

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0752634

חלוקת משנה ושינוי הוראות וזכויות בניה מגרשים 75-82, לוטם

צפון

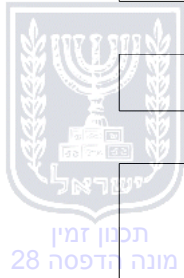
מחוז

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

לקיבוץ לוטם קיימת תכנית מאושרת מס' ג/17284 אשר הגדירה מגרשי מגורים ושימושים אחרים, לצורך שיוך הנכסים בעתיד.

כמו כן, מאושרת תוכנית לשינוי קווי בנין בחלק ממגרשי המגורים - תוכנית מס' 205-0229732. התוכנית המוצעת כוללת 8 מגרשי מגורים מס' 75-82 בצפיפות משתנה של 2 יח"ד/מגרש (77,78,80), 3 יח"ד/מגרש (75,79,81,82) ומגרש 76 בצפיפות של 4 יח"ד/מגרש.

התוכנית מציעה פריסה מחדש של מגרשי המגורים, בהתאם לפיתוח הקיים בפועל תוך שמירה על שטחי היעודים המאושרים, וכן חלוקת משנה של מגרשי המגורים, כך שכל יחידה תוכל לתפקד כיחידה עצמאית הכוללת צמידות של קרקע ללא תלות ביח"ד האחרות. על מנת לאפשר גישה למגרשים עורפיים בעקבות חלוקת המשנה, מוצע שביל במגרש 79. כן מבוקשת תוספת של 50 מ"ר לזכויות הבניה המאושרות בכל מגרש מאושר (מקורי) - המהווה תוספת של 400 מ"ר סה"כ לכל התוכנית. תוספת זו מאפשרת הגדלת שטח יח"ד בכ-12 מ"ר/ליחידה ועד 25 מ"ר ליחידה, והכל בתלות למספר יח"ד במגרש המאושר. תוספת זו מהווה תוספת לכל יחידת מגורים ששטחה המאושר כיום עומד על 90 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות.

לצורך כך נדרש שינוי של גודל המגרש המינימאלי, שינוי קווי בנין, הוספת זכויות בניה, הגדלת התכסית, ושינוי הוראות בינוי ועיצוב (הנוגע לנושא של בנייני העזר).

כמו כן, התוכנית מציעה הגדלת התכסית וביטול הוראה לעניין קומת עמודים ומרתף. מאחר והתוכנית חלה בחלקות בבעלות מדינה בלבד, התוכנית נערכה כתוכנית איחוד וחלוקה, תוך שמירה על שטחי יעודי הקרקע (ולכן לא סווגה כתוכנית איחוד וחלוקה).

הערה לעניין שטחי הבניה במגרשי המגורים: תוכנית ג/17824 הגדירה זכויות בניה במגרשי המגורים באחוזים, עם הפנייה להערת שולים כי שטח יח"ד לא יעלה על 90 מ"ר עיקרי+30 מ"ר שירות. בחישוב של % הבניה של המגרשים המאושרים יוצא כי הזכויות המקסימליות שניתן לממש במגרשים אלו הם של 90+30 מ"ר ולא לפי % הבניה.

נספח הבינוי המצורף כמסמך רקע לתוכנית נועד לבחון את מימוש זכויות הבניה המוצעות בתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת משנה ושינוי הוראות וזכויות בניה מגרשים 75-82, לוטם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
205-0752634	מספר התכנית	
5.273 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

משגב

קואורדינאטה X

234003

קואורדינאטה Y

754042

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: לוטם

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
19262	מוסדר	חלק		28
19263	מוסדר	חלק		54
19401	מוסדר	חלק		1, 4, 53

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/ 17284	75 - 82

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
205-0229732	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 205-0229732 בתחום הקו הכחול.	7063	6731	24/06/2015
205-0420281	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 205-0420281 בתחום הקו הכחול.	8360	13250	28/07/2019
ג/ 17284	כפיפות	תכנית זו כפופה לנספח תנועה, מים וביוב של תוכנית ג/17284	6098	3450	21/06/2010
ג/ 9150	כפיפות	תכנית זו כפופה לנספח תסקיר השפעה על הסביבה בתוכנית ג/9150	4901	4214	12/07/2000

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	29/08/2019	איילת לובנטל	13: 12 02/09/2020	בחינת מימוש תוספת זכויות בנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/05/2019	יעל קוזוקרו-מלאכי	13: 12 02/09/2020		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
	פרטי			קיבוץ לוטם	לוטם	(1)				netzern@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ לוטם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ לוטם	לוטם	(1)				netzern@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ לוטם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ לוטם	לוטם	(1)				netzern@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ לוטם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	איילת לובנטל	112514		אלון הגליל	(1)		077-5076005	077-5076005	ayelet.lowental@gmail.com
	מודד	דובי שלומי	609		נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253		talyas@netvision.net.il

(1) כתובת: אלון הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הסדרת גבולות מגרשי מגורים ועריכת חלוקת משנה, לרבות שינוי זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פריסה מחדש של מגרשי המגורים, בהתאם לפיתוח הקיים, תוך שמירה על שטחי היעודים.
2. חלוקת משנה של מגרשי המגורים.
3. הארכת שביל במגרש 79 לצורך גישה רגלית למגרשים העורפיים.
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
5. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר במגרשים המאושרים וחלוקת הזכויות בין יח"ד במגרש.
6. שינוי קווי בנין : אחורי וצידי.
7. הגדלת התכסית.
8. שינוי גובה המבנה ואופן מדידתו.
9. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לעניין הקמת מחסן/מבנה עזר שלא כחלק ממבנה המגורים.
10. ביטול הוראה בדבר בניית קומת עמודים ומרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	75A, 75B, 75C, 76A, 76B, 76C, 76D, 77A, 77B, 78A, 78B, 79A, 79B, 79C, 80A, 80B, 81A, 81B, 81C, 82A, 82B, 82C
שטח ציבורי פתוח	339, 313, 308, 307, 209, 208, 9, 8
שביל	416, 414, 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	79A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	313

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 3	3,611	68.48
שביל	698	13.24
שצ"פ	964	18.28
סה"כ	5,273	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,578.86	67.87
שביל	730.25	13.85
שטח ציבורי פתוח	964.17	18.28
סה"כ	5,273.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, מחסן, קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חנייה).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תוספות הבנייה יבנו בתחום קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית. תותר תוספת בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים. ב. במקרה של הריסת מבנה, הבנייה תעשה בתחום קווי הבנין המוגדרים בתוכנית. ג. תותר הרחבת דירת מגורים בקו בנין 0 (קיר משותף) עם יחידת הדיור הצמודה בתנאי שתכנון יח"ד יעשה בתיאום כמכלול תכנוני אחד ובהסכמת השכן. ד. הריסת יח"ד אחת במבנן משותף תעשה תחת פיקוח מהנדס בנין מורשה ולאחר שנעשו כל הפעולות הנדרשות למניעת נזק ליח"ד הגובלת. ה. לא תותר באזור זה בניית חנייה מקורה. ו. מבני עזר, חדרי שירות ומחסנים ניתן לבנות בקו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן, שלא כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
ב	אדריכלות גמר בניינים : גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכויות או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית משגב. מערכת סולרית : בגגות שטוחים - מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסדרו במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. בגגות רעפים - מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי שמש יונחו על שפוע הגג. גגות : קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים. שפוע גג רעפים לא יקטן מ-35% ולע יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם נצפים מבתים אחרים. עליות גג : מותרת התקנת עליות גג בחלל גג הרעפים. ההתייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן : א. עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא תכלל במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג

4.1

מגורים א'

משופע בכל צדדיו (ללא גמלוניס) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו.
 ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלוניס היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלול במנין הקומות המותרות.
 ג. בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד (סקייליט).
 ד. שטח עליית הגג יכלול במנין השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או למטרת שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ג

בינוי ו/או פיתוח

מפלס רצפת קומת קרקע של בנין לא יעלה על -0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש.

מסתורי כביסה :

מסתורי כביסה יבנו כחלק אנטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה.

מתקנים לתליית כביסה אשר יוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח.

מיקום מתקני תליית הכביסה יוגש במסגרת תוכנית פתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת היתר בניה.

ד

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

גובה מבנה :

א. גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד מעקה הגג.

ב. תותר חריגה מקומית מגובה בניין הקבוע בטבלה 5 של עד 1 מ' באזור מדרגות פנימיות ובחדר פנימי של הבית, ובתנאי שאין סטייה בהיקף חזיתות הבית.

ג. תותר התקנת ארובות, פרגולות וחדר מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' מהמפלס הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.

ה

הריסות ופינויים

תנאי להיתר במגרש 79A - הריסת המבנה המסומן להריסה.

ו

קווי בנין

א. ע"פ תשריט

ב. תותר העברת קווי בויב בתחום המגרש וכן השארת קווי הבויב הקיימים. כל פעולה לשינוי קו הבויב הציבורי ו/או העתקתו תתבצע בתיאום עם קולחי משגב.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

תאי שטח 208-209 - מקלטים ציבוריים קיימים, דרכי גישה אליהם ושטחי גינון.
 תאי שטח 8-9, 307-308, 313, 339 - גני משחקים לילדים, גנים לצרכי נופש ונוי, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור ולהעברת תשתיות.

4.2.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

תאי שטח 208-209 : לא תותר תוספת בנייה למקלטים הקיימים, אלא רק עבודות הקשורות בתחזוקת המקלטים בהתאם להוראות פיקוד העורף.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	תאי שטח 8-9, 307-308, 313, 339 : תכנון שטחים אלה יעשה ע"פ תוכנית פיתוח לביצוע שתאושר בהנהלת הישוב ובוועדה המקומית. התכנון יעשה תוך התייחסות מירבית לצמחיית החורש הטבעי הקיים, במטרה לשלבו בתכנון המוצע. התכנון יכלול תכנון גינון והשקייה, ויפורטו סוגי הצמחים מתוך רשימת תצחים שתאושר בהנהלת הישוב. התכנון יכלול פתרונות חניה, גישה ברכב וברגל, נגישות למוגבלים, שבילים, מדרגות וכיו"ב. תותר העברת תשתיות בתנאי שיקום השטח שנפגע. לא תותר כל בניה באזור זה. בשטחים אלו ישמרו כל ערכי הטבע והנוף היחודיים למקום כגון : צמחייה, משטחי סלע ומבטים לנוף. התכנון יכלול פתרונות חניה, גישה ברגל וברכב ונגישות למוגבלים.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי קל בלבד והם יהיו פתוחים לגישת הציבור ולמעבר תשתיות
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמפורט בתשריט. השבילים יבוצעו על פי פרטים ומחומרים שיאושרו בוועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת					צידי- ימני
מגורים א'	75A	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	75B	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	75C	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	76A	120	102	30			132	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	76B	120	102	30			132	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	76C	120	102	30			132	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	76D	120	102	30			132	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	77A	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	77B	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	78A	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	78B	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	79A	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	79B	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	79C	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	80A	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	80B	120	115	30			145	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	81A	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	81B	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	81C	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	82A	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	82B	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	82C	120	107	30			137	65	1	7.5 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)

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) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

(2) קווי הבנין למבנה העיקרי על פי תשריט מצב מוצע. למבנה שירות ועזר ראה הרחבה בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תוכנית ג/17284 שלא שונו מכח תוכנית זו ממשיכות לחול.
6.2	חניה
	החניה תהיה בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זו.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.4	חלוקה ו/או רישום
	א. תוכנית זו כוללת הצעה לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט התוכנית. ב. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו - הסדרת נושא איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. ג. רישום יתבצע בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.5	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 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שניאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

6.5

חשמל

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 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 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)

6.6

ביו, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום 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. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

ביו

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

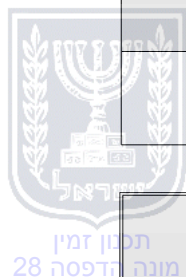
כל בקשה להיתר בנייה בתוך המגרש, אף אם הבנייה המבוקשת אינה מעל קו המים או הביוב, תהווה כשעצמה בקשת צרכן להסטת קו המים או הביוב הציבורי המצוי במגרש אל תחום המגרש (לרבות בתחום קווי בנין) או מחוץ למגרש ותחולנה לגבי בקשה כאמור ההוראות הקבועות בכללי רשות המים.

דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב.

הגישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות ומדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תוכנית פתוח ותשתיות.

תברואה

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.



6.7	פיקוד העורף	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.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
6.9	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.10	איכות הסביבה	א. אשפה - סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ב. שפך ועודפי קרקע: 1. תכנון הבניינים שבתחום תוכנית זו יעשה תוך המנעות מחפירות ומילוים ופגיעה בתכנית הקרקע. 2. לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה. 3. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באיזורי מדורות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה ע"פ תוכנית שתילה ונטיעה מאושרת.
6.11	ניהול מי נגר	א. יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. ד. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.12	תסקיר השפעה על הסביבה	על תוכנית זו יחולו הנחיות והוראות תסקיר השפעה על הסביבה המצורף לתוכנית ג/9150 בנושא פתוח נופי וסביבתי
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	
7.2	מימוש התכנית	

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28