

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0420281

לטם-הרחבה ג/23692

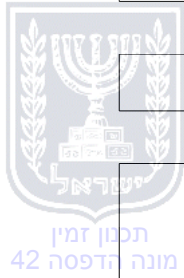
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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 ההרחבה לשוב לטם מציעה מיצוי מספר יח"ד המותרות בתמ"א 35 - 350 יח"ד לשוב. התכנית מוסיפה לשוב כ-98 ד' בהרחבה צמודת דופן, המיועדים לתוספת של 117 יח"ד. השטח הנוסף, לפי תמ"מ 9/2, חלקו מיועד לשוב כפרי קהילתי, חלקו יער נטע אדם קיים וחלקו חקלאי/נוף כפרי פתוח. התכנית מציעה לשנות ייעודו של שטח זה למגורים, דרכים, שצ"פים ושטח חקלאי. במסגרת ההרחבה, התכנית מציעה הסדרת מבנים קיימים המכילים סה"כ 16 יח"ד לפזורת חמדון, וכן 101 יח"ד במגרשי מגורים חד משפחתיים מגוונים בגדלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לטם-הרחבה ג/23692
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	205-0420281
-------------	-------------

שטח התכנית	700.930 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי משגב
 קואורדינאטה X 234500
 קואורדינאטה Y 754000

1.5.2 תיאור מקום

תכנית צמודת דופן ממזרח לשוב לטם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לוטם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוטם			

שכונה לטם שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19262	מוסדר	חלק		28
19263	מוסדר	חלק	28, 34, 39, 47-48, 53, 56, 59, 64	22, 26-27, 29, 38, 43-44, 46, 54-55, 57, 67
19264	מוסדר	חלק	54	42-44, 50, 53, 55
19400	מוסדר	חלק		3
19401	מוסדר	חלק	4, 6	1, 3, 5, 7, 53
21024	מוסדר	כל הגוש	4-46	

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

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/ 22	אישור ע"פ תמ"א	התכנית אושרה במועצה הארצית בתאריך 14.8.2018 בישיבת הולנת"ע מס' 614 בהתאם להוראות סעיף 9א' בתמ"א 22	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
205-0229732	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0229732. הוראות תכנית 205-0229732 תחולנה על תכנית זו.	7063	6731	24/06/2015
ג/ 10814	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10814. הוראות תכנית ג/ 10814 תחולנה על תכנית זו.	5507	2311	19/03/2006
ג/ 17284	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17284. הוראות תכנית ג/ 17284 תחולנה על תכנית זו.	6098	3450	21/06/2010
ג/ 8470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8470. הוראות תכנית ג/ 8470 תחולנה על תכנית זו.	4329	4668	24/08/1995
ג/ 9150	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9150. הוראות תכנית ג/ 9150 תחולנה על תכנית זו.	4901	4214	12/07/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
205-0226647	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 205-0226647. הוראות תכנית 205-0226647 תחולנה על תכנית זו.	7149	1273	19/11/2015
ג/ 21098	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21098. הוראות תכנית ג/ 21098 תחולנה על תכנית זו.	7014	4514	31/03/2015
מש/ מק/ 1 /10814	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 1 /10814. הוראות תכנית מש/ מק/ 1 /10814 תחולנה על תכנית זו.	5616		14/01/2007
מש/ מק/ 1 /9150	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 1 /9150. הוראות תכנית מש/ מק/ 1 /9150 תחולנה על תכנית זו.	5121	260	24/10/2002
מש/ מק/ 2 /9150	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 2 /9150. הוראות תכנית מש/ מק/ 2 /9150 תחולנה על תכנית זו.	6939	1772	11/12/2014
מש/ מק/ 3 /9150	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 3 /9150. הוראות תכנית מש/ מק/ 3 /9150 תחולנה על תכנית זו.	7084	7620	02/08/2015

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				נעמן בלקינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע 1	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	29/11/2018	אלי אליהב	08: 35 03/12/2018	נספח חשמל	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	13/01/2019	יוסי מור	10: 29 20/01/2019	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	11	13/01/2019	יוסי מור	10: 30 20/01/2019	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	19	05/12/2018	מיכאל דינקין	09: 32 05/12/2018	נספח ניקוז- מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	05/12/2018	מיכאל דינקין	09: 34 05/12/2018	נספח ניקוז-תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	36	25/09/2017	דרומית שקד	12: 46 05/12/2018	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	4	29/11/2018	קרן אורקין	08: 36 03/12/2018	הנחיות נופיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	29/11/2018	קרן אורקין	08: 37 03/12/2018	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	29/11/2018	קרן אורקין	08: 41 03/12/2018	נספח עבודות עפר- תחשיב חפירה ומילוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	18	29/11/2018	רוית ריכטר	08: 34 03/12/2018	נספח פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	20/11/2018	איתן רוזנברג	08: 52 03/12/2018	תשריט- נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	37	02/12/2018	איתן רוזנברג	08: 54 03/12/2018	הוראות- נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		28/05/2018	אברי קדמי	08: 33 03/12/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 100		28/05/2018	אברי קדמי	08: 33 03/12/2018	נספח תנועה חתכים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	4	12/03/2018	ריאן עבדאללה	11: 17 03/12/2018	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	02/12/2018	ריאן עבדאללה	09: 32 03/12/2018	נספח מים וביוב- חלופה ג'	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/12/2018	נעמן בלקינד	08: 32 03/12/2018	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 מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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 מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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 מחוז צפון	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מוא"ז משגב	רקפת	רקפת		04-9902303	04-9902315	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + ישנם בעלים פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 580.

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	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaad-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלי אליהב	050852	א.א. תכנון חשמל	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@netvision.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	אהליאב	6	08-6705858		meyareng@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	מיטל טורקו	00122591	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	maytal@yaad-arc.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסי מור	1091	א. מור כלכלה ושמאות מקרקעין	קרית טבעון	אלון יגאל	31	04-9536303	04-9835823	yosefm31@orange.net.il
מודד	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	ריאן עבדאללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	tmy@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	akadmi@karni-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(2)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
	יועץ כלכלי	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	דורית שצ'ופק	119546	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	dorit@karni-eng.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ. בקעת בית הכרם 20129.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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**

תוספת 117 יח"ד ל- 233 יח"ד המאושרות, לרבות הסדרת מבנים קיימים בשטח ההרחבה במסגרת יח"ד הנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 117 יח"ד לישוב כפרי הכולל 233 יח"ד מאושרות, לרבות התווית מגרשי מגורים, דרכים, שצ"פים, ומתקן הנדסי.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה בשימושי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת שלבי ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	410 - 301
מתקנים הנדסיים	500
שטח ציבורי פתוח	512 - 501
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	606 - 602
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	605 ,603
להריסה	מגורים א'	407 ,404 ,403 ,399 ,385 ,379
להריסה	שטח ציבורי פתוח	510 ,509 ,507
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	601
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	606 - 602
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	410 - 301
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מתקנים הנדסיים	500
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	512 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	606 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	410 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	512 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	3,608	0.52
אזור מלאכה 2	4,520	0.65
אזור מסחר ושרותים לפי תכנית ג/9150	2,097	0.30
אזור משק	97,860	13.96
אזור ספורט לפי ג/9150	13,486	1.92
אזור תעשיה	26,004	3.71
בית עלמין	11,963	1.71
דרך מאושרת	74,626	10.65
דרך משולבת	2,689	0.38
יער נוסף בהתאם להוראות תמ"א 22 (לפי ג/9150)	25,726	3.67

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22 (לפי ג/9150 ג/10814)	44,157	6.30
מבנים ומוסדות ציבור לפי ג/21098	16,268	2.32
מגורים א' + מגורים א' לפי מק/מש/9150/3	61,891	8.83
מגורים א'2 לפי תכנית ג/17284	9,469	1.35
מגורים א'3 לפי תכנית ג/17284	30,641	4.37
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (לפי תכנית ג/17284)	7,736	1.10
מתקן הנדסי	215	0.03
ספורט ונופש לפי ג/17284	1,450	0.21
פרטי פתוח לפי תכנית ג/10814	8,575	1.22
שביל	8,960	1.28
שטח ללא יעוד מפורט	97,901	13.97
שטח ציבורי פתוח	86,647	12.36
תוספת ליער עפ"י הוראות תמ"א 22 (לפי ג/10814)	64,441	9.19
סה"כ	700,930	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,427.66	0.77
דרך מוצעת	16,538.22	2.36
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	584,270.73	83.36
מגורים א'	46,613.5	6.65
מתקנים הנדסיים	399.94	0.06
שטח ציבורי פתוח	47,680.42	6.80
סה"כ	700,930.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים חד משפחתיים למעט מגרשים 403-405, 407-410.</p> <p>ב. בתי מגורים במגרשים 403-405, 407-410.</p> <p>ג. מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.</p> <p>ד. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וסדנאות אומנים.</p> <p>ה. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרשים 403-405, 407-410 תותר הקמת מס' מבנים ובתנאי שישמר ביניהם מרחק של 6 מ' לפחות.</p> <p>2. ניתן יהיה לבנות בקו בניין צידי 0 ליצירת בית דו משפחתי, בהסכמת שכנים ובתנאים הבאים:</p> <p>- קוי הבניה הצידיים הנותרים יהיו 4 מ'.</p> <p>התכנון של כל יחידות הדיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד.</p> <p>- הבקשות להיתרי הבניה של כל יחידות הדיור אלו יוגשו באותו המועד וע"י אותו משרד אדריכלים. הבקשות יכללו תאום חזיתות המבנים, סוג הגגות וחומרי הגמר. הביצוע יהיה במועד אחד וע"י אותם מבצעים (קבלנים).</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק, מתקני אצירת אשפה, מתלה כביסה, מתקנים פוטו-וולטאים, לפי העניין, וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית.</p> <p>4. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>6. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר.</p> <p>7. יותרו גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים 2 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>8. תותר הקמת פרגולות במרווח בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>9. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תעסוקה:</p> <p>1. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים.</p> <p>2. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, כחלק מבית המגורים, או מתחת למשטח החניה, ולא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. לא יותרו שימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים לגרום למטרד לסביבה, לשכנים או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן פתרון חניה מלא לשביעות רצון הועדה המקומית והכל בהתאם לשימוש התעסוקתי המבוקש.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>5. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p> <p>6. במגרשים הנמוכים מהכביש, ניתן לנצל חלק מהחלל שמתחת לחניה, עד קו בניין אפס, למחסנים/תעסוקה מקומית בנפרד ממבנה המגורים, כמפורט בהוראות תכנית זו, ובמסגרת השטחים המותרים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>חניה:</p> <p>1. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים תהיה בשטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. חניה מקורה כחלק אינטגרלי מבית המגורים, תותר במגבלות קווי הבניין, או בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים. שטח החניה המקורה יכלול במסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות).</p> <p>3. תותר הקמת מבנה חניה בנפרד מבית המגורים בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית עבודות עפר, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית. שטח החניה המקורה יכלול במסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות).</p> <p>תותר חניה בבניה קלה או מחומרי בית המגורים.</p> <p>4. ניקוז גג חניה מקורה בקו צידי 0 ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ניתן לתכנן ולבצע את השכונה בשלבים, היקף השכונה ייקבע בתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול:</p> <p>מפלסים הסופיים בשטחים הציבוריים ומגרשי המגורים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי העניין. הכל לשיעור רצון הועדה המקומית.</p> <p>3. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.5 מ' ובמרחק אופקי מזערי של 1 מ' המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>5. מסלעה תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>6. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>7. ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסן:</p> <p>1. מחסן שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p>





4.1	מגורים א'
	<p>2. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי, בשטח של עד 7 מ"ר, ובגובה מירבי עד 2.5 מ'. ניקוז גג המחסן ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</p> <p>3. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ- 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, עד קו בניין אפס, במסגרת אחוזי הבניה.</p>

4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים למערכות מים וביוב, חשמל ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>המתקנים יוקמו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ואופניים</p> <p>ג. סככות צל ותחנות הסעה</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), מבנה טרנספורמציה בצמוד לדרכים ו/או תחנה להגברת לחץ מים.</p> <p>ה. קווי תשתית ציבורית וגישה לטיפול בהם</p> <p>ו. דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p> <p>ז. מכולות אשפה בצמידות לדרכים ו/או מרכז מחזור.</p> <p>ח. מצפור</p>

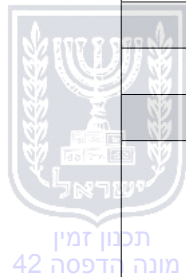
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל, באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין (חברת חשמל, משרד הבריאות וכד').</p> <p>2. שטח המבנים המותרים לא יעלה על 40 מ"ר כל אחד.</p>



	ב	הוראות פיתוח
		<p>1. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, פירוט גינון ונטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, מתקני משחק, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים, מצללות, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את בולטותם של המבנים בשטח. התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>2. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p> <p>3. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. בעבודות פיתוח שצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p> <p>5. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ.</p> <p>6. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום.</p> <p>7. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>8. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה.</p> <p>9. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי.</p> <p>10. שילוב מרכיבי ביטחון, גדר ותאורת מערכת בהתאם לצורך, יבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>11. מיקום מרכז מיחזור יתואם עם אגף איכות הסביבה ואגף הנדסה במועצה האזורית.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים כולל שדרות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>2. לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל.</p> <p>ב. נטיעות וגינון.</p> <p>ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ה. תחנות הסעה וסככות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.</p> <p>ג. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ד. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת</p>

4.5

דרך מוצעת

האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6-10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).

ה. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית.

ו. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ז. תא שטח 606 ישמש כדרך גישה למתקן הנדסי. דרך מוגבלת לשימוש רכב תפעולי ורכב ביטחון.

4.6

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.6.1

שימושים

השימושים הקיימים באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.

4.6.2

הוראות

א

הוראות מתאריות

ההוראות החלות באזור לפי תכניות מאושרות המפורטות בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	אחורי	קדמי	ציד-י ימני
מגורים א'	360 - 356	330	171	20			40	1 (2)	2.9	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	316 - 310	330	172	20			40	1 (6)	2.9	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	317, 318 - 337, 326 - 361, 355 - 378	330	180	20			40	1 (7)	2.9	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	301 - 309, 401 - 399	400	220	20			40	1 (8)	2.4	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	327 - 336, 394 - 379	450	220	20			40	1 (9)	2.2	(3)		2 (4)	2.5 (10)	2.5 (11)	2.5	3 (11)
מגורים א'	395, 402 - 406	450	233	20			40	1 (12)	2.2	(3)		2 (4)	2.5 (10)	2.5 (11)	2.5	3 (11)
מגורים א'	398	450	279	30			40	1	2.4	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	397	450	247	20			40	1	2.4	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	396	450	248	20			40	1	2.4	(3)		2 (4)	3 (5)	3 (5)	3	3
מגורים א'	408	800	413	40			40	2	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)
מגורים א'	403, 405 - 409, 407 - 410	800	440	40			40	2 (13)	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)
מגורים א'	404	800	450	40			40	2	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)
מגורים א'	409	800	476	40			40	2	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)
מגורים א'	410	800	475	40			40	2	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)
מתקנים הנדסיים	500	400	140				35					1				
שטח ציבורי פתוח	511 - 501		280 (14)								4	1				
מגורים א'		800	413	40			40	2	2.2	(3)		2 (4)	3 (11)	3 (11)	3	3 (11)

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) הצפיפות הנה צפיפות ממוצעת לכלל יח"ד בקבוצת תאי השטח. הצפיפות הממוצעת לכלל יח"ד בתכנית היא 2.5 יח"ד לדונם.

- (ב) תותר העברת אחוזי בניה ממפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
(ג) גובה הבניין ימדד בצורה אנכית ממפלס הקומה התחתונה ביותר ועד גג המבנה, בכל חתך של המבנה, למעט באזור המדרגות/המתקנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

(1) למגרש.

(2) סה"כ 5 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(3) 7.5 למי' גג שטוח, 8.5 מי' לגג משופע..

(4) 2 קומות בכל חתך של המבנה, למעט באזור המדרגות/המתקנים..

(5) תותר בניה בקו בניי צידי אפס. קו הבניין הצידי יהיה 4 מ', במגבלות הרשומות בסעיף 4.1.2..

(6) סה"כ 7 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(7) סה"כ 47 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(8) סה"כ 12 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(9) סה"כ 26 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(10) תותר חניה מקוה בקו קדמי אפס, או בקו קדמי ובקו צידי אפס, במגלות הרשומות בסעיף 4.1.2.

במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ - 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, במסגרת אחוזי הבניה..

(11) במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש בלמעלה מ - 2 מ' תותר בניית מחסן / תעסוקה מקומית מתחת לחניה, במסגרת אחוזי הבניה..

(12) סה"כ 3 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(13) סה"כ 10 יח"ד בקבוצת תאי השטח.

(14) שטח מבנה לא יעלה על 40 מ"ר לכל אחד, וסך כל שטחם לא יעלה על 280 מ"ר בתכנית כולה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בה.
2. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. ברצועות הגינון הנמצאות בתחומי רצועות הדרכים, יישתלו עצים תמירי צמרת בלבד.

6.2**איכות הסביבה**

1. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
4. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
5. 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.

6.3**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה
 - א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 - ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - ג. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הוועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת-קרקעית).
 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

חשמל	6.3
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. 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> <p>8. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>1. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה :</p> <p>- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור קולחי משגב ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>2. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והגורמים הרלוונטיים.</p> <p>3. הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי :</p> <p>תכנון מוצאי הנגר העילי לכיוון השטח הפתוח יכלול פרטים לריסון המים היורדים אליו. בתכנון הרחובות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי נגר בתחום המגרש ככל הניתן. 15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי ושיפועי המגרש יובילו אליו מי נגר.</p> <p>העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול 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> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. מי נגר מכבישים, משטחי בטון ואספלט יופנו לאזורים מחלחלים.</p> <p>4. אשפה :</p> <p>- פתרון לפסולת : אתר לסילוק פסולת "אבליים", או אתר חלופי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. 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> <p>2. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.</p> <p>3. כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת - קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל חיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על לפי הנחיות ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת (טלפון וטל"כ) בבעלות הזיכיון באזור.</p>	
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ובסמכות הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>עצים לשימור :</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים לשימו רהם העצים החשובים ביותר בתחום התכנית. הוראות השימור יבוצעו בהקפדה יתרה, כיוון שבכך יקבע עתיד העץ וצורתו למשך שנים רבות.
2. קיימים עצים מיוחדים שהוגדרו לשימור למרות שהם בתחום נקודות הדיקור הנוכחי. אלה נקבעו בתאום עם אדריכלי התכנית ואליהם תהיה התייחסות שימור מקומית בתכנית המפורטת.
3. פעולות שימור העצים יהיו חלק מתכנית מפורטת והם יבוצעו על פי הנחיות האגרונום המלווה (מפרט שימור וליווי בשטח) ועל ידי "גוזם מומחה".
4. מועדי גיזום שימור של העצים לשימור המצויים בתחום העבודה על הקו: זיתים, אלונים, מונח הדפסה 42 תכנון זמין
- אלות, חרוב, ברושים- חורף.
5. קווי ביוב ינהגו באופן שימנע באופן מקסימאלי פגיעה בעצים ועקרון זה יבוא לידי ביטוי בתכנון המפורט של הקווים.
6. תבוצע ככל הניתן חפיפה בין קווי ביוב ודרכי תחזוקה ובטחון.
7. בעלי מגרשים פרטיים וציבוריים יוכלו להחליט באופן פרטני על שימור של עצים הנמצאים במגרשים, למרות שיועדו להעתקה או כריתה בסקר המוגש.

עצים להעתקה:

1. עצים להעתקה מומלץ כי יועתקו לתחום הישוב לטם לאתר שהוכן מראש ובו מע' השקיה מבוקרת.
2. העתקה תבוצע ע"פ הנחיות האגרונום המלווה (מפרט העתקה וליווי בשטח) ועל ידי "גוזם מומחה" בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים מהבר.
3. מועדי ההעתק יילקחו בחשבון במסגרת לוחות הזמנים של העבודות המתוכננות.
- מועדי העתקה: אלה ארצישראלית, אלון מצוי- חורף זית, חרוב- אביב/ סתיו.

עצים לכריתה:

1. חלקה מעצי החורש הוגדרו לכריתה בגלל ערכיות נמוכה ושקלול עלות תועלת, קיים מסלע קשה וכיסי קרקע מועטים.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה ולמבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי של השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי, כולל ניתוח עודפי עפר וחפירה מהפתוח בשטחים הציבוריים והפרטיים ויקבע פתרונות מומלצים לאיזון וניצול עודפים.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שמורת יער מוכרזת יהיה אישור שר החקלאות.
3. ייצוב מדרונות מילוי, בדגש על מדרונות בשיפועים מעל 20%, ייעשה ע"י מיתון שיפועים ל-



6.10	פיתוח סביבתי
	<p>2.5: 1 לכל הפחות, או באמצעים קשיחים (דוגמת מסלעות, קרקע משוריינת), ושיקום צמחי מלא ממני החורש הטבעי האופייני לאזור.</p> <p>4. בעת עבודות פיתוח בשטחים בלתי מופרים בתחום התכנית מומלץ לבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה כ-30 ס"מ, לשם שימוש בזרעים לשיקום שטחים פתוחים מופרים.</p> <p>5. תאורה בתחום הדרך תתוכנן כך שלא תאיר שטחים פתוחים מחוץ לגבולות התכנית, ועל פי הצורך יעשה שימוש באמצעים לפיזור האור.</p>



6.11	פיתוח תשתית
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. העתקת קווים קיימים בתחום התכנית יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>3. היתר לתשתית דרכים, שבילים ושצ"פ יכלול תכנית תאורה בהנחית מהנדס הרשות המקומית.</p>



6.12	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית במסגרת הבקשה להיתר.</p>

6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי למתן היתרי בניה- הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בשטח נשוא ההיתר.

6.14	מבנים קיימים
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.15	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תאי שטח : 301-352	ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך השלב, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הועדה המקומית
2	כל שאר תאי השטח	שנה אחת מאישור התכנית, או ביצוע תשתיות ציבוריות למגרשים 395-410- המאוחר מבין השניים. ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך השלב, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. שלביות הביצוע תותר לשינוי ע"י הועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

ל.ר

