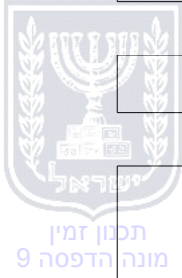


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0653204

כאוכב אבו אלהיג'א - הגדלת זכויות בנייה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2018

להפקיד את התכנית

07/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל זכויות של מבני מגורים מ-80% ל-150% ובכך מוסיפים 14 יח"ד ובאה להתאים את הוראות הבנייה למצב ולבנייה הקיימים בשטח.
יהיה אפשר להתיר שימושים מסחריים עד 15% משטח מגרש לאחר הפעלת סעיף 149 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 בדבר פרסום.
התכנית נמצאת בצד מערבי לכפר, התכנית גבלת שטח של בניין מועצה מקומית וקופת חולים כללית מצד דרומי ויש לה גבול עם גן פסלים שנמצא בצד מערבי לתכנית. מצד מזרחי לתכנית נמצא כביש מס' 12 ופרק ומסגד. גבול התכנית מצד צפוני הוא כביש מס' 11.
התכנית מוסיפה 2 עד 3 יח"ד למגרש מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כאוכב אבו אלהיג'א - הגדלת זכויות בנייה

ומספר התכנית

261-0653204

מספר התכנית

27.943 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	223245
קואורדינאטה Y	748454

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית מצד צפוני לבניין מ.מ. כאוכב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאוכב אבו אל-היג'א - חלק מתחום הרשות: כאוכב אבו אל-היג'א

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כאוכב אבו אל-היג'א

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17695	מוסדר	חלק		4-5, 15-17, 20-21, 26-29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2005	2183	5384	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11158. הוראות תכנית ג/ 11158 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11158
04/12/2008	841	5876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15607
02/08/2001	3497	5008	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9779 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9779
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 18203 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 18203



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נידאל חאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נידאל חאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע תכנוני קיים	16: 08 28/02/2019	נידאל חאג	28/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב	כאוכב אבו אל-היג'א	(1)		04-9998624	04-9998406	aliabus@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 316.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב	כאוכב אבו אל-היג'א	(1)		04-9998624	04-9998406	aliabus@013net.net

(1) כתובת: ת.ד. 316.

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)		04-6558211	04-6453276	tzafontichnun@mami.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	נידאל חאג	86870	אדריכל נידאל חאג	כאוכב אבו אל-היג'א	(1)		054-5989739		Arc.nidal@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ח'אלד קסום	714		סחינין	(2)		04-6742141	04-6742141	Khk28@wall a.com

(1) כתובת : ת.ד. 578.

(2) כתובת : סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

- הגדלת זכויות בנייה
- התאמת קווי בניין למבנים קיימים ושינוי קווי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בנייה למגורים
- התאמת קווי בניין למבנים קיימים ושינוי קווי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	192A, 192B, 192C, 193A, 193B, 194A, 194B, 194C, 195A, 195B, 5
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך מאושרת	4, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4, 1
להריסה	מגורים ב'	192B, 192C, 193A, 193B, 5 194C, 195A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' לפי ג/11158	5,032	18.01
אזור מגורים א' לפי ג/9779	14,717	52.67
אזור מגורים ב'1 לפי גנ/18203	492	1.76
דרך קיימת או מאושרת	7,010	25.09
שטח ציבורי פתוח	692	2.48
סה"כ	27,943	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,009.47	25.08
מגורים ב'	20,242.83	72.44
שטח ציבורי פתוח	691.81	2.48
סה"כ	27,944.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. שטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, חדרי טרנספורמציה.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.</p> <p>ד. גני ילדים, פעוטונים.</p> <p>ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי-דין, מתכננים ויועצים).</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ז. סטודיו וגלריה של אומנויות.</p> <p>ח. צימרים וחדרי אירוח.</p> <p>ט. מסחר קמעונאי ותעסוקה מקומית.</p> <p>כל שימוש זולת מגורים יותר, אך ורק אינו מנצל יותר מ-15% מכלל שטחי הבנייה המותרים במגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח מיועד לכיכרות, גנים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומתקני צל. בתנאי שנשמר על זכות מעבר לציבור לשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית תותר בניית מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים וחדרי טרנספורמציה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למעברים ציבוריים לכלי רכב והולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב (מפריצי חנייה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. תותר גם "מתקני תשתיות" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח בשטח לדרכים ישולב בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד מינימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												סה"כ שטחי בניה				עיקרי
(4) 3	3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	4	14	6	17	(1) 40	150	150	40	110	400	192A, 192B, 192C	מגורים ב'
(4) 3	3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	4	14	6	55	(1) 40	150	150	40	110	400	193A, 193B, 194A, 194B, 194C	מגורים ב'
(4) 3	3	(3) 3	(3) 3	(2) 1	4	14	6	50	(1) 40	150	150	40	110	400	195A, 5, 195B	מגורים ב'

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:

קווי בנין: יותרו הקמת פרגולות ומבנים לשטח שירות חד-קומתיים בכל מרווחים (קו בנין 0.0 מ' קדמי, אחורי וצדדי). שטח שירות במרווחים לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. לגבי מבנים קיימים כחוק החורגים ביחס לקו בנין בתכנית זו אלא שנבנו לפני אישור תכנית זאת, תותר החריגה בקו הבניין בתנאי שהמבנה או חלק ממהו החורג נמצא בתחום מגרש מיועד לבניה ולא בתחום דרך או שביל. כל תוספת בניה יהיה בנסיגה לפי קווי הבנין של תכנית זאת. קווי בנין יהיו לפי הטבלה הנייל אלא עם צוין אחרת בתשריט התכנית.

מגרש מינימלי: יותר מגרש מינימלי של 250 מ"ר במקרים הבאים:

- מגרשים וחלקות שאושרו בהתאם לתכנית ג/6765.
- באישור מיוחד מהוועדה המקומית בהתאם לתכנית מוש/מק/1/6765 כאוכב.

מפלס הכניסה: בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

גובה בנייה: בשום מקרה לא תעלה גובה בנייה חדשה על גובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. ספירת קומות תהיה מגובה קרקע טבעית מקורית בכל חתך של המבנה במגרש. ניתן לבנות קומות מרתף לחניה ולמחסנים בלבד מתחת למבנה בתנאי שגובה הבנייה לא יעלה על גובה המקסימלי הנקבע ב-מ'. שטח המרתף יחושב כחלק משטח הבנייה המותר בטבלת זכויות בניה הנייל. לגבי מבנים קיימים כחוק שנבנו יותר גבוהים לפני אישור תכנית זו, תותר החריגה בגובה המקסימלי. תוספות בניה יהיו לפי תכנית זו. מבנים בשטח שירות שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית.

התכנית מוסיפה 2 עד 3 יחיד למגרש מינימלי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או קיים.

(2) מרתף.

(3) + 0 מ' צד אחד.

(4) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בניוי

גובה מבנים :

- הגובה המכסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 הגובה המכסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.
 - יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטנות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המכסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.

קווי בנין :

יותר קו בנין 0.0 מ' צדדי בצד אחד בלבד של כל מגרש.
 במקרים של קו בנין 0.0 מ' חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :
 - פתחים אסורים : לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש למעט במקרים המוגדרים בסעיף "פתחים מותרים".
 - פתחים מותרים : בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
 - שטח חצר פנימי צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מטר.
 - קו בניין 0.0 מ' או מעבר מינימלי : לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר, הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל (קו בניין 0.0 מ') או לפחות 0.8 מ' מגבול המגרש כדי לאפשר מעבר מינימלי של לפחות 0.8 מ'.
 - גמר נאה כלפי חוץ : מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
 - מי גשם ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
 - קונסטרוקציה עצמאית : בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא אם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - מרתף חניה : יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.

חומרי בניה :

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בחומרים שאינם עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

חזות בניינים ופיתוח המגרש :

בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>מ-250:1 הכולל סימון גובה מפלסים, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתית, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון אשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.</p> <p>חניה בקו בניין צידי 0.0 מ' תנוקז לכוון מגרש המבקש.</p> <p>מבנים נפרדים לשטח שירות:</p> <p>תותר בניית לא יותר משלושה מבני עזר נפרדים מהמבנה הראשי בכל מגרש עבור שטחי שירות: מחסנים, חניה מקורה, חדרי כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי חשמל וטרנספורמציה. סה"כ שטח בניה של מבנים נפרדים לשטח שירות לא יעלה על 20% מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש ויחושב כחלק משטח הבניה המותר ולא כתוספת שטח בניה מותר.</p>	



6.2 עתיקות	6.2
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>עבודות עפר:</p> <p>כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>קירות תומכים ומסלעות:</p>	



<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 2.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.</p> <p>שילוט:</p> <p>הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הוועדה המקומית. אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת. בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה. בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר. תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות.</p> <p>גדרות:</p> <p>גדרות יוקמו על גבול קו הרחוב המאושר ובכל מקרה בתחום המגרש. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יונתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	

מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

חשמל :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

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

2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'ישנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



תשתיות	6.9
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>תקשורת :</p> <p>תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
<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> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.12	מקלטים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

