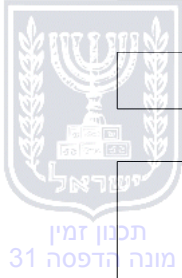


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0457846

סלאמה - מתחמי תעסוקה ומגורים ג/23759



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/08/2019

לאשר את התוכנית

13/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

סלאמה, נמנה על אחד מששת היישובים הבדואים בתחום מועצה אזורית משגב, סמוך לחל צלמון הוכר ע"י המדינה ב- 1976 ולאחר מכן הוכנה תכנית ג/6931 על פיה מתפתח היישוב.

קיים בישוב צורך להקצאת קרקע לפיתוח תעסוקה מקומית. בהתאם לכך אותרו ממזרח לדרך אזורית 804 קרקעות מתאימות שמרביתם בבעלות המדינה ומאפשרות בסבירות גבוהה יישום היעודים ושימושי הקרקע המוצעים. הפעולה התכנונית המוצעת היא בדגש רה-תכנון קרקעות שמיועדים לפיתוח לפי תכנית מתאר מאושרת של היישוב (במגוון ייעודים - מגורים, מבני ציבור, חקלאות) על ידי ארגון מחדש וניצול מטבי של השטחים לתכנון. התכנון המוצע מתווה אזורי מסחר תעסוקה ומגורים. וכן מענה לצרכים ציבוריים של היישוב בדגש הקצאה למגרש כדורגל, הכלל כמפורט בפרוגרמה המצורפת למסמכי התכנית. המגורים הם עפ"י התכנית המואשרת, אך מופחתים בשטחם ובכמותם זאת כדי להפנות קרקע שעדיין לא שוקה לטובת פיתוח תעסוקה ומסחר.

עיקר התכנון בשטחים בבעלות המדינה/ניהול ר.מ.י. כאשר סטאטוס השטחים בתחום התכנית שבבעלות פרטית:

1. בחלקה 11 בגוש 19261 רשומים בעלים פרטיים יחד עם המדינה, אלא בהתאם להסכם עם ר.מ.י. החלק של הפרטיים נמצא מחוץ לגבול התכנית לכן הם לא מופעיים ברשימת הבעלים.
2. בחלקה 7 בגוש 19262 בה רשומים בעלים פרטיים מדובר בשטח ביעוד דרך מאושרת ואין שינוי בסטטוס לפי תכנית זו.
3. בחלקה 13 בגוש 19261 תכנית זו משנה את מיקום חלק משטח ביעוד מגורים (כ-22 מ"ר) תוך כדי שיפור צורת המגרש והתאמה של צורת הדרך בהתאם. יתר החלקה שמיועד לצורכי ציבור בתכנית מאושרת (דרך ו/או שצ"פ) ללא שינוי סטטוס.
4. הבעלים הפרטיים לא רשומים בטבלת בעלי עניין כחסר פרטים נדרשים: מס/ תעודת זהות ו/או כתובת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 סלאמה - מתחמי תעסוקה ומגורים ג/23759

מספר התכנית  
 205-0457846

1.2 שטח התכנית  
 68.582 דונם

1.4 סיווג התכנית  
 סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

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 בחלק  
 מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה  
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
 לענין תכנון תלת מימדי  
 לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

משגב	מרחב תכנון מקומי
234171	קואורדינאטה X
755500	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

חלק דרומי של הישוב סלאמה

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

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סלמה			

שכונה שכונת שחאדה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19261	מוסדר	חלק	12	11, 13
19262	מוסדר	חלק		4-7

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 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 25.04.2018 אישרה הקלה בקו בנין מדרך אזורית 804, מ-80 מ' מציר הדרך ל-45 מ' מהקצה הדרומי ו-60 מ' מהקצה הצפוני מציר הדרך.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
03/06/2009	4201	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13769 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13769
01/11/1993	420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6931
17/01/2013	2327	6533	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19037 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20556 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20556
07/07/2003		5203	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 3 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 4 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 4

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	10: 36 09/01/2019	עבדאללה ריאן	07/01/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרוגרמה תעסוקה וצרכי ציבור	10: 41 09/01/2019	רוית ריכטר	07/01/2019	22	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים - מלל	11: 58 31/10/2018	איתן רוזנברג	29/08/2018	19	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	10: 43 09/01/2019	איתן רוזנברג	08/01/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה, חתכים טיפוסיים וחתכי אורך	10: 44 09/01/2019	אברי קדמי	07/01/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	רקע תכנוני קיים	10: 45 09/01/2019	דסמונד סולומון קפלן	06/01/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**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	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	תירת כרמל	(2)		04-8580355	04-8580377	eldav@hetz-hazafon.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar-ni-eng.co.il
אדריכל מתכנן ערים	מתכנן	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	tmy@netvision.net.il
פרוגרמטור	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	הרימונים	2	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088704	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 2054.

(3) כתובת: ד.ג. בקעת בית הכרם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

רה תכנון לשטחים מאושרים לבינוי והוספת שטחים לתעסוקה ומסחר ביישוב סלאמה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- רה תכנון לשטחי מגורים ושטחי ציבור ותוספת שטחים לתעסוקה ומסחר לרבות הסדרת מערכת הדרכים
- קביעת שימושים בייעודים השונים
- קביעת זכויות והוראות בניה
- קביעת הוראות פיתוח והוראות סביבתיות
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה
- מתן הקלה מקווי הבנין של דרך 804



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	16
תעסוקה	74 - 50
מבנים ומוסדות ציבור	207
שטח ציבורי פתוח	206, 204 - 200
דרך מאושרת	303 - 300
דרך מוצעת	309 - 304
מגורים ומסחר	14 - 1
מסחר ותעסוקה	104 - 100
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	11
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	104
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	206, 204 - 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	74, 72, 70, 64, 56 - 54, 52
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	302, 301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	309 - 307
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	207
גבול מגבלות בניה	מגורים	16
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	14 - 1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	206, 202 - 200
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	303, 300
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	307
דרך /מסילה לביטול	מגורים	16
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	14 - 7, 3
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	104 - 102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202 - 200
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	67, 60, 56

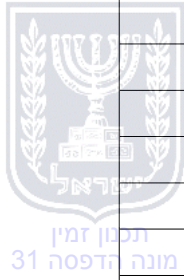
#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניין ציבורי	11,096	16.18
דרך להולכי רגל	1,786	2.60
דרך מאושרת	12,894	18.80
דרך משולבת	58	0.09
מגורים א'	24,644	35.93
קרקע חקלאית	12,791	18.65
שטח ללא תכנון מפורט	4,036	5.89
שטח ציבורי פתוח	1,277	1.86
<b>סה"כ</b>	<b>68,582</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,126.03	13.31
דרך מוצעת	5,233	7.63
מבנים ומוסדות ציבור	136	0.20
מגורים	22.57	0.03
מגורים ומסחר	5,955.68	8.68
מסחר ותעסוקה	3,412.71	4.98
שטח ציבורי פתוח	12,168.57	17.74
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,207.91	13.43
תעסוקה	23,319.81	34
<b>סה"כ</b>	<b>68,582.27</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים לבני אדם, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה ראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תא שטח מס' 16, אינו מהווה מגרש סטוטוטורי והוא ויוצמד למגרש מגורים מאושר בתכנית ג/13769, ושהוראותיה חלות עליו.
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני תעשייה נקייה ומעבדות.</p> <p>ב. בתי מלאכה.</p> <p>ג. מבני אחסנה.</p> <p>ד. חנויות ובתי עסק.</p> <p>ה. בתי אוכל- מסעדות, בתי קפה וכד'.</p> <p>ו. אולמות תצוגה.</p> <p>ז. אולמות אירועים רק בתאי השטח 68-73.</p> <p>ח. משרדים.</p> <p>ט. מרפאות ומוסדות בריאות.</p> <p>י. בית בד - רק בתאי השטח 68-73.</p> <p>יא. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>יב. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>יג. מגרשי התעסוקה הגובלים ביעוד מגורים ישמשו לתעשייה שלא תיווצר ממנה השפעה שלילית או מטרדים, כולל חדרי צביעה, על האזורים הסמוכים. יש למקם את התעשייה עם המטרדים בחלק המרוחק מהמגורים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תותר חלוקה משני של מגרשים. כמו כן יותר איחוד מגרשים סמוכים לצורך בניית מבנה תעסוקה אחד, תוך הצגת אופי הבינוי של המגרש המאוחד, השארת דרכי גישה למגרשים גובלים (במידה וידרש), הצגת פתרונות חניה והכל בכפוף לתיאום עם הגומרים הרלוונטיים.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה מקומית. על תכנית הבינוי להציג מימוש של כל זכויות הבנייה במגרש, פיתוח המגרש, פתרונות חניה, מפלסים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. בקשה להיתר ביעוד תעסוקה מתונית באישור המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו</p>

4.2	<b>תעסוקה</b>
	<p>ומשרד הבריאות ויתחשב בקרבה למגורים. לא יותר שימוש במתקנים המייצרים רעש חריג לפי הגדרות המשרד להג"ס.</p> <p>ג. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ד. בית הבד במקום יפעל בטכנולוגיה דו פאזית, המונעת שפכים והזרמתם לביוב. בית הבד יפעלו שתי מערכות נפרדות לקליטת שפכים: מערכת שפכים סניטרית שתוזרם למערכת הביוב ומערכת שפכים שתקלוט את תשטיפי מערך יצור השמן, שתוזרם למיכלית או לאוגר אצירה סגור ותפונה למתקן לטיפול בפסולת בעלי חיים, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. הנחיות מרחביות: אישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית, הכוללות את אופי הבינוי במגרשי התעסוקה, חומרי הגמר, צבעים, מבני העזר וחזותם והנחיות פיתוח (פנים המגרש ושל המרחב הציבורי).</p> <p>ו. קבלת אישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ז. תעשייה שעלולה לגרום להשפעה שלילית על הסביבה או מטרדים כולל חדרי צביעה ימוקמו רק בתאי שטח 68-73.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לצרכי המקום ובהתאם.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים לרבות קווי ביוב.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית בינוי: תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של אזור שלם, או לפי קביעת הוועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות והמראה את כל הבניינים המתוכננים, ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבניינים, רום מוחלט של כל השטחים והבניינים, טרסות, דרכים ושטחי חניה.</p>
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני צל.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים למעט בתא שטח 206 בחלק הכלול בתחום רדיוס קידוח ב". חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים חיוניים בתנאי שסך שטח הבנייה בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ג. חנייה ציבורית (עד 20% מכל תא שטח המיועד לשצ"פ, כל אחד בפני עצמו).</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות קיימות ותת קרקעיות.</p> <p>ה. בנוסף לשימושים הנ"ל בתא שטח 206 יותר מגרשי ספורט.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b> ב. הצמחיה והעצים הקיימים בשטח יישמרו ככל האפשר. ג. תמיכות יתוכננו לגובה 3.5 מקס'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2.0 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית. ה. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן להתייחס לתא שטח 206 יחד עם תא שטח 205 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) כמגרש אחד עם קו בניין 0 מ' ביניהם. כמו כן ניתן לפתח אלמנטים כגון מגרש ספורט כך שחלק נמצא בתא שטח 205 וחלק בתא שטח 206.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך. ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b> <b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך. ב. כל הפיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> א. בתי מגורים. ב. מבני עזר ושטחי שירות כולל מחסנים וחניה מקורה. ג. בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה הבנוי בפועל יותרו במגרש: - משפחתונים וגני ילדים. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). - חנויות למסחר קמעונאי.

4.7	מגורים ומסחר
	<p>- מסעדות ושרותי הסעדה.  - מספרות ומכוני יופי.  - בתי מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, על פי דיני איכות סביבה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. יותרו שימושים שאינם למגורים בסעיף 4.1.1. הנ"ל בתנאי שאינם מהווים מטרד (כולל ויזואלי ו/או אקוסטי). היתר הבניה לשימושים הנ"ל יותנה באישור משרד הבריאות (לענין רדיוס מגן), המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גוף אחר שימונה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. ניתן יהיה לשלב במבנה מספר שימושים במידה והם אינם מהווים מטרד לשני ובאישור הוועדה המקומית. ניתן יהיה לאפשר כניסות נפרדות לשימושים הנ"ל.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד במגרש.</p>
4.8	מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>א. חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים.  ב. בתי אוכל- מסעדות, בתי קפה וכד'.  ג. אולמות התכנסות ותצוגה.  ד. משרדים.  ה. מרפאות ומוסדות בריאות.  ו. שטחי שרות.  ז. מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה.  ז. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית. על תכנית הבינוי להדגים ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש ופתרונות חנייה בהתאם.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים ו/או פעילויות מזהמים. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו ומשרד הבריאות ויתחשב בקרבה למגורים. לא יותר שימוש במערכות כריזה ובמתקנים המייצרים רעש חריג.</p> <p>ג. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ד. אישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ה. הנחיות מרחביות: אישור הנחיות מרחביות ע"י הוועדה המקומית, הכוללות את אופי הבינוי במגרשי התעסוקה, חומרי הגמר, צבעים, מבני העזר וחזותם והנחיות פיתוח (פנים המגרש ושל המרחב הציבורי).</p> <p>ו. שימוש למרפאות ומוסדות בריאות יותנה באישור משרד הבריאות.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
	4.9.1
<p>שימושים</p> <p>א. מגרשי ומתקני ספורט כולל בריכות שחיה, חדרי כושר, קפטריה, מלתחות וכו'. השימושים המסחריים לא יעלו על 20% מסה"כ שטח הבנייה המתור.</p> <p>ב. מוסדות דת, קהילה, חינוך ותרבות.</p> <p>ג. מבני בריאות ורווחה כגון: מרפאות, פעוטונים, מרכזי שירותים לגיל השלישי, תחנות עזרה ראשונה.</p> <p>ד. משרדי הנהלת המקום.</p> <p>ה. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>ו. גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים.</p> <p>ז. מחסנים לצרכים של מבני ציבור, מקלטים, שירותים ציבוריים, מתקני צל, מתקנים טכניים חיוניים כולל תחנות טרנספורמציה.</p>	
	4.9.2
<p>הוראות</p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. כל תכנון ופיתוח בשטח ציבורי פתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. מתקני צל ללא קירוי אטום כגון פרגולה ו/או סוכת גפן לא יחשבו כשטח בנוי במסגרת תחשיב זכויות הבניה.</p> <p>ג. לפחות 1500 מ"ר של שטח הייעוד יפותח כשטח ציבורי פתוח, בקירבת מגרשי המגורים. הקצאת השצ"פ תוגדר במסגרת תכנית בינוי לייעוד זה.</p> <p>ד. הכנת תכנית בינוי למגרש בשלמותו, לאישור הועדה המקומית, הכולל הצבת המבנים והמתקנים במגרש, שימושים, פיתוח סביבתי, פתרון חניה, מפלסים, שבילים פנימיים וכיוצ"ב.</p> <p>ה. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן להתייחס לתא שטח 205 יחד עם תא שטח 206 (שטח ציבורי פתוח) כמגרש אחד עם קו בניין 0 מ' ביניהם. כמו כן ניתן לפתח אלמנטים כגון מגרש ספורט כד שחלק נמצא בתא שטח 205 וחלק בתא שטח 206.</p>	א





## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							עיקרי	שרות			
								(2)	(1)	207	מבנים ומוסדות ציבור
									(3)	16	מגורים
(7)	4 (6)	14	5 (5)	2 (4)	50	144	20	124	380	10 - 1	מגורים ומסחר
(7)	4 (6)	14	8 (5)	4 (8)	50	144	20	124	500	14 - 11	מגורים ומסחר
(7)	3 (6)	10			50	70	15	55 (9)	500	104 - 100	מסחר ותעסוקה
3	1	4					מ"ר	100 (10)	110	204 - 200, 206	שטח ציבורי פתוח
(7)	3	10			35	35	5	30	500	205	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(7)	3 (6)	10			50	65	15	50	500	74 - 50	תעסוקה

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:

- קווי בנין: ראה הרחבה לנושא בסעיף 6.1 ב'.
- בסמכות הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- מרתף חניה: במקרה של ביצוע מרתף חנייה תהיה תוספת של 20% שטחי שירות לשטח השירות בטבלה הני"ל. מרתף חנייה לא נמדד ולא נחשב בתכנית מותרת לפי הטבלה הני"ל.
- בחלוקת משנה בהתאם לסעיף 4.2.2 א' יותר קו בנין 0 צדדי בצד אחד של המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תא שטח זה יצורף למגרש הגובל לפי התכנית ג/6931.

(2) זכויות והוראות הבניה בהתאם לתכנית ג/6931.

(3) תא שטח זה יוצמד למגרש הגובל ביעוד מגורים עפ"י ג/13769. זכויות הבניה בהתאם לאזור מגורים עפ"י תכנית ג/6931..

(4) במגרש, בסה"כ 36 יח"ד בייעוד מגורים..

(5) צפיפות ממוצע בתכנית 6 יח"ד.

(6) בתוספת מרתף.

(7) לפי תשריט.

(8) במגרש.

(9) ניתן להשתמש בכל זכויות הבנייה במגרש למסחר או לתעסוקה.

(10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 100 מ"ר בכל השצפ"ים יחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

א. גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במטרים בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת. במגרשים בעלי יותר ממפלס פיתוח אחד, גובה המבנה ימדד מהרצפה של כל מפלס בנפרד. גובה מרתף לא נמדד בחישוב גובה הבנייה. כמו כן תותר הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ' כדי לשמור על שדה ראייה.

ב. קווי בנין:

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".

- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר. קו בניין 0.0 מ' או מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בניין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.




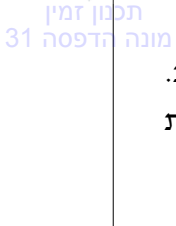
- קו בניין מתחת לפני הקרקע: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש. מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.

- תותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים (עד 4.0 מ' גובה) במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש (קו בנין 0.0 מ'). שטח מבני עזר ופרגולות במרווחים הנ"ל לא יעלה על 15% משטח המגרש. במקרה של קירות בנויים בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים.

- בנוסף לאפשרויות הנ"ל, תותר קו בניין 0.0 מ' כללי בין שני מגרשים סמוכים בתנאי שהבקשה להיתר לשני המגרשים הסמוכים תוגש יחדיו לוועדה המקומית, תוך תיאום חזיתות המבנה וחומרי גמר.

ג. חזות מבנים ופיתוח מגרשים:

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ-1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים, הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.</p> <p>ד. עבודות עפר :</p> <p>עודפי עפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה צרוף מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר באם קיימים. מתן טופס אכלוס מהועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי עפר באם קיימים בתחום התכנית או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר ממקום שפיכה מאושר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ה. קירות תומכים ומסלעות :</p> <p>תותר בניית מסלעות וקירות תומכים עד גובה 3.0 מ' ברציפות. עבור הפרשי גובה מעל גובה זה יבוצע דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה</p> <p>ו. עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים ומגרשים :</p> <p>החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותרו יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.</p> <p>ז. נוף : כל תכנון ופיתוח בתחום הציבורי ילווה ע"י אדריכל נוף .</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, הגשת בקשה להיתר בנייה לעבודות עפר ופיתוח מגרשים, הכולל התייחסות לחיבורי תשתיות, מפלסי מגרשים ופתרונות תנועה, חניות וכיוצ"ב. בקשה זו תלווה ע"י יועץ נוף.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לגמר הבנייה.</p> <p>ג. בית בד ואולם האירועים :</p> <p>1. תנאי להיתר הצגת פתרונו למניעת מטרדי רעש, זיהום אויר, אבק וריח בהתאם לדרישת הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גוף אחר שימונה מטעמה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p><b>6.4</b></p> <p><b>עתיקות</b></p> <p>פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  חנייה בתי בד : יוגדר משטח חניה אשר יאפשר תנועה של טרקטורים.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בייעודי "תעסוקה" ו-"מסחר ותעסוקה" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו. על הבקשה להיתר בניה לכלול פתרונות למפגעים סביבתיים הנגרמים מהבניה והתפעול לרבות פינוי שפכים, ניקוז, פסדים, מטרדי ריח ורעש. ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו. ה. 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. ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ז. איכות אויר: במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל הקמת מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית. ח. חומרים מסוכנים: כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס. הוא יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום. ט. קבלת אישור רשות ניקוז כנרת.  פסולת: א. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. ב. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם היחידה הסביבתית. ג. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה</p>	



6.6

## איכות הסביבה

של המועצה .

ד. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה .

ה. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.

ו. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

ז. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.

ח. טיפול וסילוק אשפה ייעשה בהתאם לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

לגבי בית בד יחולו ההוראות הבאות :

1. הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, אבק וגרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת.

2. מים ושפכים :

א. בבית הבד יותקנו 3 מערכות שפכים נפרדות : מערכת להולכת שפכים סניטריים, מערכת לאיסוף עקר, ומערכת למי שטיפת הזיתים והרצפות, כאשר שפכים סניטריים יחוברו ישירות למערכת הביוב של הישוב.

ב. טיפול וסילוק עקר : העקר יסולק לפי ההנחיות שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה או מיטכנון זמין מורשה מטעמו.

3. פסולת מוצקה :

א. בבית הבד יפוננו הגפת ועלי הזית לאתר מיחזור \ עיבוד פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אישורי הפינוי של הגפת יישמרו במשרדי בתי הבד ויימסרו על פי דרישה או ישירות למרכזי מזון ולמאכל בעלי חיים.

ב. עד לפינויים יאוכסנו הגפת והעלים בתחומי המגרש.

ג. בעל העסק יתקין מתקני אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בבית הבד.

הוראות בזמן הקמה :

א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק לאזורי מגורים בנויים סמוכים.

ב. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי . רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.

ג. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או פסולת לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק .

ד. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת , יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.




## חשמל

6.7

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או

חשמל	6.7
<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <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>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 בניה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p align="center"><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p align="right">ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p align="right">ביוב :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. כל מערכת הביוב בתחום אזורי המגן צריכה להיות ממוגנת, קרי, קו ביוב רציף מפוליאתילן (HDPE 100) עם ריתוכים (ללא מחברים), שוחות אטומות מונוליטיות ואטמים ייעודיים/ריתוכים בחיבור הקווים לשוחות.</p> <p>ג. שפכי בתי הבד שאינם סניטריים, קרי, "מי עקר" ו"מי תהליך" יפנו באמצעות ביובית לאתר קליטה ו/או פתרון מוסדר אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הנחת קווי מי שתייה בסמיכות למערכת תשתיות אחרות (מש"ל) תעשה בהתאם להנחיות שבסימוכין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p align="center"><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי נגר עילי באזור התעסוקה יופנה למערכת הביוב העירונית, ביתר תחום התכנית מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. 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> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p align="center"><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1.1. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותשריט עצים בוגרים במעמד מחייב. בנספח ובתשריט מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.</p> <p>1.2. ביצוע התכנית או הוצאת היתרי בניה מכוחה לאחר שחלפו 3 שנים ממועד אישור נספח העצים הבוגרים (בתאריך 10/09/17) יותנו בעדכון נספח זה ואישורו ע"י פקיד היערות.</p> <p>1.3. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות לשימור עצים אלה.</p> <p>1.4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור.</p> <p>1.5. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד להעתקה לסיווג כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים להעתקה.</p>



## 6.10

## שמירה על עצים בוגרים

- 1.6. סך השינויים בסיווגם של עצים המופיעים בנספח העצים כאמור לא יעלה על 10%.
- 1.7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- 1.7.1. עצים לשימור ישולבו בתכנון ויסומנו בבקשות להיתר בניה.
- 1.7.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף צמרת העץ. הקטנת קו בניין זה תותנה בהכנת מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים בוגרים של משרד החקלאות, וקבלת אישור מפקיד היערות.
- 1.7.3. יש לסמן עצים לשימור בסימון בולט.
- 1.7.4. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשוח.
- 1.7.5. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.
- 1.7.6. בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.
- 1.8. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:
- 1.8.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.
- 1.8.2. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.
- 1.8.3. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- 1.9. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה:
- 1.9.1. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.
- 1.9.2. בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.
- 1.9.3. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.
- 1.9.4. ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד החקלאות.

## 6.11

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

## 6.12

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

## 6.13

## פיתוח תשתית

א. 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 קווי 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 הוועדה המקומית.

<p><b>6.13 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.15 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי</p>	



<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.          ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.          ג. תכנית איחוד וחלוקה תתבסס במצב נכנס על המצב התכנוני והקנייני ששרר טרם הפקדת תכנית זו.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 תשתיות</b></p> <p>רדיוסי מגן:</p> <p>רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.          מסביב לקידוח חזון 3 ניקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:</p> <p>א. רדיוס מגן א': 20 מ'          רדיוס מגן ב': 150 מ'          רדיוס מגן ג': 300 מ'</p> <p>מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.          ב. באיזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.          ג. באיזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.          ד. באיזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, איזור תעשייה או איזור השקיה בקולחין.          ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן יותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע פירה, במרחק של לפחות 2 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.19</b></p>

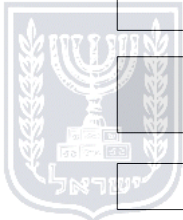


## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31