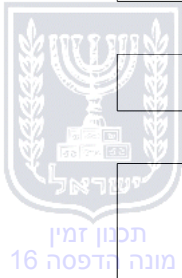


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0626036

ג/24485 קיבוץ בית רימון - הגדלת זכויות לשכונת הרחבה דרומית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/02/2019

להפקיד את התכנית

17/06/2019

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

תוכנית בסמכות ועדה מחוזית בשכונת מגורים דרומית בקיבוץ בית רימון
עיקרי התכנית:

- 1- הגדלת זכויות בניה של שטחי מגורים באזור שכונה דרומית.
- 2- הגדרת זכויות בניה במתחמי מגורים של שכונה דרומית כולל אחוזי תכסית, שטחי בניה (במ"ר) וקווי בנין וכו'.

הגדלת הזכויות מתבצעת במתחמים הבאים:

מתחמים 1-2 ו-9: עבור 19 יח"ד סה"כ בחישוב של 253 מ"ר שטח בניה בתכסית של 192.00 מ"ר ליחידה עבור יח"ד חד משפחתי.

מתחמים 3-8: עבור 39 יח"ד סה"כ בחישוב של 173 מ"ר שטח בניה בתכסית של 140.00 מ"ר ליחידה עבור יח"ד חד ודו משפחתי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24485 קיבוץ בית רימון - הגדלת זכויות לשכונת הרחבה דרומית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

206-0626036

מספר התכנית

55.070 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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** הגליל התחתון

קואורדינאטה X 231214

קואורדינאטה Y 742668

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הרחבה דרומית של קיבוץ בית רימון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: בית רמון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית רמון			

שכונה שכונת הרחבה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16587	מוסדר	חלק		1
16588	מוסדר	חלק		1
16589	מוסדר	חלק		1
16593	מוסדר	חלק		1

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

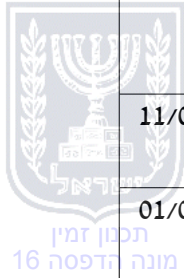
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 10034	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10034.	4871	3256	11/04/2000
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו - בתאי השטח למגורים 1,2,9.	5318	3547	01/08/2004
ג/ 21246	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 21246.	7069	7066	02/07/2015



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	03/09/2018	איה שלמון	10: 22 17/09/2018	טבלת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/09/2018	איה שלמון	08: 58 16/09/2018	תשריט עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/09/2018	ערן מבל	14: 59 13/09/2018	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/11/2018	ערן מבל	10: 02 19/02/2019	נספח בינוי	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
	אחר			קיבוץ בית רימון	בית רמון	(1)		04-6509611		mazkirbr@kinneret.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ בית רימון מיקוד 17950.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בית רימון	בית רמון	(1)		04-6509611		mazkirbr@kinneret.co.il

(1) כתובת: קיבוץ בית רימון מיקוד 17950.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכיסטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	אזור	(1)	5	03-5599405	03-5599407	sarig_ys@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת נוף - עצים בוגרים	סוקר עצים	איה שלמון	106584		שימשית	(2)		04-6021582	04-6021582	mizpetel@net vision.net.il

(1) כתובת: המצודה 5.

(2) כתובת: ת.ד. 151.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בניה ביעוד קרקע מגורים א' - אזור הרחבה דרומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת והגדרת זכויות בניה במתחמי יעוד מגורים א': תכסית, שטחי בניה וקווי בנין למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 9
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח פרטי פתוח	501 - 506
דרך מאושרת	701, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1 - 5, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 3, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	502 - 504
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	701, 700
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	1, 8
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח פרטי פתוח	502 - 504
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	701, 700
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	8
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	502, 503

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,127	23.84
מבנים ומוסדות ציבור	651	1.18
מגורים א'	25,119	45.61
שטח פרטי פתוח	16,173	29.37
סה"כ	55,070	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,127.03	23.84
מבנים ומוסדות ציבור	651.09	1.18
מגורים א'	25,119.73	45.61
שטח פרטי פתוח	16,171.6	29.37
סה"כ	55,069.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אזור זה יכלול: יחידות מגורים לחברי הקיבוץ, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לנ"ל. בתאי שטח 9, 1, 2 תותר בניה של בריכת שחיה פרטית אחת לכל יחידת דיור לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי הוראות בינוי לבריכות שחיה בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה פרטית תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט את הוראות בניית הבריכה כמפורט: 1. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השרות. 3. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. 4. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות על ידי חומר מונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבנין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. 5. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי תכנית מפורטת החלה על השטח. 6. התקנת מקפצות אסורה. 7. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי גמר הבנין על גבי החזיתות של המבנים, בתכנית המגרש יסומנו שטחי הגינון וכן מיקום ופרוט תאורה וגידור. 8. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
ב	חשמל תאי שטח הנמצאים בתחום מגבלות בניה מתשתית חשמל בהתאם, לסעיף 6.5, ימומשו בהתאם למגבלות האמורות בסעיף זה או לאחר העתקת/הטמנת קו החשמל.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים שטח מבנה הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב בשימושים המותרים. באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה לכלל הציבור ולתושבי הישוב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, בניינים לשרותי רווחה, מקלטים ציבוריים, שבילים ודרכי גישה פנימיות בתחום המגרשים המיועדים למבני ציבור.
4.2.2	הוראות

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח הצבוע בחום מיועד לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי תשתית כמו: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית. ב. תיעול מתחת לפני הדרך לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהועדה המקומית ומהנדס המוא"ז. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית. בניית הקירות תהיה על חשבון מבצע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		400	651	50%	10	390	40			10	2	5	5	5	4
מגורים א'	מגורים	1	3566	(1) 1435	(2) 336	(3) 1771	(4)	7	2	(5) 8.5	2	3	3	4	5
מגורים א'	מגורים	2	3508	(1) 1435	(2) 336	(3) 1771	(4)	7	2	(5) 8.5	2	3	3	4	5
מגורים א'	מגורים	3	2044	(6) 620	(7) 72	(8) 692	(9)	4	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	4	2232	(11) 930	(12) 108	(8) 1038	(9)	6	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	5	2542	(13) 1085	(14) 126	(8) 1211	(9)	7	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	6	2678	(13) 1085	(14) 126	(8) 1211	(9)	7	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	7	4642	(15) 1860	(16) 216	(8) 2076	(9)	12	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	8	1395	(17) 465	(18) 54	(8) 519	(9)	3	2.5	(5) 8.5	2	(10) 3	(10) 3	5	4
מגורים א'	מגורים	9	2512	(19) 1025	(20) 240	(3) 1265	(4)	5	2	(5) 8.5	2	3	3	4	5

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:

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

המרחק בין הבניינים יהיה לפחות 5.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים על פי תכנית בינוי.

באזור מגורים א' - א. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 600 מ"ר לפחות.

ב. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ 100 מ"ר. עומק מירבי של הבריכה יהי 1.8 מטר.

ג. הבריכה תגודר על ידי גדר קשיחה בגובה 1.2 מטר לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין ניתן לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.8 מטר לפחות ושער הניתן לנעילה אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי ליח"ד אחת - 205 מ"ר.

(2) שטח שרות ליח"ד אחת - 48 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר, חניה - 30 מ"ר.

(3) סה"כ שטחי בניה עבור יח"ד אחת - 253 מ"ר.

(4) בתכסית של עד 192 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(5) 8.5 מטר לגג רעפים, 7 מטר לגג שטוח.

(6) סה"כ שטח עיקרי עבור 4 יח"ד.

שטח עיקרי 155 מ"ר ליח"ד אחת..

(7) שטח שרות ליח"ד אחת - 18 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר.

(8) סה"כ שטחי בניה עבור יח"ד אחת - 173 מ"ר.

(9) בתכסית של עד 140 מ"ר ליח"ד.

(10) אפשרות לקו בנין צידי 0 - עבור דו משפחתי.

(11) סה"כ שטח עיקרי עבור 6 יח"ד.

שטח עיקרי 155 מ"ר עבור יח"ד אחת.

(12) סה"כ עבור 6 יח"ד.

שטח שרות ליח"ד אחת - 18 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר.

(13) סה"כ שטח עיקרי עבור 7 יח"ד.

שטח עיקרי 155 מ"ר עבור יח"ד אחת..

(14) סה"כ שטח שרות עבור 7 יח"ד.

שטח שרות ליח"ד אחת - 18 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר.

(15) סה"כ שטח עיקרי עבור 12 יח"ד.

שטח עיקרי 155 מ"ר עבור יח"ד אחת..

(16) סה"כ שטח שירות עבור 12 יח"ד

שטח שרות ליח"ד אחת - 18 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר.

(17) סה"כ שטח עיקרי עבור 3 יח"ד.

שטח עיקרי 155 מ"ר עבור יח"ד אחת.

(18) סה"כ שטח שירות עבור 3 יח"ד.

שטח שרות ליח"ד אחת - 18 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר.

(19) סה"כ שטח עיקרי עבור 5 יח"ד.

שטח עיקרי 205 מ"ר עבור יח"ד אחת.

(20) סה"כ שטח שרות עבור 5 יח"ד.

שטח שירות 48 מ"ר עבור יח"ד אחת בהתאם לחלוקה הבאה: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר, חניה - 30 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3**חניה**

החניה:

1. ביעוד מגורים - בתאי השטח מס' 1,2,9 - תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (שנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. ביעוד מגורים - בתאי השטח מס' 3,4,5,6,7,8, תהיה במקבצי חניות מחוץ למגרשי מגורים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (שנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום חלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.5**חשמל**

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

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



חשמל	6.5
מזהיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר זו.	
ניהול מי נגר	6.6
התכנית חלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 4/ב/34 ככל הנוגע לשימור וניצול מי נגר עילי - השהייה והחדרה לתת הקרקע להעשרת מי תהום - על פי סעיפים מתמ"א 4/ב/34: 23.3.2 - באזור א 1 כמסומן במפה מס' 2 לתמ"א, יועברו מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 23.3.3 - השטחים הציבוריים והשטחים המיוערים בתחום התכנית יתוכננו כך שיובטח 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	

6.6

ניהול מי נגר

פתוחים.

23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

כמו כן בנוסף על כך:

א. 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.

ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי 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.

ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק

בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
א. 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): ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ג. 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 שידרש. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ו. עץ לשימור: יש לבצע נטיעה חלופית במקרים בהם העצים קטנים ואינם מצדיקים העתקה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ז. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.	
6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.10 פסולת בניין	6.10
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר - ראה סעיף 6.17 בתב"ע זו.	
6.11 פיקוד העורף	6.11
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.	
6.12 פיתוח סביבתי	6.12
א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי - הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית תמ"א/34/ב/4	
6.13 פיתוח תשתית	6.13
א. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי	

6.13

פיתוח תשתית

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים ברשות מקומית בדבר חיבור המבנים לרשת המים.

6.14

קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

6.15

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16

תשתיות

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

2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

6.17

חומרי חפירה ומילוי

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.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

תנאי להיתר בניה - התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.

פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:

א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה



6.17	חומרי חפירה ומילוי
	מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. א. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. א.3. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ב. חציבה ומילוי: ב.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב.2. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ב.3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



6.18	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחים המיועדים לצרכי ציבור, על פי תכנית ג/10034 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה לתוקף