

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0471235

אבטליון - הימנותא - איחוד וחלוקה

צפון

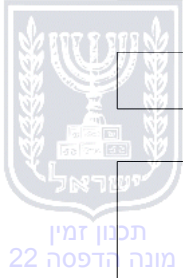
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית היה תכנית איחוד וחלוקה הנדרשת לצורך פיתוח והוצאת היתרי בנייה כמתחייב מסעיף 6.17 להוראות תכנית ג/21707 ובהתאם לגבולות 3 מתחמים בתוכנית ג/21707.
התוכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, כאשר האיזון נעשה בקרקע וללא תשלומי איזון. במגרשי המגורים הוקטן שטח המגרש מינימלי והוגדלה התכסית המותרת, בהתאם לטבלאות האיזון והקצאה. בטבלת השטחים (סעיף 3.2) שטחי המצב המוצע הינם בהתאם לתוצרי המערכת המקוונת. קביעת גובה מבנה ומספר הקומות למתקן הנדסי המאפשרת הקמתו ביעוד שטח ציבורי פתוח.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אבטליון - הימנותא - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 205-0471235

1.2 שטח התכנית 33.419 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	233229
קואורדינאטה Y	749247

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בגבולות היישוב אבטליון, מדרום לכביש 7955, בין רחוב מצפה הימים ממזרח לבית הבד באבטליון ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: אבטליון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון הישוב אבטליון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19347	מוסדר	חלק	38-39	87

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21707	755 - 753, 725 - 722, 701, 605, 502 - 501, 360 - 354

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13278	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13278 ממשיכות לחול.	5432	4010	31/08/2005
ג/ 21707	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21707. הוראות תכנית ג/ 21707 תחולנה על תכנית זו.	7257	5727	03/05/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה ע"פ תקנה 2(ג) בתקנות האיחוד והחלוקה	15: 31 26/09/2019	מתי חן ציון	25/09/2019	1	1: 500	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		10: 33 11/02/2019	רענן הלר	27/01/2019	18	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 53 31/10/2016	דניאל כהנא	31/10/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הימנותא בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6707351	02-6707364	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח קק"ל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הימנותא בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6707351	02-6707364	

(1) כתובת: רח קק"ל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
שמאי	שמאי	רענן הלר	473	רענן הלר שמאות מקרקעין בע"מ	חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020	04-6227428	office@rhshamaut.com
מודד	מודד	מתי חן ציון	697	חן בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar@gmail.com



(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: ..



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 מחדש ללא הסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש והכנת טבלאות איזון והקצאה לצורך הגדרת הבעלויות על הקרקע.
2. במגרשי המגורים- שינוי גודל מגרש מינימלי ותכסית מותרת.
3. הגדרת גובה מבנה ומס' הקומות למתקן הנדסי.



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 א'	360 - 354
מבנים ומוסדות ציבור	501
קרקע חקלאית	703 - 701
שטח ציבורי פתוח	755 - 753, 725 - 722
דרך מאושרת	607 - 605
מסחר ותעסוקה	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,851	14.52
מבנים ומוסדות ציבור	7,548	22.59
מגורים א'	2,484	7.43
מסחר ותעסוקה	4,766	14.26
קרקע חקלאית	8,398	25.13
שטח ציבורי פתוח	5,372	16.08
סה"כ	33,419	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,859.68	14.51
מבנים ומוסדות ציבור	7,557.92	22.57
מגורים א'	2,489.14	7.43
מסחר ותעסוקה	4,773.27	14.26
קרקע חקלאית	8,426.14	25.17
שטח ציבורי פתוח	5,374.61	16.05
סה"כ	33,480.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים. ב. מחסן המיועד לאחסנת כלי גינה לתחזוקת הבית. ג. תעסוקה: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וסדנאות אומנים. ד. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנית פיתוח עבודות עפר ותאום תשתיות אשר תכלול את מפלסי המגרשים והדרכים, פתרונות חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות הכל לשביעות הועדה המקומית לתכנון ובניה והמועצה האזורית (ראו גם סעיף "סיכונים סייסמיים" בפרק 6). ניתן לתכנן ולבצע את השכונה בשלבים, אשר היקפם ייקבע בתאום עם הועדה המקומית. ב. תתאפשר בניה בקו בניין צידי אפס, ליצירת בית דו משפחתי בהסכמת 2 שכנים, בתנאי שהבקשות להיתרי הבנייה של שני המבנים יוגשו באותו המועד וע"י אותו משרד אדריכלים. ג. הגובה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג באותו חתך אנכי, למעט גובה המתקן למסתור דוד השמש (בגג שטוח). ד. פתרונות החניה באזורי המגורים תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. במידה והחניה מקורה, יש לדאוגה שגגה יהיה מנוקז אל מגרש הדייר. ה. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת. ב. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק, מתקני אצירת אשפה, מתלה כביסה, מתקנים פוטו-וולטאים וכן התייחסות לגג כחזית חמישית נצפית. ג. חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים. ד. הטיפול בגגות, במעטפת הבניינים ובשטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום. ה. חומרי הגימור יהיו מחומרים עמידים ובאיכות טובה ויסומנו ע"ג הבקשה להיתר. ו. אפשריים גגות שטוחים או משופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים כגון דודי מים חמים וקולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או חלל הגג הפנימי בגגות משופעים. גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי. גובה המסתור לא יכלל בסך גובה "המבנה המאושר" ז. יותר שילוט להכוונה לתעסוקה הביתית בגודל שלא יעלה על 30 X 50 ס"מ.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. במסגרת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות (ביוב, מים, תקשורת, חשמל, גז וכד'), פתרון ניקוז נגר</p>

4.1	מגורים א'
	<p>עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ב. מעקות בטיחות יהיו בגובה הנדרש עפ"י חוק.</p> <p>ג. תכנית הבינוי של כל שלב בניה תציג שפת תכנון פיתוח סביבתי משותפת לכל השלב.</p> <p>ד. במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל חלק מהחלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות למחסן:</p> <p>א. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>ב. מחסן אפשר שיהיה חלק אינטגרלי מן הבית ואזי יחולו עליו מגבלות קווי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה.</p> <p>ג. בהסכמת השכן יותר להקים מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר.</p> <p>ד. גובה מרבי 2.5 מ' לגג שטוח ו- 3 מ' לגג משופע. הניקוז ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן. יובהר כי גובה זה הוא למחסן שאינו חלק אינטגרלי מבית המגורים או בחלל שנוצר מתחת למשטח החנייה.</p> <p>ה. חומרי גמר יהיו מאיכות גבוהה (מבניה קלה או קשיחה).</p>
ה	<p>חניה</p> <p>א. יש להקצות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש כמותנה בחוק.</p> <p>ב. חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבניין, במשולב עם בית המגורים ומחומרי בית המגורים, או בקו קדמי 0 כפי שיקבע בתוכנית הבינוי, או בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי תאום התכנון והתשתיות הציבוריות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. במקרה של חניה מקורה: שטח החניה 30 מ"ר מקסימום ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים (שטחי שרות). החניה תהיה מחומרי בניה דומים לאלה של בית המגורים במשולב עם בית המגורים או בנפרד. תתאפשר חניה מבניה קלה ממתכת, עץ ולוחות קרוי שקופים ואטומים עם אפשרות שילוב אבן טבעית.</p> <p>ד. במקרה של חניה בקו צידי 0 ניקוז מבנה החניה ישולב בניקוז הקיים במגרש ולא יופנה למגרש השכן.</p> <p>ה. גובה מירבי לחניה מקורה 3.5 מ' (גג רעפים) או 2.5 מ' (גג שטוח).</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. קירות תומכים בגבולות המגרש ייבנו בציפוי אבן טבעית (אבן לקט). פרט חזית הקיר יופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 3.0 מ' ובמרחק אופקי מינימאלי של 1 מ' המשמש רצועה לשתילה.</p> <p>ג. מסלעה בגבולות המגרש תיבנה מסלעי גיר שפניהם הגלויים טבעיים.</p> <p>ד. קירות תומכים ומסלעות בגבולות המגרש יבלטו לכל היותר 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים בצד הגבוה (כולל האדמה הגננית).</p> <p>ה. מעל הקירות התומכים והמסלעות יותקנו מעקות בטיחות ו/או גדרות כנדרש עפ"י החוק. הגדר לא תהיה אטומה.</p> <p>ו. במקרים בהם אין צורך בקיר תומך בין מגרשים, יותר להקים גדרות רשת או גדר חיה בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



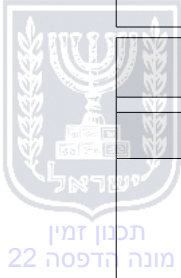
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים א'
	<p>ז. גובה מעקות הבטיחות או הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר ובלבד שיהיה עפ"י החוק.</p> <p>ח. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.</p> <p>ט. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל ללא השלמת פרטי התימוך (קירות תומכים, מסלעות וכו') עפ"י התכניות המאושרות.</p> <p>י. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית ולתנאי מיעוט בהשקיה. עבודות השיקום יבוצעו כחלק מעבודות הפיתוח במגרש ויהוו תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור איכלוס.</p>
ז	<p>אדריכלות</p> <p>תעסוקה:</p> <p>א. תותר תעסוקה המשמשת את בעלי יחידת המגורים.</p> <p>ב. השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, ולא יעלה על 40 מ"ר. לא יותרו שימושי תעסוקה שהיקפם או אופיים עלולים לגרום למטרד לבתי המגורים השכנים או להפרעה לתנועת הרכב בכביש או לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>ג. בקשה להיתר בנייה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, וכן מתן פתרון חניה לשיעור רצון הועדה המקומית והכל בהתאם לשימוש התעסוקתי המבוקש.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת קווי תשתית בתחום שבין גבול מגרש לקו הבניין.</p>
ט	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>א. לא תותר הקמה של אנטנות סלולריות ברשות הפרט.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקני השנאה ביעוד זה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים למטרות: חינוך, תרבות ופנאי, מועדון נוער, מועדון מבוגרים, משרדים לקהילה מקומית, שירותי דת, שירותי רפואה מקומית, משרדי הישוב, שבילים, גינות ונוי, ספורט ונופש פעיל, וכל שימוש נוסף אשר אמור לשמש את צרכי הציבור המקומי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי לאישור בקשות להיתר בניה באזור זה יהיה אישורה המוקדם של תוכנית בינוי לתא השטח כולו ע"י הועדה המקומית, אשר תפרט את פריסת המבנים המוצעים והעתידיים במגרש, השימושים ושיטחיהם, פתרונות חניה וכיו"ב, והכל תוך ניצול יעיל של חטיבת הקרקע.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>עיבוד וגידולים חקלאיים בלבד.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>

<p>4.3</p>	<p>קרקע חקלאית</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. ב. לא יותר שימוש בחומרי הדברה בריסוס בכל רחבי התוכנית.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>א. שטחי גינון וטיפול נופי, שטחי צמחיה טבעית, מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל. ב. שבילים להולכי רגל ואופניים. ג. סככות צל ותחנות הסעה. ד. מתקנים הנדסיים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), מבנה טרנספורמציה בצמוד לדרכים ו/או תחנה להגברת לחץ מים. ה. העברת קווי תשתית ציבורית והגישה לטיפול בהם. ו. דרכי בטחון, גידור ותאורה. ז. מכולות אשפה בצמידות לדרכים ו/או מרכז מחזור. ח. מצפור. ט. בתאי שטח 755, 754, 723 מותרת גישה לכלי רכב דרך השצ"פ אל מגרשי המגורים.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף השימושים לעיל באישור הועדה המקומית ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים לענין. שטח המבנים לא יעלה על 40 מ"ר כל אחד וסך כל שטחם לא יעלה על 100 מ"ר לתא שטח. הקמת המבנים תותר בתא שטח שגודלו מעל 1,000 מ"ר בלבד. את המבנים ניתן יהיה להקים בצמידות לדרכים, או בקו בניין 0. ב. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את בולטותם של המבנים בשטח. ג. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, וע"פ חוות דעתה של הוועדה המקומית. ד. בעבודות פיתוח בשצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר. ה. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר, יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים יהיה מאבן טבעית.</p>
<p>ב</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ. ב. פיתוח שטחי החוץ יכלול חומרים וטכניקות להפחתת ספיגת החום. ג. יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית. ד. יושם דגש על נגישות והתאמה לכלל האוכלוסיה. ה. התכנון יותאם להנחיות הנספח הנופי של תוכנית ג/21707. ו. מיקום מרכז מחזור יבוצע בהתאם לנספח התחבורה בתיאום עם הועדה המקומית. ז. חניות יוצגו בתכנית הפיתוח לאישור הועדה המקומית.</p>



	4.5
דרך מאושרת	
	4.5.1
שימושים	
<p>א. כמפורט בהגדרת סעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות, בנפרד או במשולב עם הולכי רגל.</p> <p>ג. נטיעות וגינות.</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ה. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p> <p>ו. תחנת הסעות וסככות.</p> <p>ז. שילוב מרכיבי בטחון, גדר, תאורת מערכת, ביתן בקרה/ביתן שומר, מחסום/שער חשמלי בכניסות לישוב.</p>	
	4.5.2
הוראות	
הוראות פיתוח	א
<p>א. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. תכנית פיתוח תכלול את כל הגבהים הסופיים, פירוט המבנים והמתקנים, סימון גובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינות. כמו כן, יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. בנוסף, תכלול התכנית סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות, וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. התכנית תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ד. תצורף תכנית גינות והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוונות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 - 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).</p> <p>ה. תמיכות (קירות, מסלעות וכ"ו) בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים - אבן טבעית.</p> <p>ו. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ז. מרכיבי הביטחון יבוצעו על פי הנחיות פיקוד העורף.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.6
	4.6.1
שימושים	
<p>מסחר במתכונת חנויות ממכר קמעונאי, תעסוקה, משרדים, סדנאות וגלריות לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי טיפולים רפואיים או פרה-רפואיים.</p>	
	4.6.2
הוראות	
תכנית בינוי	א
<p>תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה באיזור זה יהיה אישורה המוקדם של תוכנית בינוי לשטח כולו.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	ציד-י שמאלי (4) 3	ציד-י ימני (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	7.5 (3)	1	42	200	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	320	- 354 360	מגורים א'
5	5	5		2	10			55					10%	45%	500	501	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		2	10			20					5%	15%	2000	502	מסחר ותעסוקה
3	3	3		2	10			35					5%	30%	2000	502	מסחר ותעסוקה
3	3	3		2	10			55					10%	45%	2000	502	מסחר ותעסוקה
(6) 0	(6) 0	(6) 0		1	2.5									(6)	(5)	725,724	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	360 - 354		מגורים א'
5	501		מבנים ומוסדות ציבור
5	502	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	502	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
0 (6)	725, 724		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה הבניין ומס' הקומות ימדדו עפ"י הפרש האנכי שבין הגג לבין הקרקע בכל חתך, למעט באזור המדרגות/מתקנים טכניים.
- רשאית ועדה מקומית לאשר קו בניין אפס מסיבות הנדסיות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטח המיועד לתעסוקה יהיה חלק מהשטחים העיקריים המותרים במגרש, ולא יעלה על 40 מ"ר.
- חניה מקורה תתאפשר במגבלות קווי הבניין, במשולב עם בית המגורים ובחומרי הגמר של בית המגורים, או בקו קדמי 0 ובקו צידי 0, כפי שיקבע בתכנית עבודות עפר ותאום מערכות של האתר. במגרשים יורדים הנמוכים ממפלס הכביש תותר בניית מחסן מתחת לחניה ו/או שימוש תעסוקתי ו/או חדר עבודה. כמו כן, תותר הקמת מחסן במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי והאחורי בשטח של עד 7 מ"ר בהסכמת השכן, והכל כמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית.
- לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- קו הבנין יכול להיות 0 עם המגרש הצמוד בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ס"ק א'. קו הבנין בצד הנותר יהיה 4 מ'.
- בהתאם לתשריט.
- כמפורט בסעיף 4.4.2.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
כל הוראות תכניות ג/21707 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול.	
6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	
6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י אגף איכות הסביבה של המועצה.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ה. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ז. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ח. פסולת מוצקה תפונה לאתר מוסדר ומאושר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. סידורי סילוק האשפה והגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוצנע לפחי האשפה שיסומן בהיתר.</p>	
6.4 דרכים וחניות	6.4
<p>א. לא תבוטל דרך קיימת המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנון לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות 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>	



1. תנאי למתן התר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת-קרקעית).

3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

בהתייחס לדרישות חוקה חשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006

לא יינתן היתר בניה בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך א הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך

- תיל מבודד (תא"מ על עמוד-----2.0 מ'

- תייל מבודד צמוד למבנה-----0.3 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-----5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי 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-----3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת-----1.0 מ'

שנאי על עמוד-----3.0 מ'

4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות

ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

5. 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.

6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל מונה

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.

7. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה

למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תכנית.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.8</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"פ הקבוע בטבלת האיזון, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>
<p>6.9</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.</p> <p>ג. כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל חיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על לפי הנחיתו ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת (טלפון וטל"כ) בבעלות הזיכיון באזור.</p>
<p>6.10</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה), ולא להזרים למערכות ניקוז אזוריות.</p> <p>ב. 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>ג. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לבקעת בית נטופה ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>ה. תכנית הניקוז למי נגר עילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות בהם לא ניתן להפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>
<p>6.11</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. בתוכנית ג/21707 צורף נספח עצים מחייב הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים בוגרים בתחום התוכנית. הנספח מגדיר עצים לשימור, העתקה או כריתה. תוכנית זו כפופה לנספח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בניה, ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>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.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים כנ"ל לעד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה תהיה לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשיעור רצון הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה, התקנות והתקנים.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תנאי לאישור תכנית לפיתוח עבודות עפר יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין הימצאות העתק חשוד כפעיל בתחום התכנית ככל שיהיה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>ג. בטרם תחילת עבודות ביצוע, יש לבחון אפשרות שימור אדמת חישוף וקרקע מקומית לשימוש חוזר.</p>	



פיתוח סביבתי	6.15
<p>ד. בקשה להיתר בניה תציג תכנית לניהול סביבתי של אתר הבניה, שתכלול נושאים כגון: בטיחות (שילוט, גידור, דרכי גישה וכד'), אמצעים להפחתת מטרדים (אבק, תשטיפים, רעש, סינוור וכד'), מניעת זיהום הקרקע באתר.</p> <p>ה. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ו. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.</p> <p>ז. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p> <p>ח. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</p> <p>א. יתוכנן ניקוז המשמר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי הולם. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור). 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים, משטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</p> <p>ב. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

פיתוח תשתית	6.16
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה, וכן חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת הנ"ל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת המים של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מים מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. 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 קוי 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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.16 פיתוח תשתית	
<p>ה. כל קווי התשתית המבוצעים מכח תכנית זו - חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. העתקת קווים קיימים בתחום התכנית תהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ו. היתר לתשתית דרכים, שבילים ושצ"פ יכלול תכנית תאורה בהנחית מהנדס הרשות המקומית.</p>	

6.17 קולטי שמש על הגג	
<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.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית.</p>	

6.18 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור שר החקלאות, בשטחים בהם קיימת שמורת יער.</p>	

6.19 חומרי חפירה ומילוי	
<p>היתר בניה יינתן 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, הבתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה / המשרד להגנת הסביבה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תוכנית זו הינה חלק קטן מתוכנית ג/21707 ועל כן כפופה לשלביות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו כ- 15 שנה מיום אישורה.