והמעברים להולכי רגל יעשה בהתאם לתכניות המפורטות לביצוע. בסלילת הדרכים נכללים קירות תומכים ומעקות. מדרכות, מערכת ניקוז, תאורה.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל המוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תנאי לסלילת הכביש, אישור תוכנית לעבודות עפר ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתוכנית עבודות עפר ניתן יהיה להגדיר את ציר הכביש מחדש, כתוצאה משיקולי חפירה ומילוי ולשפר את תוואי הדרך האנכי המתוכנן לפי קו הקרקע הטבעי למניעת עבודות עפר וקירות תומכים מיותרים.</p> <p>2. תוכנית עבודות העפר והפיתוח יכללו תכנון של המעברים להולכי רגל, המדרכות, קירות תומכים ומעקות, מערכות ניקוז, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה, מפרידי אוטובוס, ספסלי ישיבה, הפרדת פסולת וריכוז אשפה.</p> <p>3. ביצוע הדרכים, המדרכות, והמעברים להולכי רגל ייעשה בהתאם לתכניות מפורטות, תוך מתן פתרון של מדרכה רציפה.</p> <p>4. לאורך הדרך קיימים מפרצים שישמשו לחניית אורחים והם יסללו כחלק מהדרך הציבורית.</p>	<p>א</p>

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	דרך לרכב, מדרכות ושבילים, חניה, גינון, מעבר תשתיות, מצפורים, מדרגות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים ישימות החיבור בין מערכות הדרכים, תבחן בשלב תכנון לביצוע של עבודות העפר והפיתוח, תוך התחשבות במפלסי הדרכים ומפלסי מגרשי המגורים המאושרים מס' 27,28,29, גוש 19940.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	דרך להולכי רגל, מעבר לרכב חירום בלבד, מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תוכנית עבודות העפר והפיתוח תפרט את מפלסי השביל, תוך מניעת מכשולים שלא יאפשרו את מעבר הרכבים. הקריטריונים לתכנון יותאמו לרכבי שטח.
ב	הנחיות מיוחדות ג. תא שטח 401- אזור חיץ אש. בכפוף להוראות סעיף 6.22.
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכניות התקפות החלות
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 3	3	3	3	(3)	(3) 2	(3) 7.5	2.2	1	40	(2) 27		(1) 20	(1) 188	450	601A, 602A, 603A, 604A, 605A, 606A, 607A, 608A, 609A, 610A, 611A, 612A, 613A, 614A, 638A	מגורים א'	מגורים א'
(7) 3	5	(6)	(6)	(5)	(5) 2	(5) 7.5	2.6	1	40	(2) 27		(1) 20	(1) 188	375	623A, 623B, 624A, 624B, 625A, 625B, 626A, 626B, 627A, 627B	מגורים א'	מגורים א'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות					
(7) 3	5	(6)	(6)	(8)	(8) 2	(8) 7.5	2.6	1	40	(2) 27		(1) 20	(1) 188	375	628A, 628B, 629A, 629B, 630A, 630B, 631A, 631B, 632A, 632B, 633A, 633B	מגורים א'	מגורים א'	
(7) 3	5	(6)	(6)	(8)	(8) 2	(8) 7.5	2.6	1	40	(2) 27		(1) 20	(1) 188	375	634A, 634B, 635A, 635B, 636A, 636B, 637A, 637B	מגורים א'	מגורים א'	
5 3	3 3	3 3	3 3	1 (11)	3 1	(9) 11.5 (11) 3.5	4.9	30	50	(2) 780		(1) 520 (10) 190	(1) 3250	6120 639	,104 ,103 ,106 ,105 ,108 ,107 ,110 ,109 111	מגורים א' שטח ציבורי פתוח	מגורים א' שטח ציבורי פתוח	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* הערכים המפורטים מתייחסים לכל תא שטח בנפרד.

* שטחי בנייה עיקרים מעל הכניסה הקובעת למגרשים עולים מדרך מס' 2 - הכניסה הקובעת היא קומה מעל הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

- * שטחי בנייה עיקרים מעל הכניסה הקובעת במגרשים יורדים מדרג מס' 2 - הכניסה הקובעת תהיה קומה מתחת לדרך.
- * שצ"פ : שטחי שירות עבור מתקנים טכניים נדרשים, חדרי טרנספורמציה, ריכוז הפרדת פסולת וכו'. מיקום המבנים בשצ"פ ייקבע ע"פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית וניתן לבצעם כל אחד בנפרד. בכל אחד מהמגרשים המצויינים בטבלה. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11.
- * מגורים א' - סה"כ השטחים המיועדים לתעסוקה לא יעלו על 20 מ"ר מתוך כלל השטחים העיקריים המותרים בתא השטח.
- * ניתן יהיה להעביר שטחים משטח עיקרי לשטחי שירות עבור מחסן וחניה עד 15% מהשטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו ובהתאם לשיפועים ולטופוגרפיה של המגרש..
- (2) שטח שירות מתחת לכניסה קובעת בשטחים עם טופוגרפיה בשיפוע מעל 20% עבור קומת מסד במגרשים יורדים או עבור חניה/מסד במגרשים עולים..
- (3) גובה המבנה הכללי יימדד מגובה כניסה קובעת כמוגדר לעיל במגרשים ביחס לדרך מס' 2. לא כולל שטח לחניה/מסד במגרשים עולים וקומת מסד במגרשים יורדים. גובה המבנה עם גג שטוח 7.5 וגג (רעפים 8.5 מ'. בנוסף, במקרים של שיפועים יותר מ- 20% במגרשים יורדים תותר קומת מסד סגורה מתחת לכניסה הקובעת בגובה עד 3.5 מ' ובמגרשים עולים תותר קומת חניה/מסד מתחת לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בגובה עד 2.5 מ'..
- (4) במגרשים עולים תתאפשר חניה מקורה בקו בניין 0..
- (5) גובה המבנה הכללי יימדד מגובה כניסה קובעת כמוגדר לעיל במגרשים ביחס לדרך מס' 2. לא כולל שטח לחניה/מסד במגרשים עולים וקומת מסד במגרשים יורדים. גובה המבנה עם גג שטוח 7.5 וגג (רעפים 8.5 מ'. בנוסף, במקרים של שיפועים יותר מ- 20% במגרשים יורדים תותר קומת מסד סגורה מתחת לכניסה הקובעת בגובה עד 3.5 מ' ובמגרשים עולים תותר קומת חניה/מסד מתחת לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בגובה עד 4.5 מ'..
- (6) בתאי שטח 623A/B-637A/B קו בניין בין שני מגרשים בעלי אותו מספר תא שטח יהיה 0, וקו צידי יהיה 3 מטרים כמסומן במצב מוצע..
- (7) במגרשים יורדים יתאפשר קו בנין 0 לקומות המבנה שתקרתן אינה חורגת מעל מפלס המדרכה..
- (8) גובה המבנה הכללי יימדד מגובה כניסה קובעת כמוגדר לעיל במגרשים ביחס לדרך מס' 2. לא כולל שטח לחניה/מסד במגרשים עולים וקומת מסד במגרשים יורדים. גובה המבנה עם גג שטוח 7.5 וגג (רעפים 8.5 מ'. בנוסף, במקרים של שיפועים יותר מ- 20% במגרשים יורדים תותר קומת מסד סגורה מתחת לכניסה הקובעת בגובה עד 3.5 מ' ובמגרשים עולים תותר קומת חניה/מסד מתחת לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בגובה עד 2.5 מ'..
- (9) גובה המבנה ללא גג רעפים 11 מ', עם גג רעפים 12.5 מ'..
- (10) השטח המצוין הוא לכל חדרי הטרנספורמציה בכל שטח התכנית והוא יחולק בין המגרשים השונים עפ"י תוכניות מאושרות ע"י חברת החשמל..
- (11) גובה המבנה הכללי יימדד מגובה כניסה קובעת כמוגדר לעיל במגרשים ביחס לדרך מס' 2. לא כולל שטח לחניה/מסד במגרשים עולים וקומת מסד במגרשים יורדים. גובה המבנה עם גג שטוח 7.5 וגג (רעפים 8.5 מ'. בנוסף, במקרים של שיפועים יותר מ- 20% במגרשים יורדים תותר קומת מסד סגורה מתחת לכניסה הקובעת בגובה עד 3.5 מ' ובמגרשים עולים תותר קומת חניה/מסד מתחת לכניסה הקובעת בתחום קווי הבניין בגובה עד 2.5 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תוכנית עבודות עפר ופיתוח לכל מתחם המגורים: התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מדידה עדכנית ותכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלסי הדרך, מפלס 0.00 של כל המגרש.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שתציג את הפיתוח המוצע בשטחים הציבוריים כולל תכנית כללית שתציג גבהים סופיים, מיקום כניסות, מיקום פילרים לחשמל, איסוף אשפה, מיקום חדרי טרנספורמציה.</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>מגמת התכנון להקטין ככל האפשר קירות תמך.</p> <p>פירוט ההגבלות והמגבלות של קירות התמך בסעיף 4.1.2 ב'.</p> <p>מעל קיר תומך יבנה מעקה ברזל בפרט אחיד שיקבע ע"י יועץ הפיתוח.</p> <p>ג. חומר גמר לקירות התומכים, גדרות, מסלעות, ריצופים, מעקות וסימון עצים לסוגיהם.</p> <p>ד. התכנית תפרט קווי תשתית של מים ביוב וניקוז.</p> <p>ה. במידה והבניה תעשה בשלבים, תסומן שלביות הביצוע.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. אישור תכנית עבודות עפר ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר של מגרשי המגורים תכלול את הפיתוח במגרש הכולל פתרון התימוך בהתייחס למגרשים הגובלים.</p> <p>ג. אישור רשות העתיקות.</p> <p>ד. במגרשים יורדים תנתן התחייבות לביצוע הקיר התומך הגובל עם המדרון למניעת שפך לפני תחילת הבניה.</p> <p>ה. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>
6.3	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים, כולל הוראות בנייה. שינויים אלו יחויבו בפרסום לדוע הציבור.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות/היסטורי לשימור, הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>



6.3	עתיקות																																				
	<p>בקרקע. ו. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור רשות העתיקות ומילוי התנאים שיינתנו לבעל ההיתר.</p>																																				
6.4	חניה																																				
	<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכניות הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן, הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. 2. מקומות החנייה יהיו בתחום מגרשי המגורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. 3. תנאי למתן היתר בנייה - הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p>																																				
6.5	חשמל																																				
	<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 בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">הקו</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">ארון רשת</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד</td> <td></td> </tr> </table> <p>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</p>		הקו		3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)		20.0	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		35.0	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		1.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	3.0 מ'	ארון רשת		3.0 מ'	שנאי על עמוד	
	הקו																																				
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																																				
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																																				
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה																																				
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																				
20.0	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																				
35.0	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																				
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																				
1.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																																			
3.0 מ'	ארון רשת																																				
3.0 מ'	שנאי על עמוד																																				



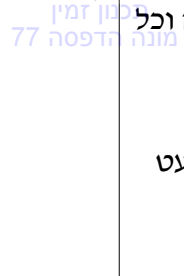
6.5	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש, תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>החדרת הנגר בשצ"פ: 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>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה". הנספח הינו מחייב וכל עבודת בנייה שתבצע בתחום התוכנית חייבת להתייחס לנספח עצים בוגרים ולהנחיותיו.</p> <p>1. "עצים לשימור": לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>2. "עצים להעתקה": יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה": יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החלופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה שבו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p> <p>כל עבודה בניה שתבצע בתחום התכנית חייבת להתייחס ל"נספח העצים הבוגרים" ולהנחיותיו.</p> <p>5. עצי חורש שייעודם העתקה יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר- אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך שנתיים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים.</p> <p>7. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדון.</p>	



פיקוד העורף	6.9
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא יוצא טופס אכלוס בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן הישראלי ועל פי ההוראות הקובעות, הכל לפי שביעות רצונו של מפקד פיקוד העורף.</p>	



פיתוח תשתית	6.10
<p>1. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. אישור הרשות המקומית או היישוב בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



תשתיות	6.11
<p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים</p>	



<p>תשתיות</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.11</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: פינוי פסולת ביתית יהיה בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p>	<p>6.12</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</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 יוחזרו לרשות המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה כחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה קודם במקרקעין קודם ששולם היתר השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.15</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בגבול התוכנית שביל עם הנחיות מיוחדות המיועד כדרך בטחון לישוב ובנוסף ישמש כחיץ מאש לשימוש הכבאות ורכבי החרום. הדרך תתואם עם מפלסי הקרקע ותתוכנן בשיתוף אדריכל נוף בהתאמה לקו הקרקע הטבעי</p>	<p>6.16</p>

<p align="center">בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p align="center">ביער הגובל.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>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 ועדכונה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הצגת הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. יותרו מערומי עפר זמניים במגבלות הרשומות מטה בסעיף 6.19.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>א. מיקום שטחי עירום הביניים ומיקום גריסת חומרים באתר יתואמו מול הרשות המקומית והיחידה הסביבתית, תוך ציון נפח וגובה ערימות מקסימלי לאחסון.</p> <p>ב. תנאי למתן איכלוס יהיה הצגת קבלות לוועדה המקומית מאתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחו, ככל שיהיו.</p> <p>ג. יוגש לוועדה המקומית מסמך המציין את האמצעים שיינקטו למניעת מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות הגריסה, ככל שתהיה.</p> <p>ד. מגרסות הפועלות באתר יעמדו בתנאים לרשיון עסק של מגרסות.</p> <p>ה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>ו. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית - אישור ע"י הוועדה המקומית של נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי הכולל את כל תחום התכנית, ואשר יוגש ע"י יזם התכנית.</p> <p>ח. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה הוא הצגת חוזה התקשרות עם אתר לקליטת עודפי העפר והצגת חשבוניות בהיקף עודפי עפר התואם להערכה בנספח מאזן חומרי החפירה.</p> <p>י. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך, לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>כ. יש להגדיר בתאום עם הרשות המקומית אזורים לעירום החומר החפור וחומר המיועד למילוי חוזר באתר. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתר, ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו.</p>	

תוכנית שיקום	6.20
<p>שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות</p> <p>1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים צמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע, התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה. השיקום יעשה לצורך שימור קרקע ומניעת סחף.</p> <p>2. שיקום מדרונות שנפגעו ודרכי גישה שנפרצו, הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו, עקב עבודות במסגרת תכנית זאת יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגי צמחייה מקומית האופייניים לאזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>3. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית, בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</p> <p>4. דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p> <p>5. הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות ע"י מהנדס המועצה שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250.</p>	
סביבה ונוף	6.21
<p>יש להתייחס למילוי כל ההנחיות שפורטו בנספח הנופי - פרק 5 הנחיות וכללים לשלב הביצוע.</p>	
תוכנית הסדרת שטח	6.22
<p>חיץ אש (שצ"פ ושביל עם הוראות מיוחדות) - מהווה מעטפת הגנה לבתי הישוב. רוחב הרצועה הכולל מקו הבנין של תא השטח הגובל, לא יפחת מ-26 מ'.</p> <p>בתחום הקו הכחול נכללות:</p> <p>רצועה א'- 3 מ' מרווח בניה אחורי במגרש.</p> <p>בתחום זה ימנעו בעלי המגרשים מחומרי גמר דליקים.</p> <p>רצועה ב'- רצועה ברוחב מינימלי של כ-17 מ'.</p> <p>יבוצע דילול צמחיית החורש הקיים כולל דילול גזעים, הרמת נוף- כריתת ענפים נמוכים עד כשליש מגובה העצים.</p> <p>הוראות מפורטות יינתנו בסיוע אגרונום מטעם המועצה המקומית.</p> <p>רצועה ג'- שביל ברוחב 6 מ'.</p> <p>השביל יעובד כך שיאפשר תנועה של כוחות כיבוי אש והצלה בהיבטים של חומרי גמר ושיפועי דרך. לא תבוצע שתילת שיחים ועצים לאורך רצועה זו. לאורך השביל ימוקם קו מים והידרנטים לכיבוי אש.</p> <p>מעבר לקו הכחול בתחום של כ-50 מ' (סה"כ הגנה של כ-75 מ'), באחריות קק"ל לטפל בשטח הנ"ל כאזור בעל רגישות אש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77