

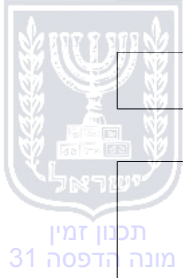
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0597104

הסדרת יעודי קרקע - ראש הנקרה

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

התכנית חלה בקיבוץ ראש הנקרה.  
התכנית מסדירה יעודי קרקע ע"י החלפת שטחים (אחוד וחלוקה תכנוני) לצורך הסדרת מבנים קיימים ושמושים אשר כיום אינם תואמים לתב"ע המאושרת.  
התכנית מבצעת אחוד וחלוקה תכנוני בין יעודי מלאכה ותעסוקה, מבני משק, שצ"פ, שפ"פ, מגורים מיוחד ודרכים.  
כמו כן תכנית זו מניידת זכויות בניה (בתוך תכנית ג/15091) משטח מגורים מיוחד לשטח מבני ציבור לצורך הסדרת מבני ציבור קיימים והגדלתם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת יעודי קרקע-ראש הנקרה

201-0597104

מספר התכנית

41.448 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

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 211200  
 קואורדינאטה Y 776500

**1.5.2 תיאור מקום**

בכניסה לקבוץ ראש הנקרה מצד מזרח

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כפר ראש הנקרה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר ראש הנקרה

שכונה קיבוץ ראש הנקרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19005	מוסדר	חלק	150	144
19006	מוסדר	חלק		6-7, 11, 50
21129	מוסדר	חלק	256, 267-268, 311	257, 282, 305-306

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 31



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 31



תכנון 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
04/12/2008	842	5876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15091 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15091
30/03/2000	3085	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10300 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10300



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 25 27/06/2019	רסאן מזאווי	24/06/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 33 14/02/2019	איתי זהבי	14/02/2019	1	1: 1000	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
	פרטי			קבוץ ראש הנקרה	כפר ראש הנקרה	כפר ראש הנקרה		04-9857122	04-9857523	nuritpt@ros- h- hanikra.org

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוץ ראש הנקרה	כפר ראש הנקרה	כפר ראש הנקרה		04-9857122	04-9857523	nuritpt@rosh- hanikra.org

**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	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456058	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	רסאן מזאווי			נצרת עילית	(2)				mgassan@g mail.com
מודד	מודד	סמרי פריד	988		גידידה- מכר	(3)		04-9965488		simri1@netvi sion.net.il

(1) כתובת : צפורי.

(2) כתובת : ת.ד. 8064.

(3) כתובת : כפר גידידה-מכר.



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**

הסדרת יעודי קרקע לפי שימושים קיימים- בכניסה לראש הנקרה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. אחוד וחלוקה תכנוני בין יעודי קרקע ("הצרחה") בין שצ"פ, מלאכה ותעסוקה, מגורים מיוחד, דרך חניון ושפ"פ. לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
2. הארכת דרך לגישה למגרש למבני משק ותעסוקה. לפי סעיף 62א(א)2 לחוק התו"ב.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי לאזור התעסוקה. לפי סעיף 62א(א)7 לחוק התו"ב.
4. שינוי תכנית. לפי סעיף 62א(א)5.
5. הגדלת שטחי ציבור. לפי סעיף 62א(א)3.
6. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
7. ניוד זכויות בניה משטח מגורים מיוחד לשטח למבני ציבור בסך 301.5 מ"ר (עד 50%). לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התו"ב.
8. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם. לפי סעיף 62א(א)5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 31תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	134
תעסוקה	100A, 100B, 100C
מבנים ומוסדות ציבור	144, 68
שטח ציבורי פתוח	104, 102, 101
שטח פרטי פתוח	105
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402
שביל	301
חניון	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	144
הנחיות מיוחדות	מגורים	134
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	105
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	104

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חניה	1,922.42	4.64
אזור מלאכה ותעסוקה	4,386.24	10.58
דרך מאושרת	1,480	3.57
מגורים מיוחד	9,200	22.20
מעבר ציבורי	96.24	0.23
שטח לבנייני משק	2,065.5	4.98
שטח לבנייני ציבור	3,574	8.62
שטח פרטי פתוח	16,655	40.18
שטח ציבורי פתוח	2,069.18	4.99
סה"כ	41,448.58	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,389.62	3.35
דרך מוצעת	746.62	1.80
חניון	1,922.4	4.64
מבנים ומוסדות ציבור	3,803.77	9.18
מגורים	5,287.48	12.76
שביל	96.24	0.23
שטח פרטי פתוח	14,673.06	35.40

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.06	9,143.22	שטח ציבורי פתוח
10.58	4,386.24	תעסוקה
<b>100</b>	<b>41,448.65</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים ושימושים לצורכי ציבור לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מרכז שרותים ומינהל כולל משרדים לצרכי הישוב.</li> <li>2. מוסדות בריאות דת, מוסדות חינוך ותרבות.</li> <li>3. בניינים לשרותי רווחה.</li> <li>4. צרכניה.</li> <li>5. שטחים פתוחים.</li> <li>6. מקלטים ציבוריים, דרכי גישה שרות וחניה.</li> <li>7. מתקני תשתית ומבנים עבורם.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית להתקפות בעת הוצאת ההיתר.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ואו יעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לשמוש למלאכה ותעסוקה. תותר בניה למקורות תעסוקה ומלאכה מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות מלאכה ותעסוקה לרבות מחסנים, משרדים, צרכנייה, שווק, רחבות, חניות וכיו"ב.</p> <p>לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-50 מ' לאזור המגורים. כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור יחוייב באישור המשרד לאיכות הסביבה. אזור זה יחוייב בעמידה בתקנים עפ"י סעיף 6.3 לתקנון זה "סביבה ונוף".</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל היתר בניה בשטח זה יחוייב באשור המשרד להגנת הסביבה</li> <li>2. אזור זה יחוייב בעמידה בתקנים עפ"י סעיף 6.3 לתקנון זה "סביבה ונוף".</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>שטח מיוחד אשר ישמש עבור מגורי אוכלוסיה זמנית ודיור מוגן.</p> <p>בשטח זה תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור תכנית בינוי לתא שטח זה, כולל פתרונות חנייה, גישה, גינון, שבילים וכד'.

<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד לשטח פרטי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, דרכים וחניות, מתקני נוי, משחק וכן מבנים להגנה אזרחית עפ"י הנחיות פיקוד העורף, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר, לרכב חירום והולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	פיתוח השטח יהא בלויי אדריכל נוף, תנאי לפיתוח השטח יהא אשור הועדה המקומית לתכנית נופית ופיתוח .
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	החניה תשמש עבור המגרשים באזור המגורים, מבני ציבור והתעסוקה וכל השימושים המפורטים בפרק 4 בהתאם לנספח חניה שיוכן לאישור הועדה המקומית, עפ"י תקן החניה בישוב כפרי. בנוסף לחניות לאורחים הנמצאים בתחום הכבישים. תנאי להיתר בניה הינו הכנת נספח חניה ערוך ע"י יועץ תחבורה המציע פתרונות לכל השימושים הנ"ל ולאישור הועדה המקומית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	לא תותר בניה בשטח זה.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>

4.9	שביל
	<p>שטח זה משמש עבור תנועת הולכי רגל, רכב חירום, ושטחים פתוחים בין אזורים שונים. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב.</p> <p>בשטח זה תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות לרבות הקמה של מתקנים הנדסיים.</p>
4.9.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						עיקרי	שרות					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	1000	134	מגורים	מגורים	
(3) 3	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	5	20	850	100A, 100B, 100C	תעסוקה	תעסוקה	
(3) 5	(5) 3	(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	30	50	1000	101	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
3	1	3	3	3	3	(6) 300		500	144, 68	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 3	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	5.13	(7) 23.8	1000	105	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח	
3	1	3	3	3	3	(10)	(9)					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ מותר.

(ב) הגובה המקסימאלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחיד קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.

(2) 8 מ' גג שטוח, 9 מ' גג משופע.

(3) או לפי המסומן בתשריט, הקטן מביניהם.

(4) שטח זה כולל מבנה צרכניה קיים בשטח כ-400 מ"ר וכ-90 מ"ר מחסן..

(5) שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו ניגזרת ישירה של השטחים מעל מפלס הכניסה והקמת אחד מהם תופחת מהשני, באישור הועדה המקומית.

(6) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתייחס לכל רחבי השצ"פ בתכנית ג/15091.

(7) ולא יותר מ 905 מ"ר סה"כ במגרשים אלה.

(8) 8 מ' גג טוח, 9 מ' גג משופע.

(9) הערך מתייחס למ"ר, הערה: יותרו מתקנים הנדסיים בהתאם לתכנית ג/10300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה עפ"י חוק.
- ד. תנאי למתן היתר לבניה חדשה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.
- ה. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים.
- ה. תוכן תכנית בינוי אדריכלית מנחה ע"י אדריכל הקיבוץ שתנחה לגבי עיצוב המבנים. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה. בתכנית העיצוב האדריכלית יפורטו חומרי הגימור, אופי האזור המתוכנן, קירות תומכים, מסלעות, ריצוף גנני וחומרי גמר של הפיתוח.
- ו. המבנים הקהילתיים ומגורים המותרים יבנו חיצונית לחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה באישור מראש ובכתב של הנהלת קיבוץ ראש הנקרה וכן בהצגת כל המבנן ובחו"ד הוועדה המקומית.

**6.3****סביבה ונוף**

- הנחיות סביבתיות (זכויות והגבלות סביבתיות) באזור תעסוקה :
- א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצג פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981 וואו בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה וואו משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאסיפת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין וואו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וואו הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.



<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות לא חריגה בהתאם לכל דין וואו הנחיות לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל הבנין כדלקמן:</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול בסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.</p> <p>עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.</p> <p>התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תיתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר עבור אזור המגורים והמתחמים החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המחייב של תכנית ג/15091 ולא בהכרח בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<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. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימוש בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p>	





<p><b>6.7</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>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</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.10</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.11</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מים :  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
<b>6.13</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר בניה למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה.</p>
<b>6.14</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
<b>6.15</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.