

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0991935

מושב לימן - הארכת דרכים מאושרות

צפון

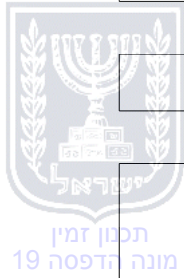
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

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

מטרתה של התכנית הינה להאריך ולהרחיב דרכים מאושרות במושב לימן, לצורך מתן גישה למגרשים סמוכים ולדרכים סמוכות גם באמצעות רכבים וכלים חקלאיים, ללא גריעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לטובת הרחבת הדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מושב לימן - הארכת דרכים מאושרות

201-0991935

מספר התכנית

16.134 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	210830
קואורדינאטה Y	773922

1.5.2 תיאור מקום

בצפון ומערב 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 בצפון ומערב הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	102, 144	
18212	מוסדר	חלק	57, 94, 166-168	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 18731	שינוי	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לכל שאר הנספחים הרלוונטיים מלבד נספח התנועה.	6942	1840		15/12/2014



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רודי ברגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	16/03/2022	מיכה נוצה	11: 09 16/03/2022	נספח תנועה - חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/03/2022	מיכה נוצה	11: 09 16/03/2022	נספח תנועה - תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/02/2022	רודי ברגר	17: 19 28/02/2022	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	(1)		לימן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	לימן			04-9824104	04-9823042	mazkir.liman@outlook.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			לימן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	לימן	(1)		04-9824104	04-9823042	mazkir.liman@outlook.com

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

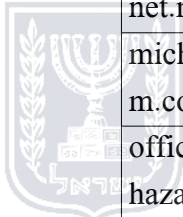
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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 (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תד"מ-הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	micha@tede m.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(2)		04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7963.

(2) כתובת: ת"ד 2054.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

להאריך ולהרחיב דרכים מאושרות במושב לימן, לצורך מתן גישה למגרשים סמוכים ולדרכים סמוכות גם באמצעות רכבים וכלים חקלאיים, ללא גריעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לטובת הרחבת הדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הארכה והרחבת דרכים, על פי סעיף 62א.א(2) לחוק התכנון והבניה.

- הצרחת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ודרך ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, על פי סעיף 62א.א(א) (1) לחוק התכנון והבניה.

- שינוי קו בניין עבור תחנת טרנספורמציה קיימת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, על פי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	547
דרך מוצעת	468 ,433 ,427 ,426 ,423 ,421

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	468 ,433 ,427 ,426
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	547

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	10,758.35	66.68
מבנים ומוסדות ציבור	5,376.1	33.32
סה"כ	16,134.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,758.35	66.68
מבנים ומוסדות ציבור	5,376.1	33.32
סה"כ	16,134.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות. ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה. ג. מבנים לצרכי דת. ד. מבנים לצרכי ספורט. ה. מבנים לבנייני שלטון. ו. שטחים לגינון ונטיעות. ז. מתקני משחק. ח. מתקנים הנדסיים. ט. חניות. י. דרכים ושבילים. יא. מרכיבי בטחון.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
ב	בינוי ו/או פיתוח לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 100:1. התכנית תכלול העמדת כל המבנים במגרש וגובהם המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול המגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.
ג	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. מרכיבי בטחון.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח תשתית הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	50	58	(1)	(1)	8	50	400	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	2									

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:

- מקלטים ומחסות לא יחשבו במסגרת זכויות הבניה המותרות, ויהיו עפ"י דרישות פיקוד העורף.
- לתחנת טרנספורמציה קיימת יותר קו בנין קדמי עד 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- הגובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעיים, או מפני המפלס הגבוה של המדרכה הגובלת במגרש, הגבוה מביניהם.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 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 בנייה 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

-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
-	20 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
-	35 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-		בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת

6.4

חשמל

- 3 מ' יא. שנאי על עמוד

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/מונה הדפסה 19 תכנון זמין

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.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי 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.

- 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 שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. מפלסי בינוי ופיתוח בסמוך לנחל בצת ונחל כזיב יהיו כדלקמן: תא שטח 339A בגובה 8.7 מ', תא שטח 345A בגובה 9 מ', תא שטח 371A בגובה 9.5 מ', תא שטח 211A בגובה 10 מ', תא שטח 212A בגובה 10.45 מ'. מפלס הבינוי המחייב ביעוד מתקן הנדסי בצמידות לנחל כזיב יעמוד על 8.7 מ' מעל פני הים. הגבהים הם אבסולוטיים כגובה מעל פני הים. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים. לאורך גדות הנחלים בצת וכזיב יובטח מעבר לדרך ברוחב 5 מ' מכל צד, לתחזוקת ערוצי הנחלים.

- 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.

- תברואה. 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.

6.6	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן 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 ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	תנאים בהליך הרישוי	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.9	מבנים קיימים	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.11	בניה ירוקה	הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2020 תשפ"א.
6.12	בינוי ו/או פיתוח	א. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח ביעוד קרקע שבתחום התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד. ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250. 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.
6.13	תקשורת	קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
6.14	שמירה על עצים בוגרים	1. כללי: א. ביצוע עבודות כריתה/העתקה ייעשה לאחר קבלת רשיונות כריתה/העתקה כדין. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך

6.14

שמירה על עצים בוגרים

עבודות הבניה והפיתוח.

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.

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.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

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.

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.

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.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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.

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.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט 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.

6.15

פיתוח תשתית

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.

6.16

חומרי חפירה ומילוי

הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

6.16

חומרי 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 הפרויקט ובשטח הגובל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19