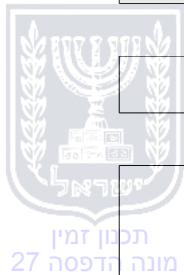


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0551317

בועינה נוג'ידאת: שכונה מזרחית ג/23801



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/07/2018
להפקיד את התכנית
17/06/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בסמכות ועדה מחוזית, התכנית מסדירה זכויות לתא שטח הכלוא בין מבנים ורחובות ומתאימה את אופי הבינוי בה לבינוי הקיים בסביבה.
התכנית מקטינה את הצפיפות ביחס לתכנית המתאר ג-13274 ממגורים ב' 1 למגורים א' וקובעת 43 יח"ד במקום 63 יח"ד.
התכנית מאפשרת שימושים לבעלי מקצועות חופשיים ביחידות הדיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23801/ג בועינה נוג'ידאת: שכונה מזרחית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0551317

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 10.604 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 הגליל המזרחי

235902 קואורדינאטה X

746477 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מגורים במזרח היישוב בועינה נוג'ידאת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בועינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17540	מוסדר	חלק		2, 69-70, 112
17548	מוסדר	חלק		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. התכנית באזור המוגדר ישוב מיוחד גדול, מרקם שמור משולב	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. יישוב כפרי	5696	3711	30/07/2007
ג/ 13274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13274 ממשיכות לחול.	5932	3000	19/03/2009
ג/ 2507	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2507 ממשיכות לחול.	2745	2881	10/09/1981
ג/ 6493	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6493 ממשיכות לחול.	4248	229	22/09/1994
ג/ 9034	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9034 ממשיכות לחול.	4744	2928	26/04/1999
ג/ 20001	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20001 ממשיכות לחול.	6978	3133	29/01/2015



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				יוסף טל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף טל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		15	22/01/2018	סאיד נאשף	11: 42 25/10/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	06/05/2019	סאיד נאשף	10: 07 28/05/2019	נספח מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	27/05/2019	זהר לניר	11: 54 28/05/2019	תכנית בינוי ופיתוח נופי, חזיתות רחוב וחתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	27/05/2019	סאגיי ג'אבר	12: 01 28/05/2019	חתך אורך בדרך	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	27/05/2019	סאגיי ג'אבר	12: 02 28/05/2019	תכנית ניקוז	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	27/05/2019	סאגיי ג'אבר	11: 58 28/05/2019	תכנית תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	19	30/07/2017	רפי הלוי	11: 59 02/01/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		9	17/01/2018	דורון לנג	11: 04 25/10/2018	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	19/12/2018	דורון לנג	16: 12 15/01/2019	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2019	סאגיי ג'אבר	12: 04 28/05/2019	תכנית תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/05/2019	יוסף טל	09: 54 01/05/2019		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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון- מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088275	04-6088303	

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון- מחוז גליל	נצרת עילית	המלאכה	3	04-6088275	04-6088303	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-8630860	02-5456054	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית בועינה- נוג'ידאת	בועינה- נוג'ידאת			04-6730522	04-6730301	

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**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	יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים	זכרון יעקב	הרצל	49	04-6396855		talmisrad@gmail.com
הנדסת כבישים ותנועה	מהנדס	סאג'י גיאבר	113130	ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	טייבה		09-7991018	09-7992275	saji@g-handasa.com
מהנדס קרקע ומים- הידרולוג	מהנדס	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	יעד		04-9909008	04-9909008	
הנדסאי נוף- מומחה לסקר עצים	יועץ סביבתי	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	גבעת חיים (איחוד) (1)		050-6906465		lang.doron@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		בית שערים	בית שערים		077-4143060	077-4143060	
מהנדס גיאודט	מודד	מחאמיד מנסור	767		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310154	04-6111859	mmansour@013net.net
מהנדס	מהנדס	דני מסיקה	54474	ברקת י.ר.ד. הנדסת חשמל ותאורה בע"מ	רקפת	רקפת	46	077-6647450	057-7978438	
מהנדס	מהנדס	סאיד נאשף	111485	נאשף הנדסה	טייבה	טייבה		072-2370366	072-2370367	

(1) כתובת : ת.ד 266.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

שכונה מזרחית- קביעת זכויות בניה וחלוקת מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח שטח בשטח התכנית.

2. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב'1, משטח לבנין ציבורי ומדרך לאזור מגורים א', לרצועת תשתיות ולשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 11
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	301
רצועת תשתיות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	11, 10
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	101
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	11, 10, 5
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	201
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה	מגורים א'	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנין ציבורי	209.44	1.98
דרך מאושרת	3,085.77	29.10
מגורים ב'	7,308.55	68.92
סה"כ	10,603.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,578.74	24.32
מגורים א'	6,568.06	61.94
רצועת תשתיות	605.8	5.71
שטח ציבורי פתוח	851.16	8.03
סה"כ	10,603.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. חניה. 3. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנות ביחידות הדיור בשיעור של עד 30 מ"ר ליחיד (וזאת מתוך זכויות הבניה המותרות כמפורט בטבלה בסעיף 5) לשימוש בעל הדירה ובתנאי שאינם מהווים מטרד ליחיד שכנות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים 1-5 (תחתונים)- מגורים במבנים בני 4 יח"ד, במגרש 6 (עליון)- מגורים במבנה בן 3 יח"ד, במגרשים 7-11 (עליונים) מגורים במבנים בני 4 יח"ד, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים 1-5 תותר בניה של 4 קומות מצטברות מעל הקרקע- 2 דופלקסים דו משפחתיים תחתונים ומעל 2 דופלקסים דו משפחתיים עליונים (או יח"ד אחת בכל קומה). במגרש 6 תותר בניה של 6 קומות מצטברות- 2 קומות מעל הקרקע, 4 קומות בתת הקרקע. במגרשים 7-11 תותר בניה של 6 קומות מצטברות- 2 קומות מעל הקרקע, 4 קומות בתת הקרקע. כניסת הולכי רגל ליח"ד בתאי שטח 5 ו-11, הגובלות בשצ"פ או ברצועת תשתיות, תותר מהשצ"פ ומרצועת התשתיות. בכל מגרש יוצב מתקן סילוק אשפה. במגרש 1 תוקצה רצועה של 3 מ' למעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום זיקת הנאה כמצוין בתשריט.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>משטחי גינון ונטיעות, שטח מרוצף ומצללות, ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומשחק, שבילים להולכי רגל, תחנת השנאה, מערכות תשתיות על ותת קרקעיות, תעלות ניקוז, מתקנים להשהיה ולהחדרת נגר עילי, כלים למחזור, תחנות לחלוקת דואר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר גישה לרכב חירום ורכב תפעולי בלבד.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, קווי תשתית תת קרקעיים, מדרכות, גינון, חניה, כניסות לחניות ותחנות לחלוקת דואר. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך וריהוט הרחוב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>קירות תומכים יהיו מחוץ לזכות הדרך.</p>
4.4	רצועת תשתיות

רצועת תשתיות	4.4
שימושים	4.4.1
תשמש לגינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, גדרות וקירות תמך.	
הוראות	4.4.2
תחזוקה	א
יותר מעבר לרכב תפעול לצורכי תחזוקה בלבד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	3	0	4	15.5 (3)	4	50	0	0	200 (2)	520 (1)	450	5 - 1	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	3	4	2	9 (7)	3	50	70 (6)	340 (5)	80 (4)	170	450	6	מגורים א'	מגורים א'		
6	3	3	3	4	2	9 (7)	4	50	105 (6)	510 (9)	95 (8)	170	700	11 - 7	מגורים א'	מגורים א'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 130 מ"ר ליח"ד.

(2) 50 מ"ר ליח"ד. בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן דירתי, 15 מ"ר שונות ובלטות, 15 מ"ר חניה מקורה.

(3) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה מבנה בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בעל גג משופע- 15.5מ', בעל גג שטוח- 14מ'.

(4) בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר מחסן דירתי, 15 מ"ר שונות ובלטות, ליח"ד מעל הכניסה הקובעת. בנוסף 15 מ"ר ליח"ד לחניה מקורה (סה"כ חניות 45 מ"ר ל-3 יח"ד).

(5) 170 מ"ר ליח"ד.

(6) 35 מ"ר ליח"ד, בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר מחסן דירתי, 15 מ"ר שונות ובלטות.

(7) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה מבנה בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת בעל גג משופע- 9מ', בעל גג שטוח- 7.5מ'. למבנה בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת עם גג משופע- 5.5מ', עם גג

שטוח- 4.5מ'.

(8) בשטח זה נכלל: 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר מחסן דירתי, 15 מ"ר שונות ובלטות, ליח"ד מעל הכניסה הקובעת. בנוסף 15 מ"ר ליח"ד לחניה מקורה (סה"כ חניות 60 מ"ר ל 4 יח"ד).

(9) 170 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. כללי:

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.

ב. מתקנים טכניים:

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.

2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. חומרי גמר:

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

ד. חזית חמישית:

בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.

המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.

כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ה. צנרת:

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים. ו. דודים:

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.2**עתיקות**

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש 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.

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.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה: רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית.</p> <p>בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת ופתרונות ניקוז.</p> <p>התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר.</p> <p>קירות תומכים: בין מגורים לשטחי ציבור (לכביש ולשצ"פ) יהיו ע"ח שטח המגרש, כולל ראש הקיר.</p> <ul style="list-style-type: none"> - קירות תומכים יהיו קירות כובד מאבן מקומית או קירות בטון מזויין בחיפוי אבן. - לא יותרו מצוקים בלתי מדופנים בשטח התכנית. - בכל מקרה של הפרשי מפלסים של מעל 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני. - יותרו מעקות מתכת בלבד. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	



<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה כמפורט בהוראות תכנית זו בסעיף 6.5- חלוקה לתאי שטח.</p> <p>ב. היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית בינוי מפורטת לביצוע לכל שטח התכנית, אשר תוגש בק.מ. שלא יפחת מ 1:250 ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. תכנית הבינוי תקבע ותחייב:
- ג.1: העמדת מבנים.
 - ג.2: מיקום חניות, צורתם וגודלם.
 - ג.3: גובה 0.00 של המבנים וגובה מפלסי הקרקע המתוכננים.
 - ג.4: גדרות בין מגרשים לרחוב, בין מגרשים לרצועת תשתיות ובין מגרשים גובלים. גדרות בין מגרשים לשטחי ציבור ובין מגרשים גובלים עם פירוט גבהים וחומרי הגמר.
 - ג.5: פרטי תשתיות- פרטי סילוק אשפה, גומחות וארונות תשתית, ריהוט רחוב, בלוני גז וכד'.
 - ג.6: דרישות ארכיטקטוניות למבנים (כגון עיצוב הגגות, חומרי גמר וכד')
 - ג.7: תיאום תשתיות.
 - ג.8: סימון עצים.
 - ג.9: פירוט נוסף אשר רשאית לדרוש הוועדה המקומית.

6.12

זיקת הנאה

בתא שטח- 1 תוקצה רצועה ברוחב 3 מ' למעבר תשתיות ציבוריות, תת-קרקעיות בלבד, כמסומן בתשריט.

6.13

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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 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.

ג. קווי מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן:

- 1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ'
- 2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ'
- 3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'
- 4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'
- 5) כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'
- 6) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ'
- 7) כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל
- 8) ארון רשת: 1.0 מ'

6.13

חשמל

(9) שנאי על עמוד : 3.0 מ'

מציר הקו :

(10) קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו : 20.0 מ'

(11) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 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 לכלל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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)

6.14

היטל השבחה

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

6.15

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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח

6.15	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.16	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.17	דרכים
	קירות תומכים יהיו מחוץ לזכות הדרך



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	שלבי ביצוע
התנייה	הפרויקט ימומש בשלב ביצוע אחד.
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישור התכנית.	

