

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0898296

תוספת זכויות בניה לחלקה מס' 480 - רמת ישי



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה מס' 480 בשכונה החדשה ברמת ישי.
תכנית זו מוסיפה 7% לזכויות הבניה במגרש מס' 8 בגוש 11184 ע"פי סעיף 62(א) (א) 16(2)
תכנית זו מאפשרת הגדלת תכנית הקרקע לפי סעיף 62(א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה לחלקה מס' 480 - רמת ישי
1.1	257-0898296	
שטח התכנית	0.641 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (9)	
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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	215085
קואורדינאטה Y	734694

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בחלקו הצפון מערבי של המועצה המקומית - רמת ישי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת ישי - חלק מתחום הרשות: רמת ישי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת ישי	עירית	8	

שכונה רמת ישי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11184	מוסדר	חלק	480, 504	

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
257-0260091	408, 8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



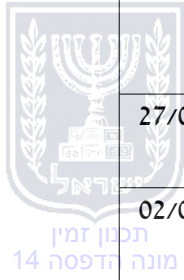
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
257-0260091	כפיפות	תכנית זו כפופה לנספחי תכנית 257-0260091	7309	8967	27/07/2016
257-0607341	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 257-0607341 בתחומה של תכנית זו בלבד.	8062	4930	02/01/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10:11 04/02/2021	איתי זהבי	04/02/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	אסף שרף			מעלות- תרשיחא	(1)	22			sharfasaf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מצדה 22 מעלות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)		04-6455678	04-6555712	itay@zahavy.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף		04-9835292	1534-9984066	kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% זכויות בניה לשטח המגרש.

2. הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

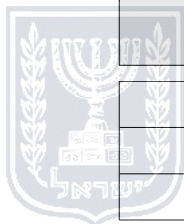


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8
שטח פרטי פתוח	408



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	504	78.75
שטח פרטי פתוח	136	21.25
סה"כ	640	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.84	78.67
שטח פרטי פתוח	136.91	21.33
סה"כ	641.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	הקמת בתי מגוריים דו משפחתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אשר אינם מהווים מטרה לסביבה ומהווים חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. חניות פרטיות לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה בניה מירבי 9.0 מ' עבור גג רעפים, הגובה ימדד מעל פני קרקע טבעית או חפורה.
ב	גגות במגרשי המגורים הגגות יהיו גגות רעפים, או כיסוי חלקי של לפחות 50% כיסוי רעפים.
ג	חניה לכל יח"ד יוקצו לפחות 2 מקומות חניה ובכל מקרה לא פחות מתקן תקף לעת הוצאת היתר בנייה. לחניה יותר קירוי כגג אופקי מפולש ללא דפנות צד. המבנה יהיה עשוי פלדה או עץ לא יותר קירוי של בדים או פלסטיק, מיקום החניה יקבע עפ"י נספח בינוי ונספח תחבורה. הקירוי ינוקז לתחומי המגרש.
ד	קווי בנין קידמי 5.0 מ', אחורי 3.0 מ' או 0 מ' בקיר משותף של דו משפחתי.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון בחלק מרצף מגרשי הבניה. ניתן להעביר קווי מים תת קרקעיים. לא תותר בניה בתחום יעוד זה למעט בניית גדרות, מסלעות וקירות תמך לפיתוח המגרש.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מלל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	4	2	50	87	20 (2)	67 (1)	504	רמת ישי	8	מגורים	א' מגורים

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:

(א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

(ג) גודל מגרש מזערי 250 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל משרד לבעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר.

(2) כולל שטח ממ"ד 12.0 מ"ר. שטח לשתי חניות מקורות - 30 מ"ר ושטח למחסן 8 מ"ר.

(3) לא כולל מרתף, 9 מ' לגג רעפים.

(4) או 0 בתיאום עם השכן ובתנאי חפיפה מלאה של הקירות בשני המגרשים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך והוועדה המקומית.

ב. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות.

ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לא מוסדר.

ה. תנאי למתן היתר בניה הכנת סקר קרינה לתחנת השנאים שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ו. תנאי למתן היתר בניה השלמת תכנון מפורט ופרסום מכרז לבצוע שטחים ציבוריים לרבות כבישים ומדרכות.

ז. טרם מתן היתרי בניה יבוצע סקר אקוסטי מפורט, לבדיקת המשרד להגנת הסביבה. הטמעת מסקנות הסקר, לאחר אישורן ע"י המשרד להגנת הסביבה, תהווה תנאי למתן היתרי בנייה.

תוקם סוללה אקוסטית בתחום השצ"פ המוצע בתכנית - 257-0260091 יש לוודא התאמת מבנה הסוללה והטיפול הנופי בגינה לתכנון המוקדם לשביל "סובב רמת ישי" הפתרון התכנוני המוצע לסוללה יובא טרם ביצוע בפועל לאישור הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.

ככל ומסקנות הסקר האקוסטי המפורט יצביעו כי יש צורך במיגון דירתי למקצת המגרשים ו/או לכולם, וזאת בנוסף לסוללה האקוסטית המפורטת לעיל, הקמת המיגון הדירתי בפועל תהווה תנאי לאכלוס של המבנים הרלוונטיים."

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס - השלמת כלל התשתיות (דרכים, חשמל, מים וביוב) לאישור הרשות המקומית.

2. תנאי לאכלוס חיבור למט"ש משודרג יוקנעם.

3. תנאי לקבלת טופס 4 הינו יישום המיגונים האקוסטיים במידה שנדרשו.

6.3

עיצוב אדריכלי

6.3.1 חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.

6.3.2 בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מסתור מובנה לאלמנטים חיצוניים כגון: מתקני חימום/ מיזוג האויר, דוד שמש וכל ציוד אחר המשמש את המבנה. המסתור יהיה אטום המוסתר. ועמיד ויבנה מאחד מחומרי הגמר של המבנה. גובה המסתור יהיה לפחות בגובה האלמנט

6.3.3 קיר תומך בין שני מגרשי סמוכים יבנה כאשר ציר האמצע שלו על הגבול בין

6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>המגרשים במקרה של חפירה ומילוי בשני המגרשים. במקרה של חפירה/מילוי באחד המגרשים בלבד, יבוצע הקיר בתחום המגרש הרלוונטי. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ'. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. קירות בין מגרשי מגורים פרטיים יבוצעו מטיח צבעוני או בגמר אחר מאושר ע"י מהנדס המועצה. קירות חיצוניים גובלים בשטח ציבורי יהיו מצופים באבן טבעית + קופינג אבן/שיש. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור הרשות המקומית.</p> <p>פני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה.</p> <p>גובה גדר מפני המדרכה 1.2 מ'.</p> <p>הקירות ידורגו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה בתכנית הפיתוח המפורטת לכל מגרש. מסלעות אשר גובהן למעלה מ- 2.0 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 1.00 מ' כיסי שתילה, בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה. והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.0 מ' במרווחים בין דירוגי המסלעות ישולבו המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה.</p> <p>הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) במידות מינימום 75/160 ס"מ ובגובה מיני 60 ס"מ.</p> <p>6.3.4 כל מבנה דו משפחתי או תלת משפחתי יתוכנן מתוך ראיית המבנה בכללותו, ולא לפי יח"ד בודדת. במידה האפשר, יש לשאוף לכך שמתכנן אחד יתכנן המבנה. במידה ולא, הבקשה להיתר של יח"ד הראשונה תכלול חזיתות המבנה כולו בתוכנית צל מנחה.</p> <p>6.3.5 במגרשי המגורים הגגות יהיו גגות רעפים, או כיסוי חלקי של לפחות 50% כיסוי רעפים.</p> <p>6.3.6 גומחות והסתרת פחי אשפה ומערכות (מים, חשמל, תקשורת, גז) יהיו על פי פרט של המועצה המקומית, סגירה ע"י דלת מתכת דקורטיבית. מיכלי אשפה ימוקמו סמוך לכביש/דרך גישה בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>6.3.7 שערים חשמליים - לא יבלטו מחוץ לגבול מגרש במצב סגור או פתוח או בשלבי פתיחה, הפתיחה תהיה לתוך המגרש ובכל מקרה יותקנו אמצעים לאזהרה.</p> <p>6.3.8 בחזית המבנה יוצג מספר בית מואר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
	<p>6.4 קווי בנין</p>
	<p>קו בניין קדמי, מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש.</p> <p>קו בניין אחורי, מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקדמית.</p> <p>קווי בניין צדדיים, שאר צלעות המגרש.</p>
	<p>6.5 חניה</p>
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), (או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כולל חניות ציבוריות.</p> <p>2. מבנה מגורים ששטחו יגיע עד 115 מ"ר, תותר בו חניה עוקבת.</p> <p>3. מס' מקומות החניה לא יפחת מ 2 - ליח"ד.</p> <p>4. גובה החניה יהיה 2.2 מ' נטו בנקודה הנמוכה.</p>
	<p>6.6 עתיקות</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 38348/0 "רמת ישי (דרום) י"פ: 5624 עמ"י</p>



	<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
	<p>1448 מיום: 06/02/2007 הינו/נמ אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
	<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	
	<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. עבודות מיוחדות כגון גריסת חומרי בניה באתר, יבוצעו רק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. חציבה ומילוי</p> <p>4.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>4.2 בהעדר איזון</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאגור ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>5.1 נוהל כאמור בסעיף 019 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
	<p>6.10 חשמל</p>	<p>6.10</p>
	<p>1. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>	



חשמל	6.10
	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>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 אורירי 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'</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.</p> <p>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.</p> <p>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 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
קולטי שמש על הגג	6.11
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. יוצב מסתור למדחסי המזגנים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
הוראות פיתוח	6.12
	<p>התוכנית כפופה לנספחים של תכנית 257-0260091 מלבד בנושאים שבהם תוכנית 257-0607341 מציעה שינויים.</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
	<p>1 אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.</p>

6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>2. יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מח' הניקוז של הרשות ו/או מהנדס המועצה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>שטח המגרש, החניות ודרכי הגישה ינוקזו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>פני השטח יהיו משופעים כ - 2% להרחקת מי גשם מהמבנה. תכנון מפורט למערכת הניקוז כולל מתקני פיזור נגר,</p> <p>יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף בתוכנית - 257-0260091.</p> <p>3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד מים וביוב של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.</p> <p>דרך ביוב תשמש גם שביל טיול, שביל אופניים ודרך מילוט אש.</p> <p>הפתרון המפורט לביצוע מערכת הביוב של השכונה יתבסס על התכנון המופיע בנספח הביוב של תכנית 257-0260091.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.14 איכות הסביבה	
<p>1.14.6 איכות אויר - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.</p> <p>2.14.6 הידרנטים כיבוי אש בכל שטחי השכונה, בפיתוח הציבורי, תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3.14.6 אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>במידת האפשר ישולבו מיכלי האשפה במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.</p> <p>במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר וסגירתה תהיה עי דלת פח.</p> <p>4.14.6 מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק למיניהם ישולבו במבנה/גדר.</p> <p>5.14.6 תשתיות: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך וסגירתה תהיה עי דלת פח. הצנרת בין הארון לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.</p> <p>6.14.6 תכנית להתארגנות לבניה ופיתוח ומניעת מטרדים בעת הבניה לפני תחילת העבודות בכל שלב יוגש לאישור המועצה מסמך ביצוע למניעת מפגעים בשלבי ההקמה אשר יתייחס לנושאים אלו:</p> <p>א. אתרי התארגנות:</p> <p>1. אתר ההתארגנות יקבע בתוך שטח התכנית המיועד לבינוי בשלב הפיתוח. אין לקבוע את אתר ההתארגנות בשטח שאינו כלול בשלב הפיתוח. אתר ההתארגנות יקבע בשטח המיועד לבינוי.</p> <p>2. בעל הקרקע יקפיד על מניעת פגיעה בסביבה עקב שפכים, פסולת, מאצרות שלק או מתקנים אחרים שיוצבו באתר ההתארגנות.</p> <p>3. אתר ההתארגנות ודרכי הגישה אליו ישוקמו על פי תכנית שיקום שתוכן עי אדריכל הנוף לרבות שימוש באדמת חישוף.</p> <p>ב. דרכי גישה:</p> <p>דרכי הגישה יתבססו על דרכים קיימות או על תוואי דרכים מתוכננות הכלולות בשלב</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



איכות הסביבה	6.14
<p>הפיתוח. לא תותר הכשרת דרך גישה בשטח שאינו כלול בשלב הפיתוח.</p> <p>ג. גידור שטח העבודה :</p> <p>לפני תחילת העבודות תוצב גדר על גבול העבודה על מנת למנוע גלישה לא מבוקרת, דרדרת, השלכת פסולת וכו', מחוץ לאזור העבודות.</p> <p>ד. מניעת רעש בעת בניה :</p> <p>1. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מציוד בניה) תשלט 1979.</p> <p>2. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) העדכניות.</p> <p>3. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), לא יעלו על מפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות עפר לא תעלה על הערכים המותרים עפי תקן 4150 DIN.</p> <p>ה. מניעת זיהום אויר בעת בניה :</p> <p>1. דרכי העפר והערמות יורטבו באופן קבוע, במשך העבודות למניעת מטרדי אבק.</p> <p>2. יש לכסות ערמות עפר וחומרים אחרים המתפזרים ברוח.</p> <p>3. קידוחים יעשו עם הרטבה או אמצעי שאיבה המונעים פיזור אבק.</p> <p>4. יש לכסות את ארגז המטען של משאיות היוצאות עמוסות מן האתר או מגיעות אליו.</p> <p>ו בתוכנית לטיפול בעודפי עפר :</p> <p>תוכן תכנית לטיפול בעודפי עפר אשר תכלול פירוט כמויות וסוגי העפר הצפויים להיחפר בשלב העבודה ואת יעדי הפינוי של עודפי העפר.</p> <p>התכנית תכלול שטחי התארגנות כולל מתן אפשרות להקמת מגרסה. לפני הקמת המגרסה על המבקש להגיש בקשה לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח. תנאי לתחילת ביצוע של כל שלב ושלב יהיה הגשת תכנית לטיפול בעודפי עפר לאישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
סביבה ונוף	6.15
<p>הבקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. התכנית תוגש לאישור מהנדס הרשות המקומית. השטחים הפרטיים הפתוחים יתוכננו ויפותחו ע"י בעלי המגרשים.</p> <p>יש לקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית על כל תכניות הפיתוח ועל חומרי הגמר.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 00.0 + של המבנה (בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית),</p> <p>תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל וכדומה, פרטים אופייניים ופירוט הטיפול בצמחיה קיימת, ציון מפלסי החניה בשתי נקודות לפחות עבור כל חניה.</p> <p>כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות של הגדרות משטחי חניה עיליים יהיו מאבן, משולבת או טבעית. לא יותר גמר אספלט במשטחים אלה. והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.</p> <p>הנחיות עפר לעבודות</p> <p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות מגרש הבניה לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.</p>	



6.15	סביבה ונוף
<p>ב. עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר כחוק. גבול המגרש יסומן, טרם תחילת העבודות בגדר איסכורית או שו"ע.</p> <p>ג. בשטח הציבורי בצידי מגרשים ולאורך גבולות צדדיים של מגרשי בניה במקומות בהם נחוצה רצועת תשתיות תשמר רצועה נקיה מבינוי בעומק הדרוש עבור תשתיות אלה.</p> <p>ד. הנחיות להגנה על השטח הפתוח ההיקפי: פריצת צירים ומגרשי בניה פרטיים בשטחים הפונים לוואדיות או שצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי אטום בגבול המגרש, או ע"י גדר איסכורית או ע"י קיר אבן לפני תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל תוך הוואדי. בפריצת צירים ניתן לגדר ע"י אלמנטי ניו ג'רסי מבטון, הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת</p> <p>כל העבודות באתר ועבודות העפר בפרט, יבוצעו לפי התקנים והנהלים הקיימים בעת ביצוע העבודות.</p>	

6.16	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.

