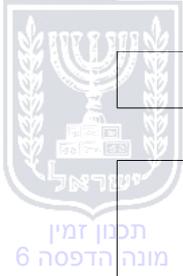


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0555052

אשרת - דיור מיוחד ג/21286



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
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

המועצה האזורית מטה אשר והישוב אשרת מעוניינים ליצור מקומות עבודה תוך כדי הרחבת סל השירותים באזור. שינוי המגרש מתעסוקה למגורים (דיור מוגן), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מאפשר קידום מטרה זו בצורה איכותית.

במסגרת בדיקה פרוגרמטית הומלץ על דיור מוגן כחלופה נבחרת לשטח זה. בכל זאת במסגרת הוראות התכנית קיימת מידה מסויימת של גמישות לגבי הפיתוח בפועל.

בנוסף לני"ל נוצר צורך לשטח למבני ציבור שישימש לתחנת הצלה ולהדרכת מתנדבים בעזרה ראשונה. התכנית מיעדת מגרש למתרה זאת.

התכנית כוללת כ- 27 דונם בהם 5800 מ"ר עיקרי המיועדים למתחם לדיור מוגן ביעוד משולב מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ועוד 350 מ"ר לתחנת הצלה וחירום על כביש 4, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מוסיפה 110 יחידות של דיור מוגן לישוב בן 184 יח"ד מאושר. מכסת יח"ד באשרת לפי תמ"מ 9/2 הינה 500 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

אשרת - דיור מיוחד ג/21286

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

201-0555052

שטח התכנית 1.2

27.457 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	214750
	קואורדינאטה Y	764250

1.5.2 תיאור מקום אשרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אשרת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אשרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18685	מוסדר	חלק		22
18688	מוסדר	חלק	2	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /21. הוראות תכנית תמא/23 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /21
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /11 ד. הוראות תכנית תמא/3 /11 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /11 ד
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
17/12/1989	1	3724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3814 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/3814
01/08/2004	3548	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11166. הוראות תכנית ג/11166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11166

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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חיבור מוצע למערכת שפכים אזורית	10: 59 21/01/2018	זאב ספוז'ניקוב	27/03/2017	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - מלל	11: 00 21/01/2018	זאב ספוז'ניקוב	29/03/2017	13	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	13: 09 07/06/2018	דסמונד סולומון קפלן	07/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז - מלל	11: 02 21/01/2018	זאב ספוז'ניקוב	02/06/2017	19	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים - סיווג העצים מחייב	13: 11 07/06/2018	רותי ארני	07/06/2018	6	1: 1	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	11: 11 21/01/2018	רוני שניידר	14/01/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכניות ארציות ומחוזיות	10: 56 21/01/2018	דסמונד סולומון קפלן	19/01/2018	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	רקע תכנוני קיים	10: 54 21/01/2018	דסמונד סולומון קפלן	18/01/2018	1	1: 500	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 מקומית	רשות מקומית		מ.א. מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879609	04-9879659	oferk@matt easher.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879609	04-9879659	oferk@matteasher.o rg.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desm ondkaplan.co m
	יועץ נופי	רותי ארני	82346	ארני אדריכלות נוף	יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	aranyi@012.n et.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	זאב ספוז'ניקוב	00104306	"פז" הנדסה וניחול (1980) בע"מ	קרית ביאליק	(3)		04-8704585	04-8709757	zeev@pazeng .co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronish1010@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(4)		04-9991010	04-9990006	ronish1010@ gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ.משגב, ת.ד. 307.

(3) כתובת: ת.ד. 5070.

(4) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.נ. משגבת.ד. 46.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 6



תכנון זמין
מנהל הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

שינוי יעוד אזור תעשייה ומלאכה לאזור מגורים (דיור מוגן), מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי יעוד חלק משטח פרטי פתוח למבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 110 יחידות של דיור מוגן (ביעוד מעורב) לישוב בן 184 יח"ד מאושרות
- קביעת התכליות המותרות לאזור דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- קביעת התכליות המותרות לאזור מבנים ומוסדות ציבור
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח פרטי פתוח	5
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	5
בלוק ביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	4
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו חשמל מתח גבוה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	5
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח פרטי פתוח	5
קו חשמל מתח נמוך	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח נמוך	שטח פרטי פתוח	5

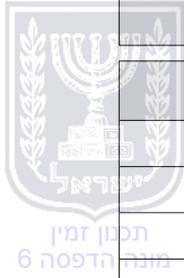
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	11,777	42.89
דרך קיימת או מאושרת	2,288	8.33
שטח פרטי פתוח	13,392	48.77
סה"כ	27,457	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,218.59	8.08
דרך מוצעת	24.63	0.09
מבנים ומוסדות ציבור	1,557.83	5.67
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	13,200.93	48.08
שטח פרטי פתוח	10,454.61	38.08
סה"כ	27,456.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>השטח מיועד להקמת בניני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרדים של רשויות מקומיות ולאומיות - מחסנים ומבני עזר למבני ציבור - מוסדות חינוך, תרבות וספורט - מוסדות בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות הצלה - שבילים, דרכים, חנייה ופיתוח סביבתי - מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים - חדרי טרנספורמציה - מיגונים אקוסטיים
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תכנית הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - שטחים לגינות ולגנים ציבוריים, חורשות - מגרשים ומתקנים לספורט ומשחקים, ברשות הציבור - שטחים שמורים לצרכי ניקוז - מתקנים הנדסיים למיניהם, באישור הועדה - מקלטים תת קרקעיים - מיגונים אקוסטיים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפריצי 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. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשלב התכנון המפורט לביצוע מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדר' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה</p>

4.3	דרך מאושרת
	<p>בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>3. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי הדרך לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.</p> <p>4. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>5. הדרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים.</p> <p>6. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב (מפרכי 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. יותרו גם "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בשלב התכנון המפורט לביצוע מותר יהיה לתכנן דרך כדרך משולבת, בתנאי אישור ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסיעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה (כפי שפורסם במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, מיוני 1994) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. כל הפיתוח בשטח לדרכים משולבות ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותרו הקמת בניין ו/או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>3. חרף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי הדרך לצורך עבודות קשורות בדרך בלבד.</p> <p>4. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>5. הדרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע) ותוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים.</p> <p>6. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לדרך ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יכלול הגדרת מפלסי המגרש והמגרשים הגובלים ביחס לדרך.</p>



4.5	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>- דיור מוגן</p> <p>- בית אבות כולל טיפול סיעודי</p> <p>- משרדים</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<ul style="list-style-type: none"> - מסחר לרבות מסעדה ומכולת - מתקני ספורט (לרבות חדר כושר, בריכת שחייה מקורה) - חדרי טיפול - חדרי חוגים, חדרי התכנסות לרבות אולם רב-תכליתי - מחסנים, שטחי עזר ושטחי שירות (לרבות חדר חשמל, חדר טרנספורמציה, מתקנים לטיפול במים, מתקני קירור וחימום) - מתקני צל - שבילים, דרכים, חניה, מעבר תשתיות תת-קרקעיות ופיתוח סביבתי 	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרפסות מקורות שאינן סגורות, מעברים וחדרי מדרגות יחושבו כשטחי שירות. - מטבח ומחסנים המשרתים את המסעדה ואת המכולת יחושבו כשטחי שירות. - שטח קירוי של שבילים בין מבנים יחושב כשטח בנייה מותרת בנוסף לזכויות הבנייה שבטבלת זכויות הבנייה. רוחב קירוי שביל מירבי 3.0 מ'. 	
<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח של כל תא השטח לאישור הועדה המקומית תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>	



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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי	1	1	1	1	23	350	100	250	1500	2	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי	1	1	1	1	23	350	100	250	1500	2	מבנים ומוסדות ציבור
5	1	1	1	1	23	350	100	250	1500	2	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	50	10800	(3) 5000	(2) 5800	13200	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	30	30		30	100	5	שטח פרטי 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

הערה ברמת הטבלה:

כניסה קובעת: הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

גובה מבנה: בשום מקרה לא תעלה גובה הבנייה על הגובה המכסימלי הנקבע ב- מי נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית (ראה סעיף 6.1.1).

חישוב שטחים: מרפסות מקורות שאינן סגורות, מעברים וחדרי מדרגות יחושבו כשטחי שירות. מטבח ומחסנים המשרתים את המסעדה ואת המכולת יחושבו כשטחי שירות. שטח קירוי של שבילים בין מבנים עד 1000 מ"ר יחושבו כשטח בנייה מותרת בנוסף לזכויות הבניה שבטבלת זכויות הבניה (ראה סעיף 4.1.2 ב').

שטח מסחר: פעילות מסחרית תחושב עם הפעילות המסחרית בכלל הישוב כך ששך שטחי הבניה למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בישוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט: 20 מ' מקו חשמל מתח עליון.

(2) מתוך זה מסחר עד 200 מ"ר, משרדים עד 300 מ"ר.

(3) מתוך זה מסחר עד 175 מ"ר, משרדים עד 160 מ"ר.

(4) קו בניין יהיה 0 מ', אלא אם נדרש מרחק מינימאלי אחר בגלל מגבלות סביבתיות הקשורות לאופי המתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

גובה מבנים:

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.

- יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי, חדרי מכונות למעליות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר.

- תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצומת הכניסה למגרש גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 ס"מ כדי לשמור על שדה ראייה.

קווי בנין:

במקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מ' חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- יתרו פתחים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- 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'.

- חובה לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה מהמגרש ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם הרשות המקומית.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 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.

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 פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו: הסדרת נושא החלוקה יהיה על פי חוק.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>נוף: כל תכנון ופיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מוחץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>קירות תומכים ומסלעות: תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.</p> <p>שילוט: שילוט מוצע יוגש במסגרת תכנית הבינוי לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>עיצוב ושילוב חניה: החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומלא יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).</p> <p>ד. העצים שייעודים העתקה? יותקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ה. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ו. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	

<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוץ ע"י משרד הבריאות.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>חשמל: 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 השנאה, 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</p>	

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו
כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת - 1מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 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).

תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

ביצוע התכנית:

תנאים בהיתר בניה יכללו דרישות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות למימוש התכנית.



מקלטים	6.11
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.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.12
ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית

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.

