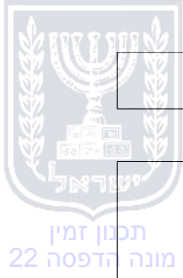


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-1015940

רשפים - מגרש מס. 328



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
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

לפי מיקום הבית הקיים וקווי הבנין הקיימים לא ניתן לממש את זכויות הבניה המותרים. תכנית זו באה להסדיר את קווי הבנין כך שאפשר יהיה להרחיב את הבית בצורה נכונה והגיונית. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4 - קביעת או שינוי בקווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רשפים - מגרש מס. 328
-----------	-----------	----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
------------------------	------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	202-1015940
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	500 דונם
------------	------------	----------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (א) (5)
---------------	---------------	---------------------------

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק המעיינות
קואורדינאטה X	244969
קואורדינאטה Y	709733

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

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: רשפים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	328		רשפים

שכונה רשפים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20968	מוסדר	חלק		8

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/05/2015		5552	7036	מחליף הוראות ותשריט וכפופה לכל הנספחים הרלוונטים.	שינוי	ג/ 20684



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל לוין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 42 03/05/2022	דניאל לוין	03/05/2022		1: 100	מנחה	בינוי
לא		17: 43 19/09/2021	דניאל לוין	19/09/2021		1: 250	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
	פרטי	עמיר כפרי			רשפים	(1)				
	פרטי	שני כפרי			רשפים	(1)				shanibashan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 96.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיר כפרי			רשפים	(1)				
פרטי	שני כפרי			רשפים	(1)				shanibashan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 96.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: רמ"י.

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	דניאל לוי	89068		שדה אליהו	שדה אליהו		04-6096407		Levin@sde.org.il
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	04-6084621		0525600345a@gmail.com

(1) כתובת : ברוש 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 כולל מחסן בקו בנין 0 אחורי וצדדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	328



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	500.38	100
סה"כ	500.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	500.38	100
סה"כ	500.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים קיימים של חברי הקיבוץ, להקמת מבני מגורים. באזור זה תותר בניית בתי מגורים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מקלטים, מחסנים, מתקנים הנדסיים המשרתים את בתי המגורים, משטחי חוף, סככות צל, מתקני משחק וגן, שבילים ודרכים פנימיות. בכל מגרש יותר להקים חדר אירוח אחד (צימר), כחלק מיחידת הדיור (בלתי נפרד). יותר שימוש לפעוטונים וגני ילדים במסגרת השימוש ליחידת אירוח או השימוש העיסקי לבעלי מקצוע חופשי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. פיתוח ובינוי באזור המגורים יתבצע יעל בסיס תכנית בינוי מפורטת לתא שטח בשלמות בתיאום עם הוועדה המקומית בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט בינוי ועיצוב לתא שטח בשלמותו וכן מיקום המבנים, דרכי הגישה, החניה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז, ופיתוח השטח.</p> <p>2. יחידת אירוח/שימוש עיסקי:</p> <p>בכל מגרש יותר להקים יחידת אירוח אחת (צימר), כפוף לסטנדרטים של משרד התיירות ולאישור השימוש ע"י הוועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים או לחילופין בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאים המפורטים:</p> <p>א. במצב שלח שימוש עיסקי - בעל המקצוע יהיה הדייר בבית.</p> <p>ב. השטח העיסקי לא יהיה גדול יותר מ-40 מ"ר כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, כפוף לאישור השימוש בהיתר הבניה ברישוי עסקים.</p> <p>ג. גודל חדר אירוח אחד יהיה בין 25-40 מ"ר. תנאי למתן היתר בניה ליח' האירוח - אישור משרד התיירות בדבר תקנים פיזיים לתכנון.</p> <p>ד. יחידת האירוח או השימוש העיסקי יהיו חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא יינתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח או שימוש עיסקי במבנה נפרד.</p> <p>ה. החניה ליחידות האירוח או השימוש העיסקי תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון החניה בתחומי המגרש יהיו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח או לשימוש עסקים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו. תנאי להקמת שימוש עיסקי או יחידת אירוח יהיו קיומו של בית מגורים.</p> <p>ז. בכל בקשה להיתר תוגש בנוסף תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר.</p> <p>ח. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מביניהם ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>2. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:</p> <p>- המחסן ייבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר</p> <p>- המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה חיצונית נפרדת למחסן.</p> <p>3. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.</p> <p>4. המבנים ייבנו חיצונית צחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>5. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס המועצה.</p>

4.1	מגורים
ג	<p>בטחון ובטיחות מכלי דלק וארובות. תותר הקמת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי להסקה יהיו עיליים ויותקנו בתוך מאצרה תקנית. המכלים יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p>
ד	<p>אדריכלות דודי שמש חייבים להיות מוסתרים</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקנים לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים: - המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי הפונה לדרך ציבורית או שביל ציבורי. - המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מחזית מגורים סמוכים. - לא תותר בניית מתקני חצר בקו 0 ובכל מקרה לא פחות מ-1.5 מטר מגבול מגרש (רצועה מיוחדת לתשתיות). - המתקנים יהיו ללא גג. - תותר הקמת קירות בגובה מקסימלי של 1 מטר, למעט חצר משק למיסתור כביסה בגובה מירבי של 1.8 מטר. - תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - לא תותר הקמת גדרות חציצה בין המגרשים.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח רום מפלסי המגרשים: 1. לצורך חישוב והגדרת רום מפלסי המגרשים יש להתייחס להפרש הגבהים שבתוך בין שני כבישים/שבילים מקבילים המזינים מגרשים צמודים (בניצב לקווי גובה קיימים). 2. רום מפלס ריצפות הבתים (0.00) יהיה עד 10 ס"מ לכל היותר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במגרש אשר שיפוע הקרקע בו 2%. במגרש אשר שיפוע הקרקע בו יעלה על 2% רום מפלס הריצפות לא יעלה על רום הנקודה הגבוהה ביותר במגרש. 3. לשם הסדרת מפלסי קרקע במגרשים תותר הקמת קיר תמך/מסלעה בתנאים הבאים: - פתרון גורף ואחיד מבחינת מאפייניו בכל המגרשים. - בגובה של עד 60 ס"מ בחזית קדמית ובחזית צדדית. - הגובה של עד 150 ס"מ בחזית האחורית, עם מעקה תקני.</p>
ז	<p>ניקוז 1. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים. 2. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ. 3. בשטחים ציבוריים יותקנו אמצעים להשהיית ולמיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במגרשים, כבישים ומשטחים מרוצפים המנוקזים לשצ"פ, כדוגמת שטחי גינון וסכרונים. כל השטחים הציבוריים ינוקזו לכיוון תעלות ניקוז אזוריות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים
ח	<p>פיתוח סביבתי נטיעות וצמחיה :</p> <p>1. בתחומי כל מגרש או לחלופין בצטח הציבורי הצמוד אליו יש לנטוע לפחות עץ אחד בעל נוף רחב מבין עצי ארץ ישראל. ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים. 2. יש לשתול צמחיה חסכונית במים בשטחי גינון ציבורי.</p>
ט	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. תותר התקנה על גגות המבנים כך שישתלבו בגג המשופע או בגגות שטוחים בשילוב מסתורים מתאימים.</p>
י	<p>חניה</p> <p>חניות בקו הרחוב יבוצעו כחניות מפולשות בלבד עם קו צידי 0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)		2	8.5	2.5	1	35	60		10	50	500	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'תכנון זמין
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (1)	מגורים	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. תותר בניית מרתף במגבלות הבאות:
- שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליה
 - הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך שטחי יחידת הדיור
 - גובה תיקרת המרתף תהיה 220 ס"מ
 - מרתף שגובהו יעלה על האמור ייחשב כשטח עיקרי
 - שטחי המרתף יכולים לשמש גם לחניה מקורה
 - תיקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מטר מפני הקרקע הסופיים סמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים
- ב. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו
- ג. הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מבין השניים.
- ד. תותר הקמת יחידת אירוח בתחום המגורים עפ"י תכנית זו על חשבון שטח המגורים (כחלק מזכויות הבניה)
- ה. מחסן בניה קלה - ניתן לחרוג מקו בניין מערבי וצפוני עד לגבול המגרש
- ו. פרגולה ומחסן בניה קלה - ניתן לחרוג מקו בניין מזרחי עד ל-1 מטר מגבול מגרש
- ז. מרפסת שרות - ניתן לחרוג מקו בניין צפוני עד ל-1 מטר מגבול מגרש, ומקו בניין מערבי עד ל-2.25 מטר מגבול מגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

א. מניעת מפגעים בזמן עבודות הקמה:

- מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות הקמה: בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחוייב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
- ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו להרטה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או ביסויין.
- יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.
- יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בנין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
- יש להרטיב את דרכי עפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
- שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.
- כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה 1979.

ב. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הקמה:

- עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992" משעה 6:00 בבוקר עד 19:00 בערב.
- כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979 יעמדו בדרישות תקנות אלה.
- הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990"

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי החניה ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

איסוף פסולת ופינויה:

- יובטח דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים.
- בזמן בנייה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.
- פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.

6.4**חשמל**

איסור בנייה מתחת ובקירבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3 מטר

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2 מטר

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20 מטר מציר הקו קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35 מטר מציר הקו מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מטר אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה, ו-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת קרקעיות ויוקמו פילרים ונישות בנויות כנדרש. 2. מערכת טלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית. 3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת קרקעיות.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשייית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p>
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>במידה וקיימים עצים בוגרים במגרש, יש לפעול לפי הנחיות פקיד היערות.</p>
<p>6.8</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא ע"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בו שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר. 3. בדיקת קבלות 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.</p>
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהווה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תכנון הנדסי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>רעידות אדמה - תמ"א 38 : ככל שהתכנית תמ"א 38 מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 וזאת במילוי התנאים הבאים :</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית 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"</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח וקיבולת מתאימה. כל התשתיות בתחום התכנית: קוי חשמל, תקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיים. בתחום מגורים באזור שבילים שרצועת רוחבם היא 3 מטר - תתאפשר הנחת תשתיות ברצועה נוספת ברוחב 2 מטר לכל צד אל תוך המגרשים. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ובתנאים המפורטים : 1. כל קווי הביוב יהיו קווים אטומים מסוג HDPE, שוחות הביוב יהיו מונוליטיות. 2. בקווי סניקה יוכנסו מדי לחץ לצורך בקרה על דליפות מהקו.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>היטל השבחה ישולם עפ"י התופסת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

למימוש מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22