

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0778134

רה תכנון של מגרשים 341-349 והארכת דרך, הררית יחד



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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

תכנית זו מציעה רה תכנון למגרשי מגורים 341-349 והארכת דרך, על מנת למנוע עבודות פיתוח נרחבות, בשל הטופוגרפיה הקיימת, ועל מנת ליצור פריסה נוחה יותר של מגרשי המגורים. כמו כן טופל נושא צורתם הלא רגולרית המאושרת של המגרשים, על מנת להקל על מתכנני הבתים במגרשים אלו.

רה תכנון זה יצמצם את עלויות הפיתוח והיקפי עבודות החציבה הנדרשים.

התכנית נערכה כתכנית איחוד וחלוקה של יעודי הקרקע, תוך הארכת דרך מס. 3 על חשבון שטח ציבורי פתוח. מאחר ומדובר על תכנית בבעלות אחת, אזי התכנית סווגה כתכנית ללא איחוד וחלוקה.

מאחר והתכנית מציעה 2 מגרשי מגורים שהוגדרו בעבר כמגרשים עולים ומעבירה אותם אל מתחת לכביש, תכנית זו תערוך התאמות של זכויות והגבלות הבניה בהתאם לשורת המגרשים לה הם מצורפים.

זכויות הבניה המפורטות בתכנית זו של המגרשים העולים פורטו בהתאמה לתכנית זו.

מאחר ותכנית ג/17838 לא הגדירה זכויות של גובה מבנה, מספר קומות וקווי בניין בשצ"פ, תכנית זו תגדיר הוראות אלה.

בתכנית זו מתבצעים גם שינויים טכניים קלים בנוסח שבטבלת זכויות והוראות הבניה, עקב הצורך בהתאמות למערכת המבא"ת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רה תכנון של מגרשים 341-349 והארכת דרך, הררית יחד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0778134

1.2 שטח התכנית 9.456 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	משגב
קואורדינאטה X	234325
קואורדינאטה Y	749950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19355	מוסדר	חלק		49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/17838	349 - 341

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2012	6052	6463	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/17838 : נספח בינוי +נספח נופי	כפיפות	ג/17838



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה רום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה רום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הוראות נופיות, מחייב לגבי גובה מכסימלי של קירות תומכים.	16: 15 18/02/2020	שרה רום	18/02/2020	3		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי מתכנית ג/17838 מחייב לעניין קווי בניין וגובה מכסימלי של קירות תומכים.	15: 32 23/12/2019	שרה רום	13/03/2011	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 01 29/10/2019	שרה רום	29/10/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	רקפת	(1)		04-9990102		vaada@vaa- da- misgav.org. il
	פרטי			מזכירות קיבוץ יחד	הררית / יחד	(2)		04-6786014		k.yachad@0 12.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוא"ז משגב ד.ג. משגב.

(2) כתובת: קיבוץ יחד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מזכירות קיבוץ יחד	הררית / יחד	(1)		04-6786014		k.yachad@012.net.il

(1) כתובת: קיבוץ יחד ד.ג. משגב.

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	(1)		04-6558273		michalar@land.gov. il

(1) כתובת: רח' חרמון 2 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה רום	28391	רום תכנון- בינוי ערים, ארכיטק	גילון	גילון		04-9887778		rom@romdes ign.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד תורן	790		שכניה	(1)		04-9998090		udi@azimut. co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב 2018300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

רה תכנון של מגרשי מגורים מספר 341-349

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה חדש של יעודי הקרקע והארכת דרך לצורך יצירת גישה למגרשי המגורים והתאמתה לפריסת המגורים המוצעת, על קרקע בבעלות אחת.
2. הארכת דרך מספר 3 לצורך התאמתה לפריסת המגורים המוצעת.
3. התאמת זכויות הבניה והוראות הבינוי של מגרשי מגורים 348-349 בהתאם לזכויות מגרשים יורדים.
4. הגדרת גובה מבנה, מספר קומות וקווי בניה לבניה בתחום השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	349 - 341
שטח ציבורי פתוח	708
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	349, 348
מגורים א'	יעוד

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	2,454.62	25.96
מגורים א 2	4,289.86	45.37
שטח ציבורי פתוח	2,711.6	28.68
סה"כ	9,456.08	100

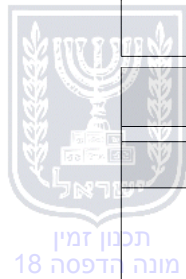
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,306.82	24.39
דרך מוצעת	405.88	4.29
מגורים א'	4,291.12	45.38
שטח ציבורי פתוח	2,452.32	25.93
סה"כ	9,456.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים חד דירתיים.</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים : שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיור. היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.</p> <p>ג. חניה מקורה עבור 2 יח' חניה ליח"ד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים) בגודל מקסימלי של 5.5 X 5.5 מ', אפשרי בקו בנין קדמי וצידי 0. במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.</p> <p>ד. מבנה עזר אחד ליח"ד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ניתן לבנות בקו צידי 0, רק בצד אחד של המגרש, בהסכמת שכנים, ובגודל מקסימלי של 8 מ"ר. במגרשים הנמוכים מהמגרש הגובל איתם בקו האחורי ניתן לבנות גם בקו אחורי 0, מותנה בהסכמת שכנים.</p> <p>ה. בגבול בין שני מגרשים תותר העברת קווי תשתית ציבורית ותובטח גישה לטיפול בס. ו.תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים בייעוד זה, וזאת על גג המבנה שייבנה בהיתר לשימוש עיקרי והכל בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. החניה לכל יח"ד באזורי המגורים תהיה בשטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. במידה והחניה מקורה, יש לדאוג שגגה יהיה מנוקז אל מגרש הדייר.</p> <p>2. תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה באזור זה יהיה אישורה המוקדם של תכנית עבודות עפר לכל שלב בניה.</p> <p>3. כל מקבץ בתים שעשוי להתממש בפרק זמן אחד (שלב) יתוכנן בשפה אדריכלית משותפת למקבץ.</p> <p>4. ניקוז גגות יהיה אל מגרשו של מגיש הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. תכנית הבינוי שתוכן לכל שלב בתכנית תערך בכפוף לכללים הבאים :</p> <p>5.1. מגרשים מתחת לכביש (קרקע טבעית בשיפוע גבוה מ- 25%), מספר 348-349 : גובה בנין : 3- 2 קומות. הקומה העליונה בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזית הבנין האחורית. הגבלת גובה : בליטת הבניין מקס' 4 מ' מעל הכביש. קביעת מפלס 0.00 : לפחות 3 מ' מתחת למפלס הכביש (מדוד באמצע דופן המגרש הצמודה לכביש. הגבלת גובה קירות בפיתוח המגרש : מקס' 3 מ'. מעל לזה יש לפצל את הקירות למרחק 2 מ' לפחות.</p>

	<p>4.1 מגורים א'</p> <p>5.2. מגרשים מעל לכביש : -בקצה העליון של המגרש חציבה בגובה מקסי' 3- 4 מ' מעל קיר תומך בתנאי שתובטח הסתרה באמצעות גינות. -הגבלת גובה בניין 2 קומות. -קביעת מפלס 0.00 : מקסי' 5 מ' מעל מפלס הכביש. (מדוד באמצע דופן המגרש הצמודה לכביש). -הגבלת גובה קירות בפיתוח המגרש : מקסי' 3 מ'. מעל לזה יש לפצל הקירות עם מרווח שמאפשר שתילה. 6. במגרשים בהם ייבנו בתי מגורים עם קיר משותף יתקיימו התנאים הבאים :</p> <p>6.1 קווי הבניה הצידיים הנותרים יהיו 5 מ'. 6.2 התכנון של כל יחידות הדיור הקשורות בקיר משותף יהיה מאוחד. 6.3 הבקשה להיתר בניה לכל היחידות תוגש כבקשה אחת. 6.4 הביצוע יהיה במועד אחד וע"י אותו מבצעים (קבלנים).</p>	<p>4.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גימור באבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח אקרילי מגוון בגוונים בהירים מותאמים לסביבה. 2. גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, ירוק, או אפור. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%. 3. על הגג יוצבו אך ורק מערכות סולריות לחימום מים בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי. 4. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת. 5. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות הסתרה עבור מזגנים, מיכלי גז, מיכלי דלק, מתלי כביסה ומיכלי אשפה. 6. לא יותר שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p>	<p>ב</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>ג הוראות פיתוח</p> <p>1. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות חשמל, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק ביתיים, למתקני אצירת אשפה ולמתקני מיזוג אוויר. 2. גדרות בטיחות, יוקמו בגובה הנדרש ע"פ החוק בלבד, ולא יהיו אטומים. גדרות אחרות יהיו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחיה וגובהן מהקרקע לא יהיה יותר מ- 1.2 מ'. 3. תכנית הבינוי של כל שלב בניה תציג שפת תכנון פיתוח סביבתי משותפת לכל השלב. 4. יותר שימוש עצמי במתקנים לאגירת מי גשם, הכל בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת ובהתאם לאישורי משרד הבריאות.</p>	<p>ג</p>
	<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
	<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>גני משחקים, גני נוי, שטחי צמחיה טבעית שבילים תחנות הסעה מתקנים הנדסיים (ע"פ זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות), ומקלטים קיימים. תותר העברת קווי תשתית ציבורית ותובטח גישה לטיפול בם. דרך בטחון וגידור סביב ליישוב. מכולות אשפה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר בניה בשטח השצ"פ למטרות מתקנים הנדסיים ותחנות הסעה. יותרו מבנים ששטחם לא עולה על 40 מ"ר כל אחד וסך כל שטחם לא יעלה על 280 מ"ר בתחום תכנית ג/17838.</p> <p>ב. מפלסי הבניה ייקבעו באופן שיצמצם את בולטותם של המבנים בשטח.</p> <p>ג. כל בניה בשטח השצ"פ תותנה בשתילה ונטיעה סביב למבנה, לצמצום הפגיעה הנופית בשטח המדובר, וע"פ חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. בעבודות פיתוח שצ"פ תהיה התחשבות בשמירת נקודות הצפיה לנוף ובנצפות של השטח המדובר.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>דרך כמשמעותה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה. רצועת דרך למעבר כלי רכב. מדרכות, חניות, גינון. רצועה למעבר תשתיות. מכולות אשפה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הביצוע יהיה ע"פ המפורט בנספח הנופי.</p>	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>דרך כמשמעותה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה. רצועת דרך למעבר כלי רכב. מדרכות, חניות, גינון. רצועה למעבר תשתיות. מכולות אשפה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הביצוע יהיה עפ"י המפורט בנספח הנופי</p>	א

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	3	2	1	40	62	(3)	30	(1) 50	45	470	347 - 341	מגורים א'	
4	3	3	1	2	1	40	62	(3)	30	(1) 50	45	470	349 - 348	מגורים א'	
0	0	0		1		(9) 20	(9) 20	(9) 20			(9) 20	200	708	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5 (5)	347 - 341	מגורים א'
5 (8)	349 - 348	מגורים א'
0	708	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בניה ו/או קומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית עפ"י צרכים טופוגרפיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30 מ"ר חניה + 12 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: תוספת לשטחי שירות לבניית מרתף..
- (3) סה"כ שטחי הבניה במגרש: 45% עיקרי + שטחי שירות המופיעים בהערת שוליים (1) + 30 מ"ר מרתף.
- (4) 8.5 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח. גובה המבנה הכללי יימדד מהקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת למקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (5) תותר חניה בקו בנין 0..
- (6) 8.5 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח. במקרה של 3 קומות, גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח הבינוי..
- (7) למגרשים אלה תותר בניה של 3 קומות בהתאם לרשום בסעיף 4.1.2 ס.ק. א-1.5.
- (8) תותר חניה בקו בנין 0. במגרשים מתחת לכביש, אם יתאפשר, יותר מבנה מחסן מתחת לחניה בקו בנין 0.
- (9) גודל המתקן לא יעלה על 40 מ"ר, ראה פירוט בסעיף 4.2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/17838 שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. תכנית הבינוי שתוגש לכל שלב בביצוע התכנית תוגש לעיון היחידה הסביבתית. ב. לא יותר אכלוס המבנה בשימושים שגורמים, או שעלולים לגרום, פליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות שיספקו את הרשות הסביבתית המוסמכת. ג. איכות מי השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תתאם את התקנים המותרים באותה עת. ד. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואים וחזותיים. פתרון אצירת הפסולת יהיה בתחומי המגרשים או מחוץ לו בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובאישורה. ה. לא יותרו שימושים בקרקע שיוצרים רעש החורג מהתקנים הקבועים בחוק. ו. כל בקשה להיתר בניה לשימושי תעסוקה יותנה באישור היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ב. החניה תהיה בתחום המגרש למעט באזורים שצוין אחרת בהוראות התכנית. ג. החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לבנייה לשימושים כגון מגורים, 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</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>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</p> <p>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.</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 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)</p>

6.5	תקשורת
	<p>כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי להיתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית. שימור וניצול מי נגר עילי: יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקודים ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תברואה: פתרון אצירת הפסולת יהיה בתחומי המגרשים או מחוץ להם בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובאישורה.</p>	
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.8</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.9</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>א. במסגרת תכניות הבינוי שיוגשו לכל שלב בתכנית יפורטו הוראות הפיתוח. ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח. 1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים. 2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה. 3. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית. 4. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. 5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות. ג. עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש. העתקת עצים: עצים השייכים לרשימת העצים המוגנים והניתנים להעתקה יש להעתיק אל אזורי שצ"פים, שבילים, דרכים או לחצרות המגרשים המעוניינים בכך. ד. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של</p>	



פיתוח סביבתי	6.10
<p>קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>ה. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' לעיל ובנוסף: סימון של מערכות תת-קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזאת תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.</p> <p>ו. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ז. בצד אחורי של המגרש (צד הגבוה) תותר השארת מדרון חצוב אך משוקם מעל לקיר התומך בגובה עד 4.0 מ'.</p> <p>ח. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים שממוקמים מעל לכביש יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה לשניים עם מרווח מגונן ביניהם ברוחב שיאפשר גינון.</p> <p>ט. במגרשי חניה ישולבו נטיעות בשיעור של עץ אחד לפחות לכל ארבעה מקומות חנייה.</p> <p>י. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>יא. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.</p>	

פיתוח תשתית	6.11
<p>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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

סקר סייסמי	6.12
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו מהווה חלק קטן מתכנית ג/17838 ועל כן היא כפופה לשלבים הקבועים בה.	

7.2 מימוש התכנית

מועד תחילת ביצוע התכנית- מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18