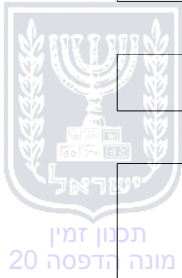


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0550715

ג/23621 הרחבת שטח מגורים בדרום מזרח כפר ירכא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מקומית

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

בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 2/9 שינוי 2 השטח המיועד למגורים נמצא בשטח פתוח של הישוב ירכא ובהתאם לתכנית כוללנית ג/19522 עדכון תכנית מתאר ירכא השטח המוצע למגורים מהווה חלק ממתחם א' 3 שיעדו שטח למגורים בהתאם לתכנית ג/19522 המאושרת. התכנית מכשירה בניה קיימת ומתווה דרך חדשה להתחברות לכביש עוקף דרומי של הישוב. בתוכנית מצעה 64 יחיד חלק קיים וחלק מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23621 הרחבת שטח מגורים בדרום מזרח כפר ירכא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

252-0550715

מספר התכנית

15.505 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 221330

קואורדינאטה Y 761720

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מזרח כפר ירכא (שכונת אל כלה).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירכא	ירכא		

שכונה שכונה דרום מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18921	מוסדר	חלק		12, 15-16, 73

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11638	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11638 ממשיכות לחול.	5030	372	12/11/2001
ג/ 19522	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19522 ממשיכות לחול.	7168	2043	20/12/2015
ג/ 19522 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19522 / א. הוראות תכנית ג/ 19522 / א תחולנה על תכנית זו.	7491	5378	30/04/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבויריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאדי אבויריש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	01/04/2019	רושאן חכים	13: 45 10/11/2020	נספח לטבלה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	28/09/2020	רושאן חכים	16: 04 13/12/2020	טבלת איזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2019	שאדי אבויריש	12: 22 10/11/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	05/07/2019	שאדי אבויריש	08: 01 18/01/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	18/01/2021	וגשל יורם	11: 07 20/01/2021	חוברת נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	17/01/2021	וגשל יורם	08: 14 18/01/2021	נספח עצים בוגרים	לא

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		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568111	04-9561761	yirka.muni@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: מלון פלאזה, רח' חרמון ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	(1)		04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com
שמאית מקרקעין מוסמכת	שמאי	רושאן חכים	1946	שמאית מקרקעין	נצרת	(2)		04-6552953		roushan.h3@gmail.com
תחבורה	יועץ	אלעפז חורי	2369505	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא		1	04-6117117		eng.sh1976@gmail.com
	אגרונום	וגשל יורם		חיבת ציון		(3)				yoram.vagshal@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גודת דאהר	838	ג.דאהר מדידות והנדסה בע"מ	ירכא	(4)		04-9966853	04-9966853	eng@g-deher.com

(1) כתובת: ירכא . ת.ד. 586.

(2) כתובת: ת.ד. 3079.

(3) כתובת: ד.ג. חפר.

(4) כתובת: כפר ירכא.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 20



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תכנון מפורט לחלק ממתחם א-3 ותוספת שטח מגורים בדרום מזרח כפר ירכא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט, דרך מאושרת ושטח מבנה ציבור ליעוד מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, דרך משולבת, שביל ושטח ציבורי פתוח.
- התווית כבישים חדשים ושבילים משולבים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 112
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	301, 302
דרך מאושרת	401 - 403
דרך משולבת	501
שביל	601, 602

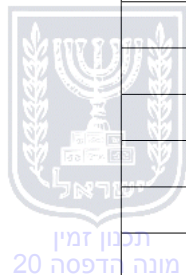
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	401, 402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	102 - 105, 107, 108, 111, 112
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	602
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	402
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101 - 103, 106, 107, 111
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	103, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 302
להריסה	דרך משולבת	501
להריסה	מגורים ב'	104, 109
להריסה	שביל	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	402, 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	601, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301, 302

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	988.66	6.38
שטח ללא תכנון מפורט	13,916.33	89.75
שטח מבנה ציבור	600	3.87
סה"כ	15,504.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	988.66	6.38
דרך משולבת	1,418.4	9.15
מבנים ומוסדות ציבור	614.48	3.96
מגורים ב'	10,839.42	69.91
שביל	775.28	5
שטח ציבורי פתוח	868.76	5.60
סה"כ	15,505.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בהם תתאפשר תעסוקה כדלקמן באחד או יותר מהסוגים הבאים: 1. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 2. סדנאות אומנות, ומלאכות זעירות שאינן מהוות מטרד למגורים. 3. מסחר שכונתי. 4. מספרות 5. תיירות לרבות יחידות אירוח. 6. גני ילדים ופעוטונים. 7. מעודנים פרטיים וחברתיים. 8. שטחי גינון פרגולות לצורכי צל בלבד. 9. בריכות נוי ושחייה ישמשו לשימוש דיירי הבית בלבד. 10. חנית רכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת מחסנים וחניות לכלי רכב במסגרת שטח שירות מותר בהתאם לתקן מקומות החניה התקף. תותר הקמת חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, מחסן- בשטח עד 6 מ"ר עבור יחיד אחד, חדר הסקה, חדרי שירות אחרים, כל זה במסגרות שטח שירות מותר. מחסן, חדר הסקה וחדרי שירות אחרים יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבית. הכניסה לכל החדרים האלה תתאפשר הן מתוך הבית הן מחוצה. קווי בניין: מותר קו בניין צדדי אחד "0" מטר, באותו צד של המגרש בכל שורה, הכל בתאם לתכנית בינוי שתוכן בעת הבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס רשות המקומית. כמו כן יותר קו בנין "0" בגבול עם שצ"פ. בקיר בנוי על קו בנין "0" בין המגרשים, פעילות מקצועית: יותר שימוש במבנה מגורים למטרות שימושים נלווים המפורטים בסעיף 4.1. השימוש יחושב כחלק מאחוזי בניה המותרים בטבלת זכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש הנלווים לא יעלה על 30 % מסה"כ הזכויות המותרים במגרש ויהיה לשימוש דיירי הבית. היקף פעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרידים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועת רגלית או ממונעת וכן לא ייגרם עומס חניה. שימוש זה מותר בפתרון חניה בהתאם לתקן. תותר כניסה נפרדת לשימוש העסקי. מרתף ופרגולה תותר בניית מרתף. בניית מרתפים ופרגולות מעל מרפסות גג ומרפסות גן יש לבצע עפ"י תקנות התכנון ובניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח - הוראות לדירוג מבנים 1. בשיפועי קרקע של 20% ומעלה הבניה תהיה מדורגת. 2. תותר בניית מרתף מתחת לקומת המגורים התחתונה בגובה מקסימאלי של 2.20 מ' שהיא תספר כאחד מ 4 קומות. 3. תותר בניית מסד שגובהו המקסימאלי לא יעלה על 1.8 מ'.

4.1

מגורים ב'

- כל בקשה להיתר בניה תילוה בתכנית בינוי כוללת לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.

- במגרשים המיועדים למבני מגורים, תוכן תכניות פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר קירות תומכים, חניות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב.

יסומנו מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתלייה כביסה ושעון מים. בניית גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרש תהיה בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לביצוע של שכונת מגורים

ג

הנחיות מיוחדות

כלל השימושים שאינם מגורים יותרו בקומת הקרקע של מבני המגורים, בתנאי שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים שאינם מגורים הינו קבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. תנאי נוסף לאישור שימושים שאינם מגורים הוא סלילת דרך ברוחבה המלא הגובל במגרש שבו מוצע השימוש המסחרי. החניות הנדרשות לשימוש שאינם מגורים יהיו גם הן בתחום המגרש המבקש ובהתאם לתקן חניה תקף. סך הזכויות לשימושים שאינם מגורים יבוא ע"ח הזכויות המוגדרות למגורים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

מקומות לפולחן דתי, ח'לוה.

מוסדות חינוך.

מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. הגדרה - תכנית המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. קווי בניין - קו בנין קדמי 5 מטר. קווי בניין ציידים ואחורי - 5 מטר. במרווחי קווי הבניין יותרו : שבילים, מדרגות בין המפלסים בתנאי שבכל מהלך מדרגות לא יהיו יותר מ- 8 מדרגות, קירות תומכים עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע ו/או מסלעות עד גובה 1.2 מטר מעל פני הקרקע, ומשטחים מרוצפים. לא יותר קירוי (מלא או קל) של מרווחים אלו. כן יותר קירוי קל (פרגולה) מעל חלל הכניסה הראשי לבית, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.

ג. קומת עמודים - לא תותר קומת עמודים פתוחה ו/או סגורה חלקית בשום דרך.

ד. מרתף - שטח למרתף יותר כחלק משטח שירות.

ב

חניה

מתחמי חניה יתוכננו במקומות המיועדים על פי תכנית הבינוי.

החניה תהיה על פי התקנים בהתאם לשימוש הנבחר בפועל.

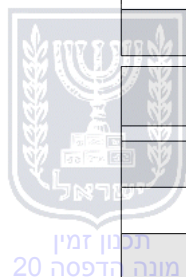
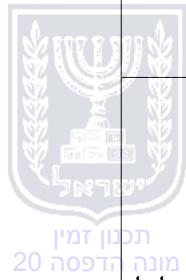
4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

שטחים המיועדים לנוי, ככרות. גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים שבילים, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר כל בניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. היתר לעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים פיתוח השטחים הציבוריים יעשה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית השטחים הפתוחים תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול פתרונות ניקוז, תנועה, חניה ושילוב אלמנטים בנויים כגון הצללה, מתקני משחק, ריהוט גן, לא תתור כל בניה נוספת. התכנית תכלול חותכים ופרטים טיפוסיים. 1. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. 2. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. 3. שיקום שפכי הקרקע יבוצעו בתחום המגרש. 4. טיפול בהפרשי גובה יבוצע ע"י מסלעות או קירות אבן שגובהם לא יעלה על 2 מ' ב- הנחיות לבחירת צמחים הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים לא יותר שימוש במינים פולשים. ג- ערוגות לאורך הכבישים בערוגות אלו יינטעו עצים וצמחיה אשר לא דורשים תחזוקה רבה. לא יותר שימוש במינים פולשים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
3	3	3	(2)	3	13 (3)	65	180	(2)	(2)	30	150	(1) 614	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(4)	6	14 (3)	60	(5) 146	(4)	(4)	26	120	400	- 101 112	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (6)	101 - 112	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מרבי.
- (2) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (3) גובה מבנה יימדד מקרקע טבעית או חפורה הנמוכה מביניהן. לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) תותר נייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (5) א) שימושים נלווים למגורים בקומת הקרקע וקומה ראשונה בלבד. ב) שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו 30% הזכויות המותרות ביעוד מגורים. ג) גודל משרד ביתי עד 40 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- (6) קו הבניין מתייחס לבנייה חדשה. במקומות שקיים בניין קו בניין יהיה לפי קונטור מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

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

6.2**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

קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 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 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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 לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

6.2

חשמל

המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.4

איחוד וחלוקה

סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

- התכנית כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה.

- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.6

היטל השבחה

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

6.7

ניהול מי נגר

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, 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 התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

- מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.

6.7	ניהול מי נגר
	- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11	סביבה ונוף
	ייצוב מדרונות-בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים , גדרות, סלעיות, טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחופים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים המייצב מדרונות (בעל בית שורשים צפוף) לטשטוש החזות ושימנע נצפות . במידה ויהיה צורך בגובה קיר העולה על 4 מ' , יש לחלק גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי . קירות ייבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תתאים לשיפועים בשטח . מעל קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחליד בגובה לא יקטן מ- 1.20 מ' בצבע בגוון ידידותי לסביבה.
6.12	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413 .
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	01. נספח עצים בוגרים לתוכנית : 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. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ

6.13

שמירה על עצים בוגרים

מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
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:

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

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:

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, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

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

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

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישור תכנית זו.