

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0588632

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שכונה מערבית ריינה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מפורטת מספר ג/20181 שכונה מערבית ריינה וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים בצירוף טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שכונה מערבית ריינה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0588632

274.826 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

229065 קואורדינאטה X

736282 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית ריינה, במרכז הישוב גובלת נחל ציפורי מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק	21	1, 22, 38, 42-43
17512	מוסדר	חלק	2	1, 6, 45
17513	מוסדר	חלק	1-2, 6-15, 17-46, 51-52, 55-56	3-5, 16, 47, 50, 53
17514	מוסדר	חלק		23, 58
17521	מוסדר	חלק	3	4

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



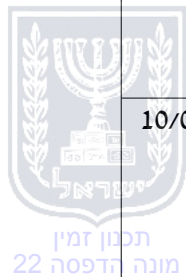
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7921	70910	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20181 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20181

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התנועה, ביוב, ניקוז, נוף, מים, עצים בוגרים, פרוגראמה של תוכנית ג/20181, בכפוף לשינויים המחויבים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימיל דחדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימיל דחדל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	14: 07 13/07/2021	נחום פרמינגר	12/07/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה - תעודת הערכה	14: 06 13/07/2021	נחום פרמינגר	12/07/2021	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 37 20/08/2018	אימיל דחדל	20/08/2018	1	1: 1000	רקע	אדריכלות
לא	גליון חתכים מספר 1	14: 03 13/07/2021	אימיל דחדל	13/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון חתכים מספר 2	14: 04 13/07/2021	אימיל דחדל	13/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית העמדה כללית	13: 57 14/07/2021	אימיל דחדל	14/07/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח הקצאת מגרשים וחישוב שטחים	15: 42 29/06/2021	מועתז כילאני	16/06/2021		1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מיקוד 17000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מ. 17000.

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	נוף הגליל	(1)		02-5456136		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף בבעלות פרטיים

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלזה ת.ד. 580 נצרת עלית, מיקוד 1766401.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	אימיל דחדל	15388442	רימון מהנדסים ויועצים	כפר כנא	(1)		04-6568188	04-6568188	remon10@bezeqint.net
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(2)	3	04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(3)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
	שמאי	נחום פרמינגר	181	נחום פרמינגר	חיפה	(4)		04-8644124	04-8671579	

(1) כתובת: פוק אלעין.

(2) כתובת: ת.ד. 304 יפיע 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 304, יפיע 16955.

(4) כתובת: רח' יוסף 7, ת.ד. 4528 חיפה 31044.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה

ב. שינוי בהוראות בניה בהתאם

ג. קביעת זיקות הנאה למעבר

ד. עריכת נספח בינוי וקביעת מפלס כניסה למגרשים המוצעים

ה. שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע ותקנון התכנית

ו. שינוי גודל מגרש מינמלי בהתאם לנספח החלוקה לתכנית

ז. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים גדרות בתוואי דרך/ בשטחים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	198A, 198B, 125 - 100
מסחר	701, 700
מתקנים הנדסיים	601, 600
מבנים ומוסדות ציבור	305, 302, 300
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
שטח ציבורי פתוח	225 - 223, 221 - 218, 215 - 213, 207, 206, 204, 202 - 200
נחל/תעלת נחל	909
דרך מאושרת	515 - 500
דרך מוצעת	908 - 900
דרך משולבת	809 - 806, 802 - 800
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	515 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	908 - 904, 901, 900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	809 - 806, 802, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	305, 302, 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	198A, 198B, 123 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	701, 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	601, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	909
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	218, 215 - 213, 207, 204, 202 - 200 225 - 223, 221 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	514, 513, 508, 507, 503 - 501
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	117 - 112, 110, 109, 104, 102, 101 125, 123 - 119
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	601, 600
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/תעלת נחל	909
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	225
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	513, 508, 506 - 504, 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	123, 116, 115, 113, 108, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	110, 109, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	909
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	224, 223, 218, 207, 204, 202
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	909
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	223, 218
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	508, 507, 503, 501
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	802
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	119, 117, 114, 109, 105, 102, 101, 125, 123, 122
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	224, 206
זיקת הנאה	דרך מאושרת	513, 504, 500
זיקת הנאה	דרך מוצעת	908
זיקת הנאה	דרך משולבת	809
זיקת הנאה	מגורים ב'	125, 122, 119, 102, 101
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	225, 223, 215
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	514, 506, 504 - 501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	122 - 120, 115, 113, 109, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	225
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	513, 510, 503
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	807
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	302
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	122, 119, 115 - 113, 109, 102
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	909
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	515
קו חשמל מתח עליון	דרך משולבת	802
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	200
שימור נופי	נחל/תעלת נחל	909
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	223, 218

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	164,414	59.83
דרך מאושרת	307	0.11
דרך מוצעת	55,749	20.29
דרך משולבת	1,492	0.54
מסחר	3,693	1.34
מתקנים הנדסיים	1,471	0.54
נחל	5,348	1.95

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.52	12,422	שטח לבנייני ציבור לחינוך
1.83	5,024	שטח למבנים ומוסדות ציבור
0.64	1,761	שטח מבני ציבור משולב שצ"פ
8.42	23,145	שטח ציבורי פתוח
100	274,826	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.86	54,618.57	דרך מאושרת
0.72	1,969.49	דרך מוצעת
0.66	1,804.34	דרך משולבת
1.81	4,978.14	מבנים ומוסדות ציבור
4.45	12,248.77	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
59.82	164,536.46	מגורים ב'
1.34	3,674.12	מסחר
0.54	1,472.09	מתקנים הנדסיים
1.95	5,352.59	נחל/תעלת נחל
8.25	22,683.28	שטח ציבורי פתוח
0.62	1,716.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	275,053.89	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, במגרשים הנשענים על דרך ברוחב 12 מ' ומעלה ובתנאי הבטחת מקומות חניה ע"פ תקן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הכניסה מתחת לכניסה קובעת, מפלסי הגג עליון למבנים בתחום התכנית, יהיו בהתאם לקבוע בנספח הבינוי לתכנית. תותר חריגה מהגבהים המצויינים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב	גגות
	תכנית הגג תהיה מפורטת כולל כל מתקני הגגות הנדרשים, ח. מעלית, דוד שמש, מערכות אנרגיה, מיזוג. בגגות שטוחים יהיה מעקה בנוי אינטגרלי.
ג	חניה
	ניתן למקם חנייה מקורה כמבנה נפרד עם גג משופע בקו בניין צידי אפס וקו בניין קדמי 1 מ', כשניקוז הגג הינו לכוון מגרש המבקש, לאחר קבלת התייחסות השכן. חנייה בקומת עמודים תתאפשר רק בקומת עמודים בגובה מירבי 2.20 מ'
ד	זכות מעבר לרכב
	השטח המסומן כ- " זיקת הנאה למעבר ברכב" בתשריט מצב מוצע ישמש כגישה ברגל וברכב ולמעבר תשתיות למגרשים צמודים בלבד. זיקת ההנאה תירשם בפנקס המקרקעין.
ה	זיקת הנאה
	א. זיקת הנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע, תשמש למעבר תשתיות ולמעבר רכב תפעולי לטיפול בתשתיות. זיקת ההנאה תירשם בפנקס המקרקעין.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית המאושרת ג/20181
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	יישמשו להקמת מתקנים הנדסיים ולמתקנים נלוים. א. תא שטח 600 יישמש להקמת מתקן שאיבה לביוב. ב. תא שטח 601 יישמש להקמת בריכת אגירה למים ולכל השימושים המותרים בסעיף 12.2.1 לתמ"א 34/ב - 5
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי למתן היתר בניה לבריכת אגירה יהיה צירוף תכנית בינוי ופיתוח לבקשה להיתר. תכנית

<p>4.3</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>הבינוי והפיתוח תפרט את האמצעים הנדרשים, אם קיימים, להגנה על הסביבה, באישור המשרד להגנת הסביבה, תתיחס להיבטי הבטיחות והבטחון ותקבע אמצעים למיגון הבריכה וגידורה ככל שיידרש.</p> <p>על השטח למתקנים הנדסיים יחולו כל הוראות תמ"א 34/ב - 5</p>
<p>4.4</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנים לצרכי חינוך בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>השטח המסומן כ- זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 301 יישמש כגישת רכב למתחם מתקנים הנדסיים בתא שטח 601, לצורך טיפול ותפעול בריכת אגירה למים ותירשם בפנקס המקרקעין.</p>
<p>ב</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.</p>
<p>4.6</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p> <p>ישמש לגנים, משחקי ילדים, תחנות טרנספורמציה</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בשטח המסומן כשטח לשימור נופי, יש לפעול בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/20181 המאושרת על ידי רשות הניקוז, ובהתאם לנספח הנופי לתכנית ג/20181. מעל למדרגת 160 ס"מ יותוו דרכי שירות משני צידי תעלת הנחל שישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הדרכים תקושרנה בגשרים להולכי רגל. בכניסות לשצ"פ ייבנו רחבות מרוצפות בהתחברות עם המדרכות בדרכים, להדגשת הכניסות לשטח הציבורי. בקרקעית התעלה ובמדרגות הנמוכות יש לשתול צמחי גדה נמוכים מקומיים, שלא יחסמו את זרימת המים באירוע הצפה.</p> <p>ב. עצי הזית הקיימים בשטח התכנית, יישמרו במקומם או יועתקו בתחום התכנית ככל שיתאפשר, חלקם יינטעו מחדש לאורך דרכים ובשצ"פים.</p> <p>ג. לא תתאפשר בניה בשצ"פים המשמשים לשבילים ולמעבר תשתיות בתכנית ג/20181.</p>
<p>ב</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח הנחל - תא שטח 218, 223, 909 יפותח בהתחשב במפורט בנספח הנופי לנחל בתכנית ג/20181 - במדרגות מקבילות לקרקעית, שניתן להשתמש בהן. המדרגות העליונות יותאמו לשימושי</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	פנאי ונופש.
ג	עתיקות
	א. בתחום תא שטח 200 יבוצע פיתוח זהיר בתאום עם רשות העתיקות ותוך שילוב הממצאים בפיתוח השצ"פ. ב. בתא שטח 204 - מצויים גת עתיקה: שטח זה מיועד לתכנון ושימור ארכיולוגי. יש לפתח את סביבת הגת כאתר עתיקות מונגש לציבור בתיאום עם רשות העתיקות. ג. תא שטח 202 יפותח בהתחשב במפורט בנספח נופי לתכנית ג/20181
4.7	נחל/תעלת נחל
4.7.1	שימושים
	כל פעולה שמטרתה לשמור על תפקודו התקין של הנחל: עבודות ייצוב, פיתוח נופי, הקמת מעברים וגשרים, קווי תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	ניקוז
	בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה ביעוד זה, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז קישון או כל גורם אחר המוסמך למתן האישור.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	ישמשו למעבר הולכי רגל, משולב עם כלי רכב, תשתיות.
4.10.2	הוראות
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, משולב בשטחים פתוחים. בתא שטח 400 המיועד ליעוד משולב מבני ציבור/ שצ"פ יש להשאיר

4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	לפחות 40% משטח תא השטח כשטח פתוח.
4.11.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



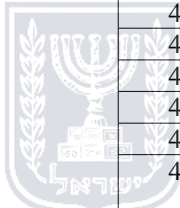
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מזערי		מגדל							צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				מזערי	מגדל	מזערי	מגדל									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302,300	1000	35%	100%	135	45	13		3		5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	1000	35%	100%	135	45	13		3		5	5	5	5	
מגורים ב'	מגורים ב'	- 100,103 - 107,113 124 - 198A, 198B	(1) 400	10%	110%	120	60	(2) 12	6.5	(3) 4		4	(4) 4	(4) 3	(4) 3	
מגורים ב'	מגורים ב'	104	(1) 400	10%	110%	120	60	(2) 12	6.5	(3) 4		4	(4) 4	(4) 3	(4) 3	
מגורים ב'	מגורים ב'	106	(1) 400	10%	110%	120	60	(2) 12	6.5	(3) 4		4	(5) 4	(5) 3	(5) 3	
מגורים ב'	מגורים ב'	114	(1) 400	10%	110%	120	60	(2) 12	6.5	(3) 4		4	(4) 4	(4) 3	(4) 3	
מגורים ב'	מגורים ב'	125	(1) 400	(6) 20	(6) 136	156	60	(2) 12	6.5	(3) 4		4	(4) 4	(4) 3	(4) 3	
מסחר	מסחר	701,700	800	30%	90%	120	60	13		3		4	4	4	4	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	601,600	400		20%	20	20	7		1		4	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	,201,200 ,204,202 ,207,206 ,215,213 ,219,218 ,221,220 ,224,223 225	200		5%	5	5	3		1		4	4	4	4	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						מפלס הקובעת	מפלס הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	3	13	30	80			20%	60%	1000	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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:

- יותרו 4 יח"ד לדונם בהתאם לזכויות המוגדרות. בנוסף תותר יח"ד קטנה בשטח של עד 80 מ"ר למגרש ללא תוספת זכויות בניה.
- שטח מקסימלי עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ביעוד מגורים ב' - 30 מ"ר לכל יח"ד שגודלה מעל 80 מ"ר וזאת מתוך סך הזכויות לשימושים עיקריים.
- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ סעיף מבנים קיימים.
- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה המבנה יימדד מהרצפה התחתונה של המבנה, הכל ע"פ הקבוע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- יחידת שטח מספר 165 תאוחד עם חלקה 1 בגוש 17512 ותירשם ע"ש כל הבעלים הרשומים בנסח הרישום, גודלו של המגרש החדש יהיה ע"פ תשריט חלוקה שיאושר ע"פ דין.
- יחידת שטח מספר 198B, 198A יאוחד עם חלקה 5 בגוש 17513 ויירשם על שם כל הבעלים הרשומים בנסח הרישום, גודל המגרש החדש יהיה ע"פ תשריט חלוקה שיאושר ע"פ דין.
- במגרש מספר 53 בתא שטח 109 ניתן להקים במגרש שני מבנים במרחק מינימלי של 4 מ' זה מזה.
- מגרש מספר 81A בתא שטח 113 יקבל תוספת 5% שטח עיקרי וקו בניין קדמי יהיה 2 מ'.
- מגרש מספר 122 בתא שטח 119 יקבל תוספת של 5% שטח עיקרי.
- במגרשי המגורים אשר הותוותה בהם זיקת הנאה למעבר ברוחב גדול מקו הבניין באותו צד של המגרש - יוקטן קו הבניין הנגדי ל - 2.5 מ'.
- לא תותר בנייה בשצפ"ים קטנים והמשמשים למעבר תשתיות.
- גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר או לפי טבלת ההקצאה והאיזון הקטן מביניהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי יהיה 400 מ"ר או לפי טבלת ההקצאה והאיזון הקטן מביניהם.
 - (2) בתוספת 2.5 מ' יציאה לג / גג רעפים, גובה עליית הגג או היציאה לג לא יעלה על 2.5 מ' מגובה התקרה העליונה של המבנה..
 - (3) תותר בניית 3 קומות מעל קומת עמודים + עליית גג או 4 קומות מגורים + עליית גג..
 - (4) במגרשים, 5G, 48F, 48A, 156A, 61
- ובמגרשים אשר אחת הצלעות שלהם צרה מ- 15 מ', יותר לצמצם את שני המרווחים הצידיים ל- 2.5 מ' או את המרווח האחורי ל- 3.0 מ' במקרה שהחזית הצרה של המגרש היא הצדדית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(5) במגרשים, 61, 156A, 48A, 48F, 5G ובמגרשים אשר אחת הצלעות שלהם צרה מ-15 מ',- יותר לצמצם את שני המרווחים הצידדיים ל-2.5 מ' או את המרווח האחורי ל-3.0 מ' במקרה שהחזית הצרה של המגרש היא הצדדית..

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם להחלטת ועדת ערר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
<p>השצ"פ בתחום הנחל יפותח באופן שיאפשר להתאים את המדרגות העליונות של חתך הנחל לשימושי פנאי ונופש, בהתבסס על הנספח הנופי לתכנית ג/ 20181.</p> <p>מעל למדרגת 160 ס"מ יותוו דרכי שרות משני צידי תעלת הנחל שישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הדרכים תקושרנה בגשרים להולכי רגל. בכניסות לשצ"פ ייבנו רחבות מרוצפות בהתחברות עם המדרכות בדרכים, להדגשת הכניסות לשטח הציבורי. בכמה מקומות לאורך המדרגות העליונות של הנחל, מעבר לדרכי השירות, ובסמוך לרחבות הכניסה לשצ"פ - ימוקמו פינות ישיבה ויינטעו עצים מצלים.</p> <p>מתקני משחקים ימוקמו בהתאם למוצע בנספח הנופי.</p> <p>בקרקעית התעלה והמדרגות הנמוכות יש לשתול צמחי גדה נמוכים מקומיים, שלא יחסמו את זרימת המים באירוע הצפה.</p> <p>עצי הזית הקיימים בשטח התכנית - יישמרו במקומם או יועתקו בתחום התכנית ככל שמתאפשר, חלקם יינטעו לאורך דרכים ובשצ"פים.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. בתחום התכנית אתרי עתיקות המוכרזי כדן : 3126/0 "ריינה י"פ : 1091 עמ' 1383 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו.</p> <p>- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצויין בטבלה 5, בתשריט / תכנית חלוקה ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	



6.5	חשמל
	<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ' בשטח פתוח --- / 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו 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>
6.6	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי. נספח הניקוז לתכנית ג/20181 הינו מחייב לעניין רוחב (25 מ') רצועת נחל ציפורי ותוואי הנחל, המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות נטיעות בגדות נחלים. גודל המובל של נחל נדב נקבע בתכנית האב לניקוז ריינה, וגודלו מהווה תנאי מחייב לגבי תכנית זו.</p>

6.7

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:

א. השלמת עבודות שדרוג של שני מאספים ראשיים מנקודת חיבור שפכי השכונה המוצעת אליהם ועד להתחברותם למאסף האזורי המשודרג.

ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

1. השלמת עבודות הרחבה ושדרוג של המתקן לטיפול בשפכים אליו יחוברו שפכי השכונה המוצעת - מט"ש רנ"י ("הסוללים"). כושר הטיפול של המט"ש המשודרג לא יפחת מ- 11,000 מ"ק/יום והוא יפיק קולחים באיכות נדרשת עפ"י החוק. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

* הערות:

- התכנית כפופה לנספח הביוב של תכנית ג/ 20181, בכפוף לשינויים המחויבים בתכנית זו.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

בתכנית זו סומנו עצים בוגרים בהתאם לנספח העצים לתכנית ג/ 20181 אשר מסומנים: לשימור, העתקה, כריתה.

* הוראות בנוגע לעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית שימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

* הוראות בנוגע עצים להעתקה:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם בקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

* הוראות בנוגע עצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו,

<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>וסיבת הכריתה, ומסמך חישוב פיצוי נופי נדרש, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>א. 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 קווי 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. ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	
<p>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "תחנת מעבר לפסולת כפר כנא" או כל אתר מאושר ע"פ חוק. פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה, בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. 2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. 3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל משרדי הוועדה, במחלקת רישוי. 4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת המבקש/המתכנן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5. 5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס ע"י שימוש הקרקע בתכנית, להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת יחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה</p>	





	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>מגורים מבנה ציבורי מגורים ומסחר</p> <p>לפחות 10 טון לפחות 10 טון לפחות 10 טון</p>	<p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום. 7. הוראות נוספות למתקני אשפה: - נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו. - מתקן מיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק. - מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק. - המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה. - בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה / מיכלית פסולת יוצבו במובלעות / גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	
	<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
	<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערימות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם. 2. כל בקשה להיתר בניה אשר אינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקני"מ 100:1. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי 3. תנאי לקבלת היתר בניה - אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת המהווה חלק מנספחי תכנית ג/20181</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
	<p>1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפוגו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר. 2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. 4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.</p>	



מבנים קיימים	6.18
<p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר נדרש.</p> <p>3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p> <p>כל תוספת החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות. ת"י 413 יחול על כל תוספת בניה בשטח התכנית.</p>	

היטל השבחה	6.19
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>השטחים המוקצים למועצה המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, יועברו לרשות המקומית ויירשמו על שם המועצה כחוק.</p>	



הריסות ופינויים	6.21
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ואשר קשור למגרש מבקש ההיתר.</p> <p>ב. מבנים אשר נמצאים ביעוד קרקע אשר אינו מאושר לבניית מבנים למגורים/ מסחר, מיועדים להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.	
2	אישור תכנית עבודה לתשתיות ועבודות הנדסיות ע"י מו"מ ריינה והוועדה מקומית.	
3	היתר בניה להקמת עד 30% מיח"ד המאושרות בתכנית	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו ונספח הבינוי.
4	טופס 4	בפריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.
5	היתר בניה לאחר הקמת 30% ועד 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	פיתוח כמות השצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.
6	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן על ידי המועצה



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המקומית.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית תוך 3 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22