

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0839191

שינוי בהוראות וזכויות בניה - 17492/10 - זרזיר

צפון

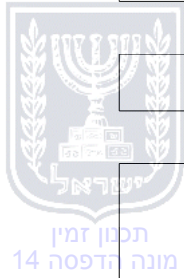
מחוז

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

מוצע בתכנית חלוקה חדשה ע"מ להסדיר גבולות מגרשים ולהסדיר בנייה קיימת ובנייה עתידית. בנוסף מסדירה התכנית קווי בניין, תכנית בנייה, מרחק בין מבנים במגרש, מספר מבנים במגרש ומסמנת מבנים להריסה במגרש מאושר ביעוד מגורים בזרזיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 254-0839191

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.159 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

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 (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יזרעאלים

קואורדינאטה X

221593

קואורדינאטה Y

735254

דרומית לזרזיר

1.5.2 תיאור מקום**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

דרומית לזרזיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17492	מוסדר	חלק		10

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
16443 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16443 ממשיכות לחטל.	6214	3197		17/03/2011

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של ג/16443 ;



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				רנין קאסם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנין קאסם		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		10/12/2020	סמיר סאלח	17: 00 15/12/2021	חלוקה בהסכמה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		15/12/2021	רנין קאסם	17: 02 15/12/2021	הסכמת בעלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2020	רנין קאסם	01: 06 07/12/2020	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	עבד מזאריב (1)			זרזיר					samer@maptop.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרזיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד מזאריב			זרזיר	(1)				samer@maptop.co.il

(1) כתובת: זרזיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד מזאריב			זרזיר	(1)				samer@maptop.co.il

(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
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704		נוף הגליל	(1)				ranen130@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(2)		04-6516617		samer@maptop.co.il

(1) כתובת: דודג' סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: משהד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות בנייה לצורך הסדרת בנייה קיימת, מוצע שינוי בקווי בניין, מרחק בין מבנים וחלוקה חדשה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א(א)1.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

צמצום מרחק בין שני מבנים בהתאם להוראות סעיף 62א(א)5.

שינוי במספר מבנים מותר במגרש לפי סעיף 62א(א)5

שינוי תכסית מ-45% ל-50% לפי סעיף 62א(א)9

קביעת מבנים ותנאים להריסה לפי סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	82.28	7.10
מגורים א'	1,056.89	91.17
שמורת טבע	20.03	1.73
סה"כ	1,159.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,004.73	100
סה"כ	1,004.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, צפיפות של 4 יח"ד/דונם. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש

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 כפי שסומן בתשריט התכנית.
3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר יכול לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.
- יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, וזאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצעו פתרון חניה בהתאם לתקנים.
- תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת החשמל.
- לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים.

4.1.2**הוראות****א****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 לגובה של 100 מ' + מרצפת קומת המסד לפחות.
 - ב. בטופוגרפיה בשיפוע שמעל ל- 20% ותר תוספת קומה רביעית למגורים.
 - ג. תותר הקמת גג רעפים. גג רעפים שגובהו בשיא הגג מעל תקרת הקומה העליונה הוא מקסימום 2.4 מ' חלל הגג לא יחשב במנין הקומות.
 - ד. מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מטר.
 - ה. תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבנייה, שלא ייכלל במנין הקומות, מתווה המרתף יתאים לתחום הבניין המותר. המרתף יחשב כשטח שירות.
 - ו. קומת עמודים נחשבת כקומה במנין הקומות המותר לבנייה במגרש.
 - ז. חדר מכונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במנין הקומות.

2. מבני עזר

הודעה המקומית תהא רשאית לאשר הקמתם של מבני עזר במנה 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 הבנייה ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים

4.1

מגורים א'

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.1. בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.

ב.2. תאסר הצבת שטחי 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

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. המידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין.

ה. מסתור כביסה

ה.1. לא צאווה 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 גוון 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 גרום 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.

ב

הוראות פיתוח

תכניות פיתוח

1. לבקשת היתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה.

2. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות.

3. למגורים, למבני ציבור ולשטחי מסחר, תוגש תכנית פיתוח לכל המגרש, גם אם הביצוע יהיה בשלבים.

פיתוח מגרשים לבניה

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מגובשת.

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת										
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	12.5 (1)	4	50		81	22	1	מגורים	א'	
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	12.5 (1)	4	50		81	22	2	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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך ובתנאי שישמרו סה"כ אחוזי בנייה.
- בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה בגובה של 3 מ'.
- חנייה מקורה במרווח בנייה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.
- היתר הבניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12.5 לגג שטוח + 1.45 מ' לגג רעפים.
- (2) תותר קומת מסד מעבר ל-3 קומות.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. תותר חניה בתחום קווי הבניין הצידי והקדמי (קו בניין אפס). הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- ג. תותר חניה ניצבת לכבישי השירות בתחום המגרש יותר להצמיד את החניה הפרטית למסעה הציבורית והמדרכה הציבורית תעבור מעבר לחניה בתחום המגרש הפרטי.
- ד. חניות בכבישים ציבוריים הן תוספות לחניות הנדרשות לפי התקן, שיוקצו בתוך המגרשים.
- ה. מקומות חניה למגרשים למבני ציבור ימוקמו בשטח המגרש.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה אישור תצ"ר כנדרש בתקנות החלוקה.

6.3**הריסות ופינויים**

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסה בפועל של האלמנטים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

6.4**חשמל**

- 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
- 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה 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.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' --
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' --
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.00 מ' --
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' --
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --

6.4

חשמל

- ט. כבלי חשמל מתח עליון
 י. ארון רשת
 יא. שנאי על עמוד
- בתיאום עם חברת החשמל
 -- 1.00 מ'
 -- 3.00 מ'

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 יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.

6.5

הוראות פיתוח

השטחים הפנויים מסביב לבניינים :

פיתוח הקרקע במגרש יבוצע בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית המגרש באופן כזה שהגובה הסופי של הקרקע ישתלב עם הקרקע הטבעית לאורך שולי המגרש טיפול בהפרשי מפלסים לצורך פילוסף קרקע יבוצעו בהתאם למופיע בנספח הנוף.

הגובה במירבי של קירות תומכים וטרסות לא יעלה על 1.5 מ' והם יבוצעו בהתאם לפרטי נספח הנוף.

כל עבודות הפיתוח המבנות מכביש הגישה ועד קו קדמי יבוצעו בהתאם לפרטי

הנוף מתאימים כאשר הקירות יהיו קירות תומך מאבן לקט מקומית בגודל

20-30 ס"מ בנויים עם פוגות שקועות ב-3 ס"מ ומשטחים אופקיים מבטון

ומוצרי או מאבן שכבות המתאימה לריצוף.

בגבולות בצידיים של המגרש תותר בנית קירות בגובה של עד 2 מ'.

לא תותרנה גדרות תיל קוצני.

6.6

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 הועדה המקומית.

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

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

ה. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות ת"י 413.

6.8

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.

6.9

תשתיות

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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

6.10

מקלטים

מקלטים וחדרי ביטחון יבנו בהתאם לתקנות הג"א ויחשבו כשטחי שירות.

6.11

בינוי ו/או פיתוח

1. קירות תומכים, מסלעות, גדרות

א. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית.

ב. ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים.

ג. לחזית הרחוב למעט לאורך דרך מס' 1 תוקם גדר. הגדר תבנה ממסד בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה גדר קלה מפרופילי מתכת או מעץ.

2. גדרות

6.11

בינוי ו/או פיתוח

- א. על מבקש היתר בניה להקים גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תכנית זו עד תום הבניה המבוקשת.
- ב. במגרשי בניה פינתיים, גובה הגדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מ'.

6.12

ביוב

- יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב המרכזית.
- א. לא יינתן אישור לאכלוס בניין התחומי 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.

6.13

ניקוז

- ניקוז מי גשם
- א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, 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 ואצירת נגר עילי.
- ד. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לאצירת נגר עילי לשימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאשר על-ידי רשות הניקוז.
- ה. רשאית הוועדה המקומית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ולאצירתם או למעבר שופכין מזוהמים. 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 ינקזו לתעלות ניקוז.
- יא. מי הנגר העילי, ינקזו ככל הניתן מן המרשים 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.

6.13

ניקוז

טו. אימוץ ההנחיות לבנייה משמרת מים בכל רחבי המועצה.

6.14

פסולת בניין

טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר :

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 מוסדר, אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר.

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

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

מבנה גדול כל אחד מאלה :

1.בניה למגורים העולה על 1250 מ"ר.

2.בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה בחישוב לפי נוסחה 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 בנייה. עודפי העפר 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 תנופה לאתר מאושר כחוק.

6.15

סביבה ונוף

הנחיות נופיות

6.15

סביבה ונוף

1. שפך ועודפי קרקע:
 - א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה 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 הצמחיה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תוכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.
 - ה. במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.
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 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.2 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום שתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר ככל האפשר.
 - ד. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1 או 1:1.5.
 - ה. המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
 - ו. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.5 מ'.
 - ז. בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.
3. מעקות, 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 מפרופיל 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.16

תשתיות

אספקת גז



6.16	תשתיות
	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 שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

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

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	זמן משוער למימוש תכנית זו הינו מידי עם אישורה
--	---

