

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0726794

הרחבה דרום מזרחית מושב כהל - שינוי הוראות בינוי ועיצוב

מחוז

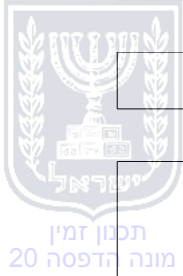
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית

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

תכנית הוראתית לשינוי והוספת הוראות בניה במגרשים 140, 142, 144, 145, 163, 165, 166, 176, 181, 182, 183, 185, 192 ו-195 בהרחבה הדרום מזרחית של מושב כחל, במטרה לאפשר:

(א) ניצול השטח מתחת לחניות קיימות במגרשים יורדים לטובת מבנה עזר, ללא הכללתו בחישוב התכסית הכללית המותרת במגרש, ללא שינוי בס"כ השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

(ב) הקמת מבנה עזר עד קו בניין 0 מ' קדמי במגרשים שעורפם פונה אל הנוף (מגרשים יורדים) ועד קו בניין 0 מ' אחורי במגרשים שחזיתם פונה אל הנוף (מגרשים עולים), בנוסף להקמתו עד קו בניין 0 מ' צדדי.

(ג) קביעת הוראות עיצוביות מחייבות חדשות עבור קירוי חניות.

(ד) קביעת תכסית נוספת ונפרדת מהתכסית הכללית המותרת על פי תכנית גע/מק/209, בשטח של 30 מ"ר, מיועדת אך ורק לקירוי החניות בכל המגרשים (עולים ויורדים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבה דרום מזרחית מושב כחל - שינוי הוראות בינוי
ועיצוב

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

253-0726794

מספר התכנית

6.400 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

הגליל העליון

קואורדינאטה X 248350

קואורדינאטה Y 755100

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 140, 142, 144, 145, 163, 165, 166, 176, 181, 182, 183, 185, 192 ו-195

בהרחבה הקהילתית הדרום מזרחית במושב כחל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: כחל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

הרחבה קהילתית דרום מזרחית במושב כחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13592	מוסדר	חלק		14
13593	מוסדר	חלק		29

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/14148	140, 142, 144 - 145, 163, 165 - 166, 176, 181 - 183, 195, 192, 185

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	פרק	תאריך
גע/ מק/ 209	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית גע/ מק/ 209. תכנית זו כפופה לנספח בינוי ופיתוח של תכנית גע/מק/ 209 באופן מלא.	6413	3895		10/05/2012
ג/ 14148	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/14148. תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/ 14148 באופן מלא, מלבד הפרט לקירוי חניה בגיליון פרטי פיתוח מנחים.	5604	869		12/12/2006
ג/ 4292	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/4292.	3060	2610		07/06/1984
ג/ 13023	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13023. הוראות תכנית ג/ 13023 תחולנה על תכנית זו.	5726	2063		29/02/2004

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				מתיאס טסונה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מתיאס טסונה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/12/2021	מתיאס טסונה	16: 54 30/12/2021	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 גרנות			כחל	כחל	142			granotasaf@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף גרנות			כחל	כחל	142			granotasaf@gmail.com

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	נוף הגליל	חרמון	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתיאס טסונה		MT+A אדריכלים	עמיעד	עמיעד	146	04-6909351		matias@mta-arch.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכסית הייעודית	תכסית נוספת ונפרדת מהתכסית הכללית, בשטח של 30 מ"ר, ייעודית לקירוי החניה בכל המגרשים ו/או לניצול החלל מתחתיה במגרשים יורדים.
התכסית הכללית	התכסית המותרת על פי תכנית זאת להקמת יחידת דיור על נספחיה כפי שנקבעה בתכנית גע/מק/209.
מגרש יורד	מגרש בו מפלס ה-0.00 הקבוע בנספח הבינוי והפיתוח של תכנית גע/מק/209 הוא נמוך ממפלס דרך הגישה מולו (מגרשים 163, 165, 166, 185, 192, 195).
מגרש עולה	מגרש בו מפלס ה-0.00 הקבוע בנספח הבינוי והפיתוח של תכנית גע/מק/209 הוא גבוה ממפלס דרך הגישה מולו (מגרשים 140, 142, 144, 145, 176, 181, 182, 183).

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**

1. שינוי קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבנה עזר, כמבנה עצמאי בכל המגרשים, או מתחת לחניות הקיימות במגרשים יורדים.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לקירוי חניות, כולל קביעת תכסית נוספת יעודית למטרה זאת.
3. שינוי קו בניין צפוני במגרש 185, בעקבות הימצאות של עץ אלון עתיק לשימור בשטח הבניה, במטרה לאפשר הקמת יחידת דיור בתנאים סבירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי קווי בניין להקמת מבנה עזר, עד קו בניין 0 קדמי במגרשים יורדים ועד קו בניין 0 אחורי במגרשים עולים, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- (ב) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבנה עזר, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ג) שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לקירוי חניות, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ד) הגדלת התכסית המותרת על פי תכנית גע/מק/209 ב-30 מ"ר, אך ורק למטרת קירוי החניה, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- (ה) שינוי קווי בניין לכל סוגי הבניה, במגרש 185, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	140, 142, 144, 145, 163, 165, 166, 176, 181 - 183, 185, 192, 195

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	7,386.78	100
סה"כ	7,386.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	7,386.78	100
סה"כ	7,386.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	נועד להקמת מבנה מגורים וכן מבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כלליות גודל מגרש מינימלי יהיה 450 מ"ר. תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בכל מגרש. שטחו של מבנה העזר, של מרתף ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות.
ב	הוראות בינוי מבנה עזר תותר הקמתו של מבנה עזר בתנאים הבאים: (א) כחלק אינטגרלי מיחידת הדיור או בנפרד ממנה. (ב) עד קו בנין צדדי 0 מ', בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף בתנאים הבאים: 1- לא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן. 2- הגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. (ג) עד קו בנין אחורי 0 מ' במגרשים עולים ועד קו בנין 0 מ' קדמי במגרשים יורדים, בתנאים הבאים: 1- לא יחרוג גובהו של שום חלק ממבנה העזר מרום הקיר התומך או המסלעה שלאורך הגבול האחורי או הקדמי, בהתאמה. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 2- הגובה הפנימי המרבי של מבנה עזר כאמור, מרצפה לתקרה, לא יחרוג מ- 2.50 מ'. 3- שטח מבנה עזר לפי סעיף קטן זה יוגבל ל-10 מ"ר ויכלול בתכנית הכללית המותרת על פי תכנית זאת. 4- התייחסות הוועדה אל גג מבנה העזר תהיה כאל חזית נוספת של המבנה ופרטי בנייתו וגימורו יוגבלו בקובץ ההנחיות המרחביות של כחל או יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה. (ד) בנוסף לאמור בסעיף קטן (ג), במגרשים יורדים בלבד תותר הקמת מבנה עזר בחלל מתחת לחניית, בתנאים הבאים: 1- לא יהיה ביישום הוראות סעיף קטן זה כדי לפגוע בתפקודן התקין של החניות הקיימות. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 2- תחום מבנה העזר לא יחרוג מהיטל החניה הקיימת על פי היתר במועד אישור תכנית זאת, וחללו לא יחובר למבנה עזר שיוקם לפי סעיף קטן (ג). סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 3- הגובה הפנימי המרבי של מבנה עזר כאמור, מרצפה לתקרה, לא יחרוג מ- 2.50 מ'. 4- שטח מבנה העזר המרבי ברוטו יהיה כשטח החניה שמעליו ברוטו (כפי שאושר בהיתר הבניה שעל פיו הוקמה החניה), ויכלול בתכנית הייעודית המותרת על פי תכנית זאת. (ה) מחסן לא יכלול חדרים רטובים ולא יחובר למים וביוב.

4.1

מגורים א'

ג

הוראות בינוי

חניה

ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ' מהכביש. בכל מגרש תבנה חניה לשני כלי רכב במידות 5.00X5.00 מ'. החניות תיהנה כמקשה אחת יחד עם חצרות השירות של כל שני מגרשים צמודים ותבנה על פי תכנית הבינוי. במגרשים קיצוניים ללא מגרש חניה צמוד תהיה החצר בצד החיצוני של המגרש.

כל בעל מגרש יוכל לבצע קירוי לחניה על פי פרט לבחירתו, ובלבד שהקירוי ישתלב עם האופי הארכיטקטוני של יחידת הדיור. כל עוד לא הוגדרו, לאחר אישור תכנית זאת, הנחיות מרחביות חדשות לעניין קירוי מבנה החניה, יחולו הנחיות עיצוביות אלה:

- 1- קירוי החניה ייבנה מחומרים קלים בלבד ועוביו לא יגדל מ-30 סמ'.
- 2- מפלסי גג החניה יימדדו ממפלס רצפתה המאושר בהיתר הבניה להקמתה. גובה מפלס הגג התחתון לא יפחת מ- 2.20 מ' וגובה מפלסו העליון לא יחרוג מ- 3.00 מ'.
- 4- בלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 1, במגרשים עולים יותר השימוש במשטח גג החניה כמשטח מרוצף הניתן לדריכה כחלק מפיתוח המגרש, בכפוף להוראות כל דין בכלל ודרישות ת"י 2142 בפרט.

ד

הוראות בינוי

תכסית מותרת

התכסית הכללית להקמת יחידת הדיור על נספחיה תהיה 175 מ"ר כפי שנקבע בתכנית גע/מק/209.

התכסית הייעודית לקירוי החניה בכל המגרשים ו/או לניצול החלל מתחתיה במגרשים יורדים, תהיה 30 מ"ר.

ניצול שטחי תכסית אחת לטובת השנייה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

ה

הוראות בינוי

בריכת שחיה - ג/14148 סעיף 3.1

כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	קדמי	צידי
(5) 3	(4) 5	(3) 3	1	2	9	1	(2)	235	(1)	(1)	55	180	450	הרחבה דרום מזרחית	,142, 140 ,145, 144 ,165, 163 ,176, 166 ,182, 181 ,185, 183 195, 192	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) לא תחול מגבלה של מרחק מזערי בין מבנה המגורים לבין מבנה עזר, ובלבד שמעבר ביניהם יעמוד בהוראות כל דין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שסך כל שטחי הבניה בכל המפלסים יחד לא יחרוג מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי תכנית זאת.

(2) תכסית כללית 175 מ"ר ועוד תכסית ייעודית 30 מ"ר = 205 מ"ר סה"כ. ניצול שטחי תכסית אחת לטובת השנייה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

(3) עבור מבנה עזר במגרשים עולים בלבד - עד קו אחורי 0 מ' בכפוף להוראות סעיף 4.1 ב'.

(4) עבור מבנה חניה - עד קו קדמי 0 מ'. עבור מבנה עזר במגרשים יורדים בלבד - עד קו קדמי 0 מ' בכפוף להוראות סעיף 4.1 ב'. עבור מגרש 185 בלבד - קו בניין לכיוון דרך מס' 11, יהווה קו בניין צדדי. מונה הדפסה 20

(5) עבור מבנה עזר - עד קו צדדי 0 מ' בכפוף להוראות סעיף 4.1 ב'.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	יחולו ההנחיות הארכיטקטוניות על פי נספח הבינוי והפיתוח לתכנית גע/מק/209. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
6.2	הוראות פיתוח
	(א) נטיעת עצים ושמירתם - הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים הקיימים בשטח למגרשי מגורים. עקירת עצים תותר רק לאחר קבלת רישיון מהגורם המוסמך. כל עץ אשר נעקר לאחר קבלת רישיון עקירה יוחלף בעץ חדש חצי-בוגר. (ב) שמירה על הנוף - תימנע פגיעה בחורש הטבעי מחוץ לקו גבול התכנית (עקב שפיכה, חציבה וכיו"ב). בנוסף, יסומנו בשטח על ידי אדריכל הנוף והמפקח עצים או אזורים אשר חל איסור מוחלט על פגיעה בהם. עצים טאזורים אלו יוגדרו לפני תחילת העבודה בשכונה. יש לתאם עם המועצה האזורית מיקום אתר לסילוק עודפי חפירה ופסולת אחרים לכריית אדמה, לחיפויי מדרונות או כריית חומר נברר. לאחר גמר השימוש באתר סילוק עודפים, יעוצב השטח ויוסדר לפי הנחיות אדריכל הנוף ויכוסה באדמה מקומית, בשכבה של 20 ס"מ לפחות. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה עלולה לדעתה לגרום נזק לנוף. (ג) קביעת גובה המגרשים ומפלס 0.00 בבניינים על פי תכנית הבינוי. (ד) קירות תמך - על פי נספח הבינוי והפיתוח לתכנית גע/מק/209 ועל פי ההנחיות הבאות: כל קירות התמך של המגרשים בשכונה יבנו מאבן לקט מקומית בבניה ציקלופית שתכלול יציקת חגורת בטון עליונה (קופינג) בגובה 10 ס"מ. בסיומת של קיר או פינת קיר, יבנה הגבהת קיר (עמודון) באורך של 60 ס"מ מינימום לגובה 1.20 מטר. "קפיצות" (שינוי בגובה הקיר) יהיו מינימום של 35 ס"מ ובמרווחים מינימליים של 2.00 מטר אחד מן השני. לא יותרו "קפיצות" בקירות בפינות המגרש. כל מגרש הגובל בשצ"פ או מבר ציבורי יחויב בבניית קיר תומך ד לגובה המתוכנן של השצ"פ. לא יאושר שפיכת קרק ממגרש פרטי לשצ"פ. (ה) מתקני פינוי אשפה - מיכלי אשפה יהיו מסוג הטמון באדמה בומק של 1.50 מטר. המיכל בולט מל פני האדמה 1.20 מטר וקוטרו גם כן 1.20 מטר. המיכלים ימוקמו במקומות שיוכנו לשם כך ברצות החניה הציבורית לאורך כבישי השכונה. לכל 8 יחידות דיור יוצב מיכל אשפה אחד. מיקום מתקני האשפה יהיה על פי תכנית הבינוי. (ו) חיבורי תשתיות חשמל, בזק וטל"כ - ביצוע גומחות (פילרים) לפי דרישות חברת החשמל, בזק וטל"כ. מיקום הגומחה יהיה בקו הקיר

6.2

הוראות פיתוח

לחווית הרחוב, לתוך שטח המגרש הפרטי, עם גישה חופשית מהמדרכה הציבורית. הגומחה תהיה מבטון מזוין, בהמשך לקיר האבן. מידות וקונסטרוקציה לפי תקן חברת החשמל.

(ז) הכנת תכנית פיתוח שטח -

קבלת היתר בניה מותנה והגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100. בתכנית פיתוח יסומנו האלמנטים הבראים: גבהי קרקע וקירות תמך, ניקוזים עיליים, סימון שבילים, מדרגות ואבני שפה. מיקום גומחות (פילרים) לחיבור תשתיות, מיקום חניה לרכב, מיקום מעקות בטיחות, גדרות ומאחזי יד. כמו כן סימון אזורי צמיחה ונטיעות. יש לצרף חזית של קיר הפונה לכביש שכונתי לצורך אישור. הועדה המקומית רשאית לדרוש שתכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף או אדריכל רשום לתכנון פיתוח ונוף. התכניות יוגשו לאישור הועדה המקומית. תכנון קירות תומכים ואמצעי ניקוז תת קרקעיים יעשה על ידי מהנדס רשוי ועל פי הנחיות מהנדס ביסוס.

(ח) תנאים לביצוע התכנית -

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

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב -

תנאי למתן היתר בניה מתן פתרון ביוב (כולל פתרון קצה המאושר בפועל) בהתאם לדרישות משרד הבריאות. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, על פי תכנית הבינוי ובאישור מהנדס הרשות המקומית. רצועת מעבר ביוב המסומנת בתכנית הבינוי תהיה למטרה זאת בלבד ולא יותר לבנות ולהקים עליה כל פיתוח ובינוי אחר למעט גינון ציבורי. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב. בעלי מגרשים ו/או חוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב המרכזית. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מטר מהגבול. קווים ושוחות הביוב יהיו על פי המסומן בתכנית הבינוי.

ניקוז -

תנאי לקבלת היתר בניה, תהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, על פי תכנית הבינוי ובאישור מהנדס הרשות המקומית. קווים ותעלות הניקוז, השוחות, הקולטנים, ומתקני היציאה יהיו על פי המסומן בתכנית הבינוי. מגרשים עם גבול אחורי משותף - תוואי הניקוז יהיה בגבול בין המגרשים אל תעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש הנמוך או אל השפ"פ הנמוך ודרכו לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש. במגרשים שבגבולם מסלעה או קיר תומך יקלט הנגר העילי למרזבים נסתרים בתוך הקיר או המסלעה עם יציאה בתחתיתם אל תעלת ניקוז בתחתיתם שתוביל לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש הנמוך, או אל השפ"פ הנמוך ודרכו לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש כמסומן בתכנית בינוי. בשום מקרה לא יהיה ניקוז של מגרש עליון אל מגרש הנמוך ממנו.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים -

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים לכך, על פי תכנית הבינוי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אשפה -

סידורי סילוק האשפה יהיו על פי תכנית הבינוי והוראות הרשות המקומית. במגרשים קיצוניים ללא מגרש חניה צמוד תהיה החצר בצד החיצוני של המגרש. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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. חצר השירות לפחי אשפה, לבלוני גז ולארונות תקשורת וחשמל תמוקם בין מגרשי החניה הצמודים של שני מגרשים ותבנה על פי תכנית הבינוי. במגרשים קיצוניים ללא מגרש חניה צמוד תהיה החצר בצד החיצוני של המגרש.

6.4

תקשורת

מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5

חשמל

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

1. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 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'

2. מציר הקו :

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 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 לכל 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

6.5	חשמל
	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 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 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)
6.6	חניה
	חניה - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. פרטי החניה על פי תכנית בינוי ועל פי הוראות סעיף 4.1 ג' בתכנית זאת.
6.7	ניהול מי נגר
	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 לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ה. 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.
6.8	תשתיות
	תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים. חיבורי תשתיות חשמל, בזק וטל"כ - ביצוע גומחות (פילרים) לפי דרישות חברת החשמל, בזק וטל"כ. מיקום הגומחה יהיה בקו הקיר לחזית הרחוב, לתוך שטח המגרש הפרטי, עם גישה חופשית מהמדרכה הציבורית. הגומחה תהיה מבטון מזויין, בהמשך לקיר האבן. מידות וקונסטרוקציה לפי תקן חברת החשמל.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

סילוק עודפי עפר - שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סליה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לאפשר לגליזציה של מבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בקיום כל התנאים הבאים:

א. המבנים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית;

ב. המבנים לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים;

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר;

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר לגליזציית המבנה הקיים.

ה. כל תוספת בניה תתכנס לקווי בניין מאושרים.

6.12

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13

הוראות בינוי

עבודות עפר

עבודות חפירה, חציבה ומילוי בשטח מגרש, יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי

6.13

הוראות בינוי

הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לגבולותיו. במידה ונגרמה שפיכה או דרדור חומר מעבר לגבולות מגרש, עלויות החזרת המצב לקדמותו, בשטח מעבר לגבולות המגרש, יחולו על בעל המגרש המבצע את העבודה או מי שפעל מטעמו.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל/ר

