

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1108240

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה מגרש 22-יודפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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

מדובר במגרש מגורים מסי' 22 ביודפת, (מגרש 922 לפי תכנית 205-0731091-הרחבה והסדרת הישוב) על המגרש קיים מבנה שתי קומות בנוי בהתאם להיתר בניה מסי': 20170285. 180 מ"ר שטח עיקרי +20.5 מ"ר שרות סה"כ 200.5 מ"ר. מבקשים להוסיף 50 מ"ר שטח עיקרי ושינוי קו בניין אחורי 0 לצורך בניית חדר אשר ישמש לסטודיו. ומתן הוראה שאסור לפתוח חלונות על קו גבול צדדי או אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניה מגרש 22-יודפת

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

205-1108240

מספר התכנית

0.540 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

משגב	מרחב תכנון מקומי
225870	קואורדינאטה X
749166	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יודפת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22		יודפת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17681	מוסדר	חלק	204	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
22/04/2021		5096	9557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0731091 ממשיכות לחול.	שינוי	205-0731091



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:56 19/10/2022	יוסף סח	13/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	נעם אברהם			יודפת	יודפת		054-9416577		noamsiko@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@gmail.com
מודד	מודד	בכר יאסין	1053	משרד מדידות	עראבה	עראבה		04-6741262		bakerya@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין, מגרש 22 - יודפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה מ-180 ל-230 מ"ר, המהווה תוספת של 50 מ"ר. סה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב-280 מ"ר.

2- שינוי קו בנין אחורי לקו אפס בהתאם למוצג בצבע אדום בתשריט מצב מוצע ומתן הוראות בהתאם.

3- התאמת הוראות בינוי בהתאם למגרש המבוקש וכן מתן הוראות בניה בקו 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	22

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	540	100
סה"כ	540	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	540.26	100
סה"כ	540.26	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א-בית מגורים בן קומה אחת או שתיים. ב-משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום. ג-מחסן ביתי וחניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- יותר שילוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבית המגורים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 60 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת אירוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה למניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה בהתאם לדרישת הועדה המקומית.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>אופן קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין : מפלס 0.00 של רצפה ראשונה יהיה (+-) 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך החוצה את המגרש, או בהתאם למפלסים מחייבים שיקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בוועדה מקומית.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>- גגות :</p> <p>1- קרוי המבנה יעשה בגגות שטוחים. יותר שילוב גגות רעפים בגגות שטוחים כחלק מתפיסה תכנונית שלמה ובתנאי ששטח הגג רעפים לא יעלה על 30% משטח כלל הגגות בבניין. 2- תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאה מקורה אל גג המבנה וכן לצורך התקנת פתחי אור ואוורור ובתנאי ששטח הבליטות לא יעלה על 20% משטח הגג בו הן מותקנות. 3- תותר בניית גגות קלים משופעים בחיפוי רעפים לקרוי מבני עזר או סטודיו בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא. 4- גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגגות ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>- גובה המבנה ומספר קומות : 1- מספר קומות - מספר קומות בכל חתך מחתכי הבית לא יעלה על שתי קומות. ההתייחסות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים
	<p>לקומת עמודים. לצורך מנין הקומות המותרות יהיה בהתאם להוראות סעיף ד' להלן.</p> <p>2- גובה בניין - גובה בניין יימדד אנכית מקרקע טבעית או חפורה בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הבניין. מפלס גג המבנה לא יעלה בכל מקרה על 7 מ' בנקודה הגבוהה של מפגש הבית עם קרקע טבעית ולא יותר מ- 9 מ' בנקודה הנמוכה של מפגש הקרקע וקיר הבניין.</p> <p>3- מתקנים על הגג: תותר הקמת ארובות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.40 מ' מעל הגובה המרבי המותר. פתח יציאת הארובה בגג לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא. שטח המתקן על הגג לא יעלה בכל מקרה על 10% משטח הגג עליו הוא מותקן.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>- קומות עמודים מסדים ומרתפים :</p> <p>1. הבנייה באזור המגורים תעשה תוך שמירה מירבית על תכסית הקרקע הקיימת ותוך המנעות במידת האפשר, מחפירות ומילוים. קומת עמודים, מרתף ומסד יותרו רק אם הם נובעים מתנאי קרקע משופעת ולא כתוצאה מחפירה.</p> <p>2- קומת עמודים :</p> <p>קומת העמודים בין אם תיסגר ובין אם תישאר מפולשת תחשב כקומה בחישוב מניין הקומות המותרות ומעליה תותר בניית קומה אחת בלבד באופן שיישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית למעט חתך העובר במרתף או בחדרי מדרגות.</p> <p>3- מסד :</p> <p>מסד יותר אך ורק לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשיחה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם חומרים. גובה המסד מדוד בכל נקודה ממישור פני קרקע קיימת או חפורה לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>4- מרתף :</p> <p>יותר מרתף הנוצר לצורך התאמת הבניין לקרקע טבעית ומהווה את החלק החפור בהמשך לקומת עמודים. המרתף יהיה חפור מכל צדדיו למעט החזית הפונה לקומת העמודים ומותר שיבלוט מעל קרקע טבעית לא יותר מ- 80 ס"מ. תותר פתיחת חלונות עליונים בחלקי המרתף הבולטים מעל הקרקע. המרתף לא ייכלל במניין הקומות המותרות ותותר בניית שתי קומות מעליו.</p>
ו	<p>אדריכלות</p> <p>- חניות מקורות :</p> <p>חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש.</p> <p>1- החנייה שבתחום המגרש תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפנית המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0.</p> <p>2- חניות שייבנו בצמוד לבניין יתוכננו כחלק מתפיסה תכנונית כוללת, וייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>3- שטח חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר ומותר שתכלול בנוסף מחסן חנייה בשטח 8 מ"ר.</p> <p>4- קרוי חנייה הממוקמת במרווח קדמי וצדדי תבנה על פי פרט מחייב שיאושר בוועדה המקומית. ניקוז החנייה יהיה אל המגרש אליו היא משוייכת.</p>



4.1	מגורים
ז	<p>אדריכלות פיתוח</p> <p>1- העמדת המבנה בשטח ותכנית הפיתוח יעשו כך שישתלבו בצורה מקסימלית במצב הקיים מתוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע, ולמזער את הפגיעה בקרקע הטבעית בעת ביצוע עבודות עפר.</p> <p>2- בפיתוח, תינתן עדיפות לשימוש בחומרים טבעיים ולשימוש משני בחומרים מקומיים שנפגעו במהלך הפיתוח.</p> <p>3- בקשה להיתר בניה במגרש תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת פירוט חזיתות המגרש שתערך בקני"מ 1:100 ובהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>
ח	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- הוראות נוספות לבנייה במגרש :</p> <p>1- מספר מבנים ויח"ד על מגרש : מותר בית מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת.</p> <p>2- שטחי שירות : שטח השירות יכלול ממ"ד בשטח המינימלי הנדרש, מחסן חצר, וחנייה מקורה לשתי מכוניות.</p>
ט	<p>הוראות פיתוח</p> <p>40% משטח המגרש ישמר כשטח מחלחל למטרת חלחול מים לתת קרקע.</p> <p>תכנית הבניה הכוללת בניה, ריצופים, רחבות, שבילים גוונים וחניות יהיו 60% משטח המגרש, שארית השטח תגונן או תחופה במצע מחלחל.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להוראות מרחביות תקפות ככל שתאושרנה. עד לאישורן יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>חומרי גמר</p> <p>א. גמר חזיתות המבנה יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש באסבסט, ניילון, PVC, וכ"ד.</p> <p>ב. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ה. לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. למגרש יתוכנון מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. הבנייה החדשה תבנה באופי הבנייה הקיימת בישוב. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת וועדת בניה של האגודה השיתופית יודפת.</p> <p>ח. מערכת סולרית לחימום מים ואספקת חשמל עפ"י הוראות תמ"א 10/ד' ומתקנים אקולוגיים אחרים : מכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות מבנים ויוסתרו במסתור</p>



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים	4.1
שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.	
הוראות בינוי לא ייבנה חלון על קו גבול צדדי או אחורי.	יא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מזערי	מזערי	עיקרי	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	22	מגורים
5	(4)	3	3	(2) 2	280	(2)	(2)	(1) 50	230	500		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח השירות תותר בניית מחסן כחלק ממבנה החניה המקורה, בשטח שלא יעלה על 8.0 מ'.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה, אל מתחת למפלסי הכניסה, ובתנאי שלא יעברו על 90 מ"ר ובתנאי שמירה על חתך של שתי קומות.
- (3) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (4) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>כל הוראות תכנית 205-0731091 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>א. תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה משגב, כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>התכנית תיערך בק"מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ב. צמחייה:</p> <p>עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי ובתכנית קרקע שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. בסמכות הוועדה המקומית וועד הישוב לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.</p> <p>ג. גינות:</p> <p>1- בתכנון צמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הנם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחייה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצת של הישוב.</p> <p>2- בזמן פיתוח יש להקפיד על הנחת שררולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחייה. מערכת ההשקיה תהיה תת קרקעית במידת האפשר.</p> <p>ד. מסלעות:</p> <p>מסלעה תבנה בשיפוע 1:4. באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 מ"ר מינימום. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושררת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.</p> <p>ה. קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות:</p> <p>1- הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או טרסות הר מסורתיות וקירות ניקיון.</p> <p>2- גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים ובין שני מגרשים יהיה בעדיפות עד 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>3- קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או באבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית. פוגות יעשו בגוון האבן. טרסות הר מסורתיות ייבנו באבן לקט מקומית ללא בטון גלוי גובה הטרסות לא יעלה על 3 מ' ובמידה ויידרש תבנה טרסה נוספת במחק שלא יקטן מ- 1.5 מ'.</p> <p>4. קירות גדר- תתאפשר הקמת קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או אבן משנית. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר הצבת גדר תיל קוצני. כל שערי הכניסה יהיו</p>	<p>6.2</p>



6.2	סביבה ונוף
<p>מפרופילי ברזל. ו. עבודות עפר:</p> <p>1- לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה. 2- אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת. 3- במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום. ז. שפך ועודפי קרקע:</p> <p>1- תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע הטבעית. 2- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה וועד הישוב. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר. 3- בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת. 4- הממשק עם השטחים הפתוחים- יקבע חיץ ברור בין שטחי השכונה לשטחים הפתוחים. יעשו פעולות למניעת גלישת עודפי עפר ולא תותר כל פגיעה בשטחים הפתוחים. טרם תחילת ביצוע עבודות בניה ופיתוח יבנו טרסות ו/או קירות תומכים על מנת להימנע מגלישת קרקע לכיוון השטח הפתוח. לא יותרו מסלעות החורגות מתחום גבולות המגרש. תינתן עדיפות לביצוע קיר/טרסה בגבולות עם השטחים הפתוחים ותותר מדרגות גישה לשטחים הפתוחים. ח. זיהום אור:</p> <p>התאורה בתחום השכונה לא תגרום לזיהום אור. תאורת הרחוב בשכונה תהיה באמצעות פנסים בעלי סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים ותהיה בהרכב גווני האור (CCT) שלא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם").</p>	<p>מפרופילי ברזל. ו. עבודות עפר:</p> <p>1- לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/העתקה. 2- אדמת החישוף תישמר בשכבה של 50 ס"מ בהתאם לעומק הקרקע הקיימת. 3- במידה ונדרשת הוצאת סלעים, ישמרו הסלעים, על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום. ז. שפך ועודפי קרקע:</p> <p>1- תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע הטבעית. 2- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה וועד הישוב. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר. 3- בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת. 4- הממשק עם השטחים הפתוחים- יקבע חיץ ברור בין שטחי השכונה לשטחים הפתוחים. יעשו פעולות למניעת גלישת עודפי עפר ולא תותר כל פגיעה בשטחים הפתוחים. טרם תחילת ביצוע עבודות בניה ופיתוח יבנו טרסות ו/או קירות תומכים על מנת להימנע מגלישת קרקע לכיוון השטח הפתוח. לא יותרו מסלעות החורגות מתחום גבולות המגרש. תינתן עדיפות לביצוע קיר/טרסה בגבולות עם השטחים הפתוחים ותותר מדרגות גישה לשטחים הפתוחים. ח. זיהום אור:</p> <p>התאורה בתחום השכונה לא תגרום לזיהום אור. תאורת הרחוב בשכונה תהיה באמצעות פנסים בעלי סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה אל השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים ותהיה בהרכב גווני האור (CCT) שלא יעלה על 3000 קלוין ("לבן חם").</p>
6.3	חניה
<p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש החנייה במגרש תהייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
6.4	חשמל
<p>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:</p> <p>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, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	<p>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:</p> <p>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, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



חשמל	6.4
<p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף -3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד -2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) -2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך -0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה -3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת -1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד -3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>- ביוב :</p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2- דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו לתנועת כלי רכב.</p> <p>-ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>-מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה :</p>	

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש או בנקודות איסוף אשפה שיקבעו ע"י היישוב בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכ"ו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>עודפי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית 205-0731091 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבועה בה.	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה .