

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0983999

חלוקת מגרש 810 לשני מגרשים, שינוי בהוראות בניה - זרזיר

צפון

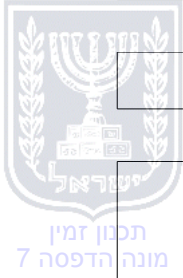
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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 מפורטת לחלוקת מגרש מס' 810 לשני מגרשים בהסכמה ושינוי בקווי בניה בשכונת גריפאת בזרזיר. מגרש מאושר נגבע לפי תשריט מס' אח/17494/81.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרש 810 לשני מגרשים, שינוי בהוראות בניה -
זרזיר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0983999

מספר התכנית

1.048 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 220577

קואורדינאטה Y 736720

1.5.2 תיאור מקום

מערב זרזיר - שכונת גריפאת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גריפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17494	מוסדר	חלק		81

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
ג/ 16443	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16443 ממשיכות לחול.	6214	3197		17/03/2011

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט אך כפופה לנספחים הרלוונטים.



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				בכר יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בכר יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	29/05/2021	בכר יאסין	14: 25 29/05/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/12/2021	בכר יאסין	10: 58 13/12/2021	נספח בינוי וחניה	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	30/05/2021	בכר יאסין	11: 37 30/05/2021	תשריט חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/04/2002	בכר יאסין	15: 09 06/04/2022	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



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	קאסם גריפאת			זרזיר	(1)				kasemgrifat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרזיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קאסם גריפאת			זרזיר	(1)				kasemgrifat@gmail.com

(1) כתובת: זרזיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קאסם גריפאת			זרזיר	(1)				kasemgrifat@gmail.com

(1) כתובת: זרזיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	בכר יאסין	108141		עראבה	(1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262	04-6741262	bakerya75@g mail.com

(1) כתובת : עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
מגורים ב'	בהתאם למגורים א' בתכנית המאושרת

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

חלוקת מגרש 810 לשני מגרשים, שינוי בהוראות בניה בשכונת גריפאת בזרזיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 810 לשני מגרשים, לפי סעיף 62א (א) 1.
2. קביעת הוראות בניה למגרש מגורים, לפי סעיף 62א (א) 5.
3. שינוי בקווי בניה לפי במסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4.
4. קביעת הוראות לעניין הריסות לפי סעיף 62א (א) 19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מגורים ב'	812,811	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	812,811	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	מגורים ב'	1,048	100
סה"כ	סה"כ	1,048	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	מגורים ב'	1,053.84	100
סה"כ	סה"כ	1,053.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים או לפי תכנית מפורטת שתוכן על סמך תכנית זו. א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם. ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש. גודל מגרש 250-600 מ"ר 1 מבנה. גודל מגרש 601-1199 מ"ר 2 מבנה. ג. הוראות בינוי : 1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה. 2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'. 3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי. ד. במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית, תותר הקמת חנויות קמעוניות בקומת מפלס הדרך. תנאי לשימוש המסחר בכך שלא תהא הפרעה לשכנים. ה. חנויות יישמשו למכולת שכונתית, סדקית, מספרה, מכשירי כתיבה וכד'. השימוש יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתנאי פתרון חניה בהתאם לתקנים. ה. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים. ו. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל. לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת						
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	12.5 (1)	4	45	103	22	81	250	812 ,811	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. תוספת של 1.45 מ'.
- בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ'.
- חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבניה.
- היתר הבניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 1.45 מ' לגג רעפים.
- (2) + קומת מסד.
- (3) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.2

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, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

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

5.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי 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 דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל 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

6.2

חשמל

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)

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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.
 ביוב:
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 אשפה:
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5

פסולת בניין

טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר
 א. 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:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 ב. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 מבנה גדול כל אחד מאלה:
 1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
 2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה בחישוב לפי נוסחה



6.5	פסולת בניין
	נהוגה על 250 טון. 3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה. עודפי החפירה יועברו מידית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק. 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. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. ה. עודפי קרקע שפוכת 1. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. 2. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכניות לבניה. 3. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק.
6.6	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.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.9	מתקנים זמניים
	א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.10	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל.

6.11

חלוקה ו/או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.12

אדריכלות

1. גובה מבנים:
 - א. בטופוגרפיה בשיפוע שבין 10% ל- 20% תותר תוספת קומת מסד. לא יבנו עמודים בדלים ותהיה חובת סגירת קיר עד לגובה של 100 מ' + מרצפת קומת המסד לפחות.
 - ב. בטופוגרפיה בשיפוע שמעל ל- 20% תותר תוספת קומה רביעית למגורים.
 - ג. תותר הקמת גר רעפים. גר רעפים שגובהו בשיא הגג מעל תקרת הקומה העליונה הוא מקסימום 2.4 מ' חלל הגג לא יחשב במניין הקומות.
 - ד. מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מטר.
 - ה. תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה, שלא ייכלל במניין הקומות, מתווה המרתף יתאים לתחום הבניין המותר. המרתף יחשב כשטח שירות.
 - ו. קומת עמודים נחשבת כקומה במניין הקומות המותר לבניה במגרש.
 - ז. חדר מכונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במניין הקומות.
2. מבני עזר:

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמתם של מבני עזר במבנה האחורי בהתאם להנחיות תוכנית זו.

שטח מבנה העזר לא יהיה גדול מ- 50 מ"ר ויוקם במסגרת קווי הבניין. יעוד מבני העזר יאושר ע"י הועדה המקומית לפי העניין.
3. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:
 - א. מזגנים
 - מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים. בהיתר הבניה יופיע מיקום מדחסים ומקררים (בשטח מסחרי בלבד) ויינתן פתרון אקוסטי הולם. לא יותר מיקום מדחסים בתוך מבנה או ללא מיגון אקוסטי הולם. כני"ל לגבי גנרטורים.
 - ב. שילוט
 - ב. בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.
 - ב. 2. תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני המגורים.
 - ב. 3. באזור מסחר משולב במגורים יקבע שלט אחיד לכל האזור המסחרי. השלט ישולב בחלון הראווה ובגובה עד 5.5 מטר. מיקום השלט וגודלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ג. קולטי שמש
 - קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.
 - ד. צנרת



אדריכלות	6.12
לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין . במידה ותותקן צנרת חיצונית , היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין . ה . מסתור כביסה ה 1. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון , אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה . מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה . ה 2. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב . ה 3. בבתיים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה . הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר . ו . ארובות ו 1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים . ו 2. מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר . ז . פרגולות ז 1. יותר להתקין קירורים או פרגולות בכניסה לבתים , יציאות לחצר , מרפסות , חדרי מגורים לא מקורים וחצרות משק . תותר פרגולה גם מחוץ לקווי הבניין . ז 2. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה , וחישוב שטחה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה . ז 3. הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד או עץ . 4. בניה על גבול גן לאומי : כל בניה בגבול הגן הלאומי תעשה בפיקוח רשות הטבע והגנים . 5. אספקת גז : א. לכל בניין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית. ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשר גישה נוחה לתפעול ותחזוקה. 6. טלפון, תקשורת וכבלים : רשת קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים. רשת תקשורת תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.	
סביבה ונוף	6.13
הנחיות נופיות : 1. שפך ועודפי קרקע א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב. ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה. ג. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו. ד. על כל מבקש היתר לחדש את הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה. ה. במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.	

6.13

סביבה ונוף

2. קירות תומכים מסלעות

א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.

ב. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת, כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.

ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים. אחוריים וצדדיים, הגובלים בשטחים ציבוריים, לא יעלה על 3.00 מטר. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.20 מ נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.

ד. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5, 1:1.

המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן.

במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ.

ה. בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

3. מעיקות, גדרות ושערים

א. הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן.

ב. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת או עץ.

ג. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר תוקם גדר.

ד. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית, שלידה לפחות 15 ס"מ.

ה. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.

ו. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים, (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

ז. על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

6.14

סביבה ונוף

4. מתקנים לאיסוף אשפה

א. מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.

ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדה המועצה.

ג. המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.

ד. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי החלוקה ונגישות ו/או באזור המפגש בכניסה לשוב. במידה וקיים צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הכפרים,

המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור באחת מפניות המגרש, אופי בינוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.

6.14

סביבה ונוף

5. תכנית פיתוח (תנאי להוצאת היתר בניה)
- א. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים, לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.
- ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התוכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
- ג. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.
- ד. תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחובות מרוצפים, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל. תוואי גבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות, כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון, כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- ה. תצורף תכנית נטיות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.
- ו. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי לייצר חזית אחידה לרחוב.

6.15

ביוב

- יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב המרכזית.
- א. לא יינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב המרכזית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת התשתיות, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.
- ב. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- ג. היתר אכלוס למבנים יינתן רק לאחר חיבור למערכת הביוב המרכזית ולפתרון קצה מאושר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בשכונת גריפאת ולבניינים הגובלים ברצועת המוביל הארצי יהיה קבלת חוות דעת חברת מקורות, וזאת בכדי למנוע סיכון לזיהום מי המוביל הארצי.

6.16

ניקוז

- ניקוז מי גשם
- א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חלחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.
- ב. בכל היתר בניה יוצגו מערכות התשתית שיראו הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.
- ג. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לשימור מי נגר ואצילת נגר עילי.
- ד. בכל תכנית לשנוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לאצירת נגר עילי שימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז.

6.16

ניקוז

התכנית תאושר על-ידי רשת הניקוז.

ה. רשאית הוועדה המקומית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ולאצירתם או למעבר שופכין מזהמים. אין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה למעט עבודה לצורך הניקוז עצמו.

ו. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יבואו לאישור רשות הניקוז.

ז. במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותה לכלול זאת בהיתר הבניה.

ח. תוואי הניקוז הראשיים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג.

שהוא למעט דרכים או שבילים.

ט. בניגוד לניקוז משמר מים, אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.

י. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו לתעלות ניקוז.

יא. מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.

יב. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד. הניקוז יהיה לתוך המגרש.

יג. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.

יד. הבטחת ניקוז השטח נשוא ההיתר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

טו. אימוץ ההנחיות לבנייה משמר מים בכל רחבי המועצה.

6.17

ניהול מי נגר

שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ב. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים, הפנוי מכל בינוי או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהיה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.

ג. תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.

ד. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ה. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

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

6.19

הנחיות מיוחדות

לא יינתנו היתרי בניה בשכונת "גריפאת", אלא לאחר השלמת שדרוג מערכת ביוב בשכונה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידי

