

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-1011956

מושב לימן - שינויים במשק עזר מס' 539

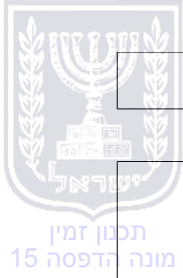
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

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

מטרתה של תכנית זו הינה להגדיל את זכויות הבניה המותרות באחת משתי יחידות הדיור המאושרות מכוח תכנית ג/18731 במשק עזר מס' 539 במושב לימן מ- 55 מ"ר ל-207 מ"ר. התכנית ערוכה במתכונת של תכנית שאישורה בסמכותה של ועדה מקומית, ומציעה להוסיף כאמור 152 מ"ר לזכויות התקפות - המהווים 7% משטחו של תא שטח מס' 539, על פי סעיף 62א.א(17)א לחוק התכנון והבניה.

כמו כן, התכנית מציעה שינוי במרווח מזערי בין מבנים מ-6 מ' או 0 מ' ל-3 מ' או 0 מ' והגדלת השטח המותר לבניית מחסן ביתי באחת מיחידות הדיור על חשבון שטחי שירות אחרים, על פי סעיף 62א(9) לחוק התכנון והבניה.

הגדלת זכויות בניה ביחידת דיור ששטחה המותר עד 55 מ"ר ליחידת דיור ששטחה המותר מעל ל- 55 מ"ר, הופכת את יחידת הדיור הנ"ל ל-"נספרת" ביחס למכסת יחידות הדיור המותרות בישוב על פי לוח 2 בהוראות של תמ"א 135. כיום מאושרות בתכניות מפורטות 325 יחידות דיור במושב לימן, כאשר המכסה לפי לוח 2 בתמ"א 135 היא 450 יחידות דיור. על כן, אין בתכנון המוצע חריגה ממכסת יחידות הדיור בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב לימן - שינויים במשק עזר מס' 539

מספר התכנית 201-1011956

1.2 שטח התכנית 2.179 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (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	חבל אשר
קואורדינאטה X	210918
קואורדינאטה Y	774448

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה הצפונית של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לימן			

שכונה בשכונה הצפונית של הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	21	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1/1. ב. הוראות תכנית תמא/ 1/35/1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1/ב
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
15/12/2014		1840	6942	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות תכנית ג/18731 אך כפופה לנספחים הרלוונטיים.	החלפה	ג/18731
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11043 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/11043



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך המפרט מס' יח"ד בישוב כנדרש בתמ"א 1\35	14: 42 01/05/2022	רודי ברגר	01/05/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת עצים בוגרים	16: 17 15/12/2021	ערן געש	12/12/2021	5		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	15: 06 11/01/2022	רודי ברגר	10/01/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	13: 24 19/12/2021	ערן געש	13/12/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 47 15/12/2021	רודי ברגר	15/12/2021	1	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	חוה אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com
	פרטי	לוי אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוה אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com
פרטי	לוי אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חוה אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com
חוכר		לוי אברני			לימן	(1)				avrany@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
אדריכלית נוף	סוקר עצים	ערן געש	74592		יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ינור-גית	(2)		04-9804186	04-9804219	office@bibar m.co.il

(1) כתובת : ד.נ. משגב.

(2) כתובת : ת"ד 88.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
יחידה לאירוח כפרי	על פי התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם.

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**

א. הגדלת זכויות הבניה ביחידת דיור מאושרת במשק עזר מס' 539 במושב לימן.

ב. שינוי במרווח המזערי בין מבנים מ-6 מ' או 0 מ' מ' ל-3 מ' או 0 מ'.

ג. הגדלת השטח המותר לבניית מחסן ביתי באחת מיחידות הדיור מ-10 מ"ר ל-20 מ"ר על חשבון שטחי שירות אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח המותר לבניה ביחידת דיור מאושרת במשק עזר מס' 539 במושב לימן, מ-55 מ"ר ל-207 מ"ר, על פי סעיף 62א.א(17)א(א) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי במרווח המזערי בין מבנים מ-6 מ' או 0 מ' מ' ל-3 מ' או 0 מ', על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

ג. הגדלת השטח המותר לבניית מחסן ביתי באחת מיחידות הדיור מ-10 מ"ר ל-20 מ"ר על חשבון שטחי שירות אחרים, על פי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
משק עזר		539
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	משק עזר	539
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	539

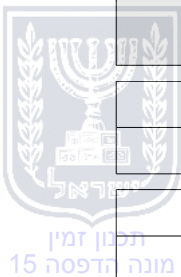
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,178.54	משק עזר
100	2,178.54	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,178.54	משק עזר
100	2,178.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"). ג. משרד לבעל מקצוע חופשי/סדנת אומן. ד. בריכת שחיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. היקף בניה מותר לבתי מגורים. ניתן לבנות 1 יח"ד רגילה הכוללת 220 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות" (חניה מקורה ל-2 רכבים - 26 מ"ר, מחסן - 20 מ"ר, ממ"ד - 14 מ"ר) וכן יחידת דיור שניה הכוללת 147 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות" (חניה מקורה ל-2 רכבים - 30 מ"ר, מחסן - 10 מ"ר, ממ"ד - 14 מ"ר, אחרים 6 מ"ר).</p> <p>ב. מחסן דירתי. תותר הקמת מחסנים דירתיים בצמוד למבני המגורים או במבנה נפרד. ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבניין וכן ניתן להקימו בקו בניין אחורי 0 מ', או בפניות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.7 מ' בגג שטוח או 3.7 מ' בגג משופע. סה"כ שטח המחסן לכל יח"ד לא יעלה על המצוין לעיל.</p> <p>ג. חניה. שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש. תותר הקמת מבני חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. שטח חניה לא יעלה על המצוין לעיל.</p> <p>ד. חדרי אירוח. תותר בניית יחידות אירוח בהיקף התואם את גודל המגרש. יותרו 3 יח"א למגרש ששטחו עד 1,500 מ"ר, 4 יח"א למגרש ששטחו בין 1,501 מ"ר לבין 3,000 מ"ר ו-1 יח"א למגרש ששטחו מעל 3,001 מ"ר. גודל יח"א עד 40 מ"ר ליחידה. ואולם אם ביום אישור תכנית זו קיימים במגרש צימרים שאושרו כדין בגודל אחר, יגבר הקיים והמאושר כדין על המותר על פי תכנית זו. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן. מרווח בניה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים יהיה 3.0 מ' לפחות או 0 מטר. קווי הבנין מגבול המגרש יהיו כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם. תנאי להיתר ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגרש.</p> <p>ה. משרדים לבעלי מקצוע חופשי/סדנאות אומן. יותרו לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם יוצרים מטרדים לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים ובמגבלות קווי הבנין. מתן היתר בניה מותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח המותר למשרדים ו/או סדנאות לא יעלה על 60 מ"ר, צמוד לבית או כחלק בלתי נפרד ממנו, על חשבון זכויות הבניה המותרות לחדרי האירוח.</p> <p>ו. מתקנים משולבים בבניין. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.</p>

משק עזר	4.1
<p>קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ז. בריכת שחיה. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש דיירי הבית. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קוי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) יוקמו גדר ושער/מונה</p> <p>הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p> <p>ח. קווי בנין. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין. במקרה של סתירה בין קווי בנין הרשומים בלוח הזכויות והראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט. במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קוי הבנין הגובלים בדרך-קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צידיים.</p> <p>ט. תשתיות. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשמש את המבנה שיקום יהיה לפני איכלוס המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות						עיקרי
5	5	3	3	1	2	22.65	487			120	367	(1) 1501	539	מגורים	משק עזר		
5	5	3	3	1	2	7.35	160				(3) 160	(1) 1501	539	תיירות	משק עזר		

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. ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

ב. מרווחי הבניה בין מבנים הינם 3 מ' או 0 מ'.

ג. ניתן להקים מחסן במגבלות קווי הבנין וכן ניתן להקימו בקו בנין אחורי = 0 מ', או בפנינת האחוריות של המגרש (קו בנין אחורי וצידי = 0 מ') או בקו בנין צידי = 0 מ'. בניה בקו בנין = 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל במבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון המגרש השכן. גובה המחסן ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.7 מ' בגג שטוח או 3.7 מ' בגג משופע. סה"כ שטח המחסן לכל יחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר.

ד. ניתן להקים מבנה חניה במגבלות קווי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי = 1 מ' /או בקו בנין צידי = 0 מ'. בניה בקו בנין = 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל במבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון המגרש השכן. גובה החניה ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. שטח חניה לכל יחידת דיור לא יעלה על 30 מ"ר.

ה. בריכת שחיה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו בנין עד למרחק = 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים /או האחורי /או הקדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש שטח זמין מונה הדפסה 15

ו. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבנין.

ז. סה"כ תכסית הקרקע = 30% כמו בג/18731.

ח. התפלגות שטחי השירות והעיקרי למגורים. ניתן לבנות יח"ד אחת הכוללת 220 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות" וכן יחידת דיור שניה הכוללת 147 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שירות".

ט. גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעיים, או מפני המפלס הגבוה של המרדכה הגובלת במגרש, הגבוה מביניהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש כללי: 2179 מ"ר.

(2) לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.

(3) מתוכם ניתן להסב עד 60 מ"ר למשרד או סדנה.

(4) 4 יחידות לאירוח כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ' <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי</p>







תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p> <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת שיהיה במקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית באופן שמערכת הביוב על כל מרכיביה תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אספקת המים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. לפי הצורך ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנית פיתוח. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. קירות תומכים ומסלעות. במגרש תותר בניה קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיה בתחומי המגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p> <p style="text-align: center;">תקשורת</p> <p>טלפון ותקשורת: קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p> <p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש</p>

	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
	<p>של המבנה.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
	<p>1. כללי:</p> <p>א. נספח עצים בוגרים מהווה חלק מנחה במסמכי תכנית זו, ואולם תשריט הנספח בקני"מ 1:250 הינו מחייב.</p> <p>ב. ביצוע עבודות כריתה/העתקה ייעשה לאחר קבלת רשיונות כריתה/העתקה כדין.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמוך לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכל סיבה אחרת, (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. היתר בניה הכרוך בהעתקת עצים יכלול את התנאים הבאים: עצי חורש ים תיכוני המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר לפברואר, עצי דקל, עצי נוי וסיסמים יועתקו בין החודשים מרץ ליוני, למקומות הקבועים מראש. ביצוע ההעתקות ייעשה בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום, ובליוי מוכח לשלוש שנים. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למגורים בנחלות חדשות - אישור תכניות פיתוח למערכות תשתית (מים, ביוב, חשמל, דרכים) לכל הישוב. 2. תנאי לאכלוס מבני מגורים - ביצוע בפועל של מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז ודרכים) הנדרשים לתפעול תקין של השימוש למגורים.</p>	
<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. שפכים. שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח כל מתקן ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום. 2. ניקוז. בכל יעודי שטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיגה וחלחול מי נגר. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבנין. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. מפלסי בינוי ופיתוח בסמוך לנחל בצת ונחל כזיב יהיו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית ג/18731. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השפעת הנחל - אישור הבקשה ברשות הניקוז. 3. פסולת ואשפה. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה. פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי, מוסדר ומאושר. 4. זיהום אויר. כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק. למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.

5. חומרים מסוכנים. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק. עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת אזור המגורים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6. מפגעי ריח. אחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי מונוה הדפסה 15 תכנון זמין

7. רעש. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על: בשעות היום- (00:00-21:00) 45DBA, בשעות הלילה (00:00-7:00) לא יעלה על רעש הרקע.

8. קרקע. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

חומרי חפירה ומילוי

6.11

הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

תכניות הנדסיות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק ילוו באומדנים על היקפי החפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים כמפורט להלן:

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי. חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות. בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

ביצוע התכנית

7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/18731 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.