

דברי הסבר לתכנית

1. מגורים.

- במושב עין יעקב מאושרות 389 יחידות דיור מכוח תכניות תקפות, ע"פ התפלגות דלהלן: א. לפי תכנית ג/14561 - 164 יח"ד ב-83 נחלות (2 נחלות התפצלו ונותרו עם זכות ליח"ד אחת) ו-95 יח"ד ב-95 מגרשים, ב. לפי תכנית ג/10535 - 130 יח"ד ב-130 מגרשים.
- ע"פ תמ"א 35 מספר יחידות הדיור המירבי ביישוב הינו 450 יח"ד. מטרתה של תכנית זו הינה להרחיב את היישוב ב-61 יחידות דיור.
- צפיפות הדיור במגרשים המוצעים הינה 2 יחידות דיור/דונם, אשר תואמת את הנקבע תמ"מ 92 ליישוב פרופריאלי בו מתגוררים עד 2,000 תושבים.
- מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת תמ"א 35.
- מגרש מגורים א' מס' 128 לא משנה את שטחו = 969 מ"ר ביחס לנקבע בג/14561 אלא רק את צורתו, ע"מ לאפשר התוויית דרך משולבת סמוכה.
- מגרש מגורים ג' מס' 301 לא משנה את שטחו = 594 מ"ר ביחס לנקבע בג/10535 אלא רק את צורתו, ע"מ לאפשר הארכת הדרך הסמוכה וביטול סובה.
- סה"כ שטח למגורים א' המוצע במגרשי הרחבה (ללא מגרש 128) = 30,520 מ"ר.

2. מבני ציבור.

א. מצב מאושר ע"פ תכנית ג/14561:

- מגרש מס' 450: 2.008 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 803 מ"ר
- מגרש מס' 452: 0.641 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 257 מ"ר
- מגרש מס' 453: 2.903 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 1,161 מ"ר
- מגרש מס' 454: 1.243 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 497 מ"ר
- מגרש מס' 455: 4.946 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 1,978 מ"ר
- מגרש מס' 456: 4.020 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 1,608 מ"ר
- מגרש מס' 457: 0.139 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 56 מ"ר
- סה"כ בג/14561: 15.900 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 6,360 מ"ר

ב. מצב מאושר ע"פ תכנית ג/10535:

- מגרש מזרחי: 3.413 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 2,048 מ"ר
- מגרש מערבי: 2.130 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 1,278 מ"ר
- סה"כ בג/10535: 5.543 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 3,326 מ"ר

ג. סה"כ שטח קרקע מאושרת למבני ציבור: 21.443 ד', סה"כ זכויות בניה מאושרות למבני ציבור: 9,686 מ"ר.

ד. מצב מוצע:

- נגרעים: המגרש המזרחי לפע ג/10535: 3.413 ד' קרקע, סה"כ שטח מותר לבניה 2,048 מ"ר
- מתווספים: בתא שטח מס' 200: 7.794 ד' קרקע, סה"כ שטח מוצע לבניה 3,897 מ"ר

ה. סה"כ שטח קרקע למבני ציבור ביישוב לאחר אישור תכנית זו: 25.824 ד', סה"כ זכויות בניה למבני ציבור ביישוב לאחר אישור תכנית זו: 11,535 מ"ר.

3. ספורט. תכנית זו גורעת כ-10.253 ד' לספורט ונופש לפי ג/10535 ומוסיפה 11.963 ד' עם סה"כ זכויות בנייה = 3,588 מ"ר באותו היעוד, בנוסף ל-2.35 ד' המאושרים ביעוד ספורט ללא זכויות בנייה (מגרש ספורט קיים) לפי ג/14561. סה"כ ביישוב לאחר אישור תכנית זו: כ-14.313 ד' לספורט ונופש עם סה"כ זכויות בנייה = 3,588 מ"ר.

הן הזכויות למבני ציבור והן הזכויות לספורט ונופש נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 450 יחידות דיור לאחר הרחבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב עין יעקב - הרחבה

מספר התכנית 255-0344937

1.2 שטח התכנית 674.155 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 ל"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 מעלה הגליל

221820 קואורדינאטה X

768320 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המזרחי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עין יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18417	מוסדר	חלק		11-12
18418	מוסדר	חלק	4, 16, 18	3, 5-7, 15
18419	מוסדר	חלק		4-6
18420	מוסדר	חלק	12-15	2, 9-11, 24-25, 27, 30
19899	מוסדר	כל הגוש	4-166	

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

חבל אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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. אזור רגישות א'1.	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. מרקם שמור משולב, שטח בעל רגישות נופית- סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	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. ישוב כפרי/קהילתי, חקלאי/נוף כפרי פתוח, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
17/07/2001	3339	5003	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10376. הוראות תכנית ג/ 10376 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10376
14/03/2000	2924	4863	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10535 בתחומה.	החלפה	ג/ 10535
23/06/2008	3546	5823	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 14561 בתחומה.	החלפה	ג/ 14561
22/08/2013	7751	6649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20487. הוראות תכנית ג/ 20487 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20487



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12627	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12627. הוראות תכנית ג/ 12627 תחולנה על תכנית זו.	5147	1163	16/01/2003
ג/ 17580	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17580. הוראות תכנית ג/ 17580 תחולנה על תכנית זו.	6173	1521	16/12/2010
גנ/ 15492	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 15492. הוראות תכנית גנ/ 15492 תחולנה על תכנית זו.	5728	234	24/10/2007
מג/ מק/ 2010 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/ מק/ 2010 / 5. הוראות תכנית מג/ מק/ 2010 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6349	1690	28/12/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רודי ברגר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב חוברת	14: 07 28/11/2018	מאיר רוזנטל	28/11/2018	17		מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים בוגרים חוברת	09: 37 06/11/2018	יורם וגשל	06/07/2017	17		מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי הוראות	09: 01 06/11/2018	שרון שחר	06/11/2018	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי	09: 02 06/11/2018	שרון שחר	06/11/2018	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב	14: 28 28/11/2018	מאיר רוזנטל	28/11/2018	1	1: 1250	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	14: 32 28/11/2018	מאיר רוזנטל	28/11/2018	1	1: 1250	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים בוגרים מצב מאושר	09: 38 06/11/2018	שרון שחר	06/07/2017	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים מצב מוצע	09: 40 06/11/2018	שרון שחר	06/07/2017	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	08: 58 06/11/2018	שרון שחר	06/11/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח קומפילציה	15: 49 17/10/2018	רודי ברגר	17/10/2018	1	1: 2500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח תנועה	08: 39 06/11/2018	צבי נוה	06/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 49 17/10/2018	רודי ברגר	17/10/2018	1	1: 2500	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		המועצה האזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105511	04-9807496	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105511	04-9807496	

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

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	(1)		073-2548211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	רבינוביץ אייל	984		הרצליה	(2)		077-4518726	09-8951872	office@kav- medida.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	(4)		04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com
מנהדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(5)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שרון שחר	71855		שימשית	(6)		04-6010577		shalands@za hav.net.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: רח' משכית 15.

(3) כתובת: ד"נ חפר.

(4) כתובת: ההסתדרות 177.

(5) כתובת: ד"נ משגב.

(6) כתובת: ת"ד 374.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

הרחבת מושב עין יעקב ב- 61 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת מושב עין יעקב ב- 61 יחידות דיור, בנוסף ל-389 יח"ד המאושרות. סה"כ יח"ד בכל הישוב לאחר אישור תכנית זו : 450.

ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי, מבני ציבור וספורט למגורים א', דרך ושצ"פ, משצ"פ למגורים א', דרך ודרך משולבת, מחקלאי מיוחד לספורט ונופש ומבני ציבור, מאזור חקלאי, חקלאי עם זיקת הנאה ושפ"פ לדרך משולבת ומזיקת הנאה למעבר ברכב על קרקע חקלאית לדרך משולבת.

ג. שינוי גבולות מגרש מגורים א' מס' 128 ומגרש מגורים ג' מס' 301 ללא שינוי גודלם וזכויות הבניה. שטחו של מגרש מגורים א' מס' 128 = 969 מ"ר, ושטחם של מגרשי מגורים א' האחרים המוצעים בתכנית הרחבה זו = כ-1000 מ"ר. שטח מגרש מגורים א' מס' 128 = 500 מ"ר.

ד. קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.

ה. קביעת זכויות והוראות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	491 - 431 ,128
מגורים ג'	301
מבנים ומוסדות ציבור	200
קרקע חקלאית	10
שטח ציבורי פתוח	508 - 501
שטח פרטי פתוח	23 - 20
ספורט ונופש	100
דרך מאושרת	803 - 801
דרך מוצעת	608 - 601
דרך משולבת	702 ,701
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 ,901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	801
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	474
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	301
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	20
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	128
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	22
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	23
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	803
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	605 ,601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	702 ,701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 ,901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	491 - 480 ,452 - 433 ,128
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	23 - 20
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	508 ,507 ,505 ,504 ,501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

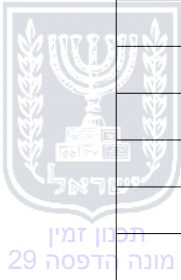
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	33,795	5.01

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.52	97,870	אזור מגורים
11.05	74,503	אזור מגורים א'
9.98	67,303	אזור מגורים ג'
16.70	112,582	דרך מאושרת
0.45	3,014	מגורים בישוב כפרי
0.57	3,817	קרקע חקלאית
23.78	160,332	שטח חקלאי מיוחד
3.18	21,443	שטח למבני ציבור
1.07	7,187	שטח מסחרי
1.87	12,606	שטח ספורט
4.29	28,944	שטח פרטי פתוח
4.89	32,940	שטח ציבורי פתוח
2.64	17,819	תיירות ונופש
100	674,155	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.94	13,067.45	דרך מאושרת
1.52	10,271.55	דרך מוצעת
0.25	1,658.04	דרך משולבת
85.01	573,091.91	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.16	7,793.84	מבנים ומוסדות ציבור
4.67	31,492.51	מגורים א'
0.09	593.72	מגורים ג'
1.76	11,884.96	ספורט ונופש
0.05	364.64	קרקע חקלאית
0.53	3,574.85	שטח פרטי פתוח
3.02	20,361.32	שטח ציבורי פתוח
100	674,154.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. יחידת דיור 1 בכל תא שטח.</p> <p>ב. מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות בכל תא שטח.</p> <p>ג. משרד לבעל מקצוע חפשי בכל תא שטח, המיועד למתגורר במגרש דרך קבע, אשר יתוכנן וייבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, או לחילופין 2 יחידות אירוח שייבנו כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>ד. מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בין גבולות המגרש לבין קווי הבניין.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 128 (הנחיות מיוחדות): יחידת מגורים אחת ומבנה שירות המשמש למחסן ו/או לחניית רכב מקורה וכן יחידות לאירוח כפרי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מימוש של מלוא הזכויות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 128 (הנחיות מיוחדות): מבנה השירות יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד או בשניהם. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הכניסה למשרד לבעל מקצוע חפשי או ליחידות לאירוח כפרי תהיה נפרדת וללא קשר פנימי עם יחידת הדיור. שטחו המירבי = 50 מ"ר של המשרד ושל 2 יחידות האירוח = 80 מ"ר, המהווים חלק מזכויות הבנייה לשימושים עיקריים.</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 128 (הנחיות מיוחדות): בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים</p>

4.1	מגורים א'
	קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. מבני השירות והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם ועיצובם האדריכלי וחומרי הבניה לא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאים לקבלת היתרי בנייה: הקצאת מקומות חנייה ע"פ תקן ואישור משרד הבריאות. כל בקשה להיתר הכוללת שימוש משרד, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה המבוקשת וכל הכרוך בה.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים יחידת דיור אחת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המבנים יעוצבו ארכיטקטוניית בצורה מדורגת, צמודת קרקע כך שישתלבו בנוף, בשיפועי הקרקע ובבינוי הכולל של השכונה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים א. מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך וחברה. ב. חניות, שבילים, גינות, גנים וחורשות. ג. מבנים ומתקני תשתית הנדסית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מימוש של מלוא הזכויות בהתאם להוראות תכנית זו. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי היתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד האחד לשני.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור של תכנית בינוי ע"י ועדה מקומית.

4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	דרך מצעים ומעבר תשתיות הנדסיות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מעבר קווי תשתית הנדסית, מבני תחנות טרנספורמציה. ב. מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה מלבד מבנה תחנת טרנספורמציה.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית כגון מבני תחנות טרנספורמציה וכן מדרכות, שבילית ומקלטים ציבוריים קיימים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה מלבד: מקלטים ציבוריים קיימים, מבני תחנות טרנספורמציה ומתקני משחק לילדים.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחייה, מתקני ספורט, משחק ונופש.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מימוש של מלוא הזכויות בהתאם להוראות תכנית זו. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד האחד לשני.
ב	תנאים למתן היתרי בניה

4.7	ספורט ונופש
	תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור של תכנית בינוי ע"י ועדה מקומית.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, סככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, ריהוט רחוב, סככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, כלי רכב, גינון, ריהוט רחוב וקווי תשתית הנדסית.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3		3	(1)	2	9		40	50	50	(1)	(1)	5	45	500	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3		(2) 3	(1)	2	8.5	1	28	40.16	40.16	(1)	(1)	5.16	35	900	128	מגורים א'	מגורים א'	
(5) 3		(5) 3	(1)	2	9	(4) 1	40	60	60	(1)	(1)	10	(3) 50	490	491 - 431	מגורים א'	מגורים א'	
3		3	(1)	2	(7) 9	1	43.8	43.8	43.8	(1)	(1)	5.9	37.9	500	301	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		3	(1)	2	9		25	30	30	(1)	(1)	5	25	500	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(8)		(8)	(1)	1	4.5		10	10	10		(1)		10	1950	21	שטח פרטי	שטח פרטי	
3		3	(1)	1	4.5		10	10	10		(1)		10	250	508 - 501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
5	3	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	128	מגורים א'	מגורים א'
5 (6)	3	491 - 431	מגורים א'	מגורים א'
5	5	301	מגורים ג'	מגורים ג'
5	10	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5 (8)	(8)	21	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
5	3	508 - 501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי 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:

- א. גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ב. ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת, זכויות והוראות הבניה הינם ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (2) מרווח מזערי בין מבנים במגרש: 2 מ'.
- (3) כולל 50 מ"ר שניתן להסב משימוש מגורים לשימוש משרד לבעל מקצוע חפשי, המיועד למתגורר דרך קבע במגרש או לחילופין ל- 2 יחידות אירוח בגודל 40 מ"ר כל אחת.
- (4) בכל תא שטח. כמו כן תותר ההקמה של 2 יחידות אירוח על חשבון זכויות הבניה לשימוש מגורים.
- (5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- (6) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- (7) לגג רעפים ו- 8 מ' לגג שטוח.
- (8) ע"פ הקיים.

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף****2.4. בינוי**

- 2.4.1. יש להקפיד על ביצוע הבינוי לפי החתכים האופייניים ולאפשר רצועת שטח שאינה מופרת בין רצועות הבינוי. ברצועות הנ"ל יש לשמור צמחיה קיימת במידת האפשר.
- 2.4.2. גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הכביש. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2.4.3. ההרחבה כולה תיבנה בשטח בו קיים היום חורש טבעי, בעיקר של עצי אלון. לשטח זה נערך סקר עצים מקיף לאישור פקיד היערות. מירב המאמצים יושקעו בשמירה של חלק גדול, ככל האפשר, מהעצים ויש להתחשב בנושא זה בתכנון התנוחה והמפלסים של הבינוי. יש למקם המבנים בשטחי המגרשים כך שיעשה ניסיון לא לפגוע בעצים הקיימים.
- 2.4.4. השצ"פים הסובבים אזור זה יתוכננו כהמשכו של החורש הקיים באזור. יש להשתמש בעצים מקומיים ובשתילה צפופה.
- 2.4.5. גובה כניסה הקובעת יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הכביש. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.

2.5. חדרי שנאים

- 2.5.1. לא תורשנה תחנות השנאה חיצוניות ע"ג עמודים.
- 2.5.2. יותר להתקין חדרי השנאה בשצ"פים בתאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף.
- 2.5.3. חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינות ודרך גישה לחדר השנאים.
- 2.5.4. המבנים יחופו באבן ו/או בטיח בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

2.6. ריהוט רחוב

- 2.6.1. תאורה - יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.
- 2.6.2. שילוט - יקבע עיצוב אחיד ע"י מהנדס המועצה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.
- 2.6.3. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, הרחבות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.
- 2.6.4. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים - יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.

6.2**סביבה ונוף**

2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

2.1. הנחיות כלליות לשצ"פים

2.1.1. שצ"פים כוללים :

2.1.1.1. מעברים ציבוריים ושטחי חיץ ובהם שבילים מרוצפים, מדרגות, תאורה וצמחיה אופיינית.

2.1.1.2. גנים שכונתיים (שגודלם עד 4 דונם). הגנים יכללו שטחי ריצוף וגינון, מתקני משחק או כושר, ריהוט גן, הצללה ותאורה.

2.1.1.3. גנים יישוביים (שגודלם מעל 4 דונם) מיועדים למגוון אוכלוסיה. גנים אלו כוללים מגרשי משחקים, שבילים, מדשאות, אזורי התכנסות, פעילות ומנוחה, שטחי נטיעות וצמחיה, ריהוט גן, הצללה ותאורה.

2.1.1.4. שבילי הליכה ורכיבת אופניים בשילוב צירי כבישים ו/או מדרכות קיימים ביישוב ליצירת רצף הולכי רגל בין שכונות חדשות ופנים הישוב הוותיק.

2.1.1.5. שטחי נטיעת עצי חורש כהמשך לחורשות קיימות.

2.1.1.6. מצפורי נוף הכוללים רחבות, מיצללות מסוגים שונים ונטיעות.

2.1.1.7. בכל השצ"פים ישמרו עצי החורש הקיימים באופן שהפיתוח יושפע ממיקום ומפלסי העצים לשימורם המרבי.

2.1.2. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה שתתייחס לאופיו

ההררי של האזור. כמו כן יהיה בה שימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).

תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת.

התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.

2.1.3. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

2.1.4. מהלכי מדרגות - יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ - 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. בדופן מהלכי המדרגות תבוצענה מסלעות (עפ"י תאור בנפרד).

יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3 - 5 מהלכי מדרגות. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.

2.1.5. יש לבצע בשצ"פים שאינם בחורש טבעי, נטיעות של עצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ ועצים חצי בוגרים ובכמות של לא פחות מעץ לכל 50 מ"ר, וכן נטיעת שיחים שונים ומדשאות עפ"י פרוט.

2.1.6. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

2.2. צמחיה

2.2.1. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.

2.2.2. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

2.2.3. בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה. ככלל אין לכרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי

<p>6.2</p>	<p>סביבה ונוף</p>
<p>שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המועצה. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>6.3</p>	<p>סביבה ונוף</p>
<p>2.3. צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות</p> <p>2.3.1. כל העבודות בכבישים, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימאלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.</p> <p>2.3.2. כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל ואופניים, המסומנים בתשריט, יסללו בהתאם לתכנית הדרכים והנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.</p> <p>2.3.3. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים - ובעיקר בחזיתות קירות תומכים- בכדי לאפשר נטיעות נרחבות לטשטוש ו-"שבירת" הקירות ע"י צמחיה.</p> <p>2.3.4. יעשה מאמץ מרבי לשמר עצים קיימים בתוואי כבישים חדשים והגנה עליהם באמצעות קירות על פי הצורך.</p> <p>2.3.5. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים בכל רחוב תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים ברחוב. התוכנית תוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>2.3.6. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן. בנטיעה בחזית קירות תמך יש להקפיד על שתילה צפופה להסתרת הקיר-זאת ללא הסתרת הנוף מהמגרשים העליונים.</p> <p>2.3.7. בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל כ-10 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 2 חניות אורכיות).</p> <p>2.3.8. בשטחי החניות שלאורך הכבישים, גם אלו הנמצאים בתוך קווי המגרש - ישולבו מפרצים כנ"ל לגינון ונטיעות.</p> <p>2.3.9. העצים לאורך הכבישים יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ' ובאופן שישתלבו עם החורש הקיים סביב ובתוך הישוב. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו חצי בוגרים.</p> <p>2.3.10. נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה - לא יהיו המשכיים באורך העולה על 18 מ' ויסגרו ליד הצומת. יש לבצע רצועות שתילה רבות ולאפשר מבטים לנוף הרחוק.</p> <p>2.3.11. בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים - לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).</p> <p>2.3.12. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>2.3.13. לאורך המדרכות בכבישים ברצועה הנמצאת בתחום העולה (מגרשים גבוהים מהכביש) יבוצעו רצועות שתילה בין המדרכה למגרשים.</p> <p>2.3.14. התאורה ההיקפית של דרך המערכת תמוקם בצדה החיצוני של הדרך ותופנה לכיוון שטח הישוב ולא לשטחים הטבעיים.</p>	



3. פיתוח צמוד למבני ציבור ומבני ציבור משולבים ו/או סמוכים לשצ"פ

3.1. מבני ציבור

3.1.1. יש לבצע תכנית פיתוח מפורטת לכל מבנה ציבור.

3.1.2. לתכנית יש לצרף תכנית צמחיה מפורטת התואמת את הנחיות נספח זה והנחיות משרד החינוך (בבניית מבני חינוך).

3.2. גובה כניסה הקובעת יהיה עד 2.0 מטר מעל או מתחת לפני הקרקע הטבעית. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה ו/או באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3. תכנית פיתוח (כתנאי להוצאת היתר בניה) יש לבצע הבינוי על פי החתכים והתוכנית המנחה כך שישמרו אזורי המדרון ומירב העצים הקיימים במגרשים, הן עצי יער והן מטעים.

3.3.1. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

3.3.2. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.

3.3.3. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.

3.3.4. תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

3.3.5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.

3.3.6. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי ליצור חזית אחידה לרחוב.

3.4. מתקנים לאיסוף אשפה, אזור מתקנים הנדסיים

3.4.1. מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה.

המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.

3.4.2. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס



סביבה ונוף	6.4
<p>המועצה. ניתן להסתיר את המתקנים בתוך קירות פיתוח.</p> <p>3.4.3. המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>3.4.4. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי חלוקה ונגישות.</p> <p>במידה וקיים צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הישוב, המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור - באחת מפינות המגרש. אופי בינוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.</p> <p>3.4.5. לאזור המתקנים ההנדסיים תוכן תכנית בינוי מפורטת הכוללת נספח נופי ובו פתרונות הסתרה נופית, והנחיות לפיתוח המפורט. המסמך יאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3.4.6. בטרם הפעלת המתקנים ההנדסיים יש לקבל אישור לתכניות הביצוע שתוגשנה.</p>	



סביבה ונוף	6.5
<p>1. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים)</p> <p>1.1. שפך ועודפי קרקע</p> <p>1.1.1. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.</p> <p>1.1.2. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>1.1.3. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו.</p> <p>1.1.4. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>1.1.5. אין לחרוג מקווי הדיקור של הכבישים והמגרשים.</p> <p>1.2. קירות תומכים - מסלעות (הפרשי גבהים)</p> <p>1.2.1. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן גיר בהירה וקשה. חומרי האבן וצורת הבניה תהיה אחידה לכל בנית הקירות בפיתוח הפרטי הפונה לציבורי והציבורי. גודל האבן לא יקטן מ - 25 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התכנית.</p> <p>1.2.2. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלו. בכל מקרה יתוכנן פרט מיוחד להסתרת מתקני השירות כלפי הרחוב. הפרט יציג פתרון למגרשים עולים ויורדים וכן לרחובות בעלי טופוגרפיה נוחה ותלולה.</p> <p>1.2.3. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה אופקית מדורגת. יש לתאם את הדירוג בקירות בתיאום עם הקירות המפרידים בין המגרשים בכדי להגיע לחזית עם דירוגים מינימאליים.</p> <p>1.2.4. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 3.00 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, ייבנו שני קירות בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר העליון יהיה לפחות 80 ס"מ נטו, כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה</p>	



סביבה ונוף	6.5
<p>מיני' 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר. במקרים של הפרשי גובה קשים במיוחד בהם השטח לא מאפשר דירוג כני"ל יש לאפשר קירות בגובה עד 4 מ'- בצד המזרחי של הכבישים בלבד- כאשר בתכנון הכביש תוקצה רצועת שתילה לעצים להסתרת הקיר.</p> <p>1.2.5. בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 1.3).</p> <p>1.2.6. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 - 1:1. אבן המסלעה תהיה אבן שכבתית - אבן סגור (ללא חורים ובעלת פטינה טבעית). המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.</p> <p>1.2.7. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.</p> <p>1.3. מעקות, גדרות ושערים</p> <p>1.3.1. כל הקירות בגבולות המגרשים לחזיתות הרחובות ולשצ"פים יהיו בגמר אבן.</p> <p>1.3.2. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת או עץ.</p> <p>1.3.3. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר - תוקם גדר.</p> <p>1.3.4. גדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.</p> <p>1.3.5. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים או עץ, לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.</p> <p>1.3.6. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצ"פים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.</p> <p>1.3.7. על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.</p>	
עתיקות	6.6
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.7	חניה																								
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																									
6.8	חלוקה ו/ או רישום																								
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.</p>																									
6.9	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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>- 5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>- 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>- בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>- 1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> </tbody> </table>		מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל	י. ארון רשת	- 1 מ'	יא. שנאי על עמוד	- 3 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																								
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל																								
י. ארון רשת	- 1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	- 3 מ'																								
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או</p>																									

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. כללי. בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונת ההרחבה תועבר לחוות דעת של משרד הבריאות ואישורו יהווה תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח.</p> <p>ב. ביוב.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת עבודות ביוב בתחום שכונת ההרחבה ומחוצה לה בהתאם לאמור בנספח הביוב המאושר, באישור מהנדס הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת חיובית של משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ד. אספקת מים.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>- החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- יותר מעבר קווי מים ראשיים בכל יעוד קרקע, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו וקבלת אישור של מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>- תובטח גישה חופשית ברגל וברכב אל קווי המים הראשיים לרשות המקומית וואו לנציגה, לתחזוקת הקווים ולטיפול בתקלות, בתיאום מראש עם בעל הזכויות בקרקע.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה לבתי מגורים ו/או יחידות אירוח אלא לאחר שתשוקם בריכת מי השתייה של הישוב בהתאם לתכנית הנדסית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מבנה הבריכה, כולל אמצעי מיגון, יעמוד בכל הדרישות של רשות המים ושל משרד הבריאות.</p> <p>ה. סידורי תברואה.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פרטיים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פרטיים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פרטיים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>היתר בנייה לתוספת בנייה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p>	

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

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

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. 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.

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

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף 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 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.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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 וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובן מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

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

6.15	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.17	תשתיות
	<p>א. רשת החשמל. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל ובתשתיות תת קרקעיות בלבד. רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות שנאים פנימיות. תחנות ההשנאה של חברת החשמל או תחנות מיתוג של חברת החשמל תיבנה בתוך מבנים או בשצ"פים, כפי שיתואם ויסוכם עם חברת החשמל ובהתאם לדרישות ולסטנדרטים של חברת החשמל.</p> <p>ב. טלוויזיה בכבלים. תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת הטלוויזיה בכבלים, בתיאום עם חברת הכבלים. תותר התקנת ארונות חיבורים בתחום מדרכות ושצ"פים ועפ"י אישור מהנדס המועצה.</p> <p>ג. רשת הטלפונים. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית. ארונות חלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ ועפ"י דרישות חברת "בזק", באישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. תאורה. רשת אספקת חשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן בשימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל, למניעת הצורך בבניית תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>

6.18	חומרי חפירה ומילוי
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29