

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-1133065

חלוקת 7 מגרשים - קצרין

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

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

התכנית מבקשת:

1. חלוקת 7 מגרשים הכוללים 27 יחידות דיור מאושרות ל 48 מגרשים עם 48 יחידות דיור. תוספת של 21 יחידות דיור חדשות.

במגרשים ליחידות בודדות:

תוספת זכויות בניה ליחידת דיור מאושרת - 11 מ"ר, ליחידת דיור חדשה 140 מ"ר - בהתאם להוראות תכנית מתאר כוללת קצרין ג/19968.

סך תוספת זכויות הבניה בכל מגרש חולק בין כל יחידות הדיור שבאותו מגרש. במגרשים ליחידות דו-משפחתיות:

שטח יחידה 160 מ"ר עיקרי.

סך הזכויות המבוקשות בתכנית: 1,214 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 185 מ"ר שטחי שירות.

2. חילופי שטחים בין יעוד מגורים ליעוד שצ"פ עבור שינוי גאומטרי של מגרש 19 לניצול מיטבי עבור יחידת הדיור.

3. שינוי קווי בניין והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חלוקת 7 מגרשים - קצרין

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

220-1133065

מספר התכנית

18.393 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

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

קצרין	מרחב תכנון מקומי
263862	קואורדינאטה X
765951	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201030	מוסדר	חלק	11-12	
201031	מוסדר	חלק	2-3, 5, 8-9	167-168, 181-183

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
11/09/2012		6375	6471	תכנית זו מחליפה את תשריט, הוראות, נספח בינוי ותנועה של התכנית ג/ 16015 . וכפופה לנספחי הנוף, ניקוז מים, ביוב וחשמל שלה.	שינוי	ג/ 16015
12/06/2019		11826	8288	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19968. הוראות תכנית ג/ 19968 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר לולב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר לולב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 01/12/2022	שחר לולב	01/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי קומה א	12: 07 07/12/2022	שחר לולב	07/12/2022	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 06 05/12/2022	אלבר אנדריא	04/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 51 14/03/2023	שחר לולב	14/03/2023	1	1: 1000	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			תעז מגורים קצרין בע"מ	עפולה	קהלת ציון	5			fadias97@ mail.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
אדריכל	עורך ראשי	שחר לולב	17230774	אס.או. אדריכל ים בע"מ	חיפה	ספיר	5	04-9839470		iris@soarch.c o.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il
מהנדס גיאודטי	מודד	סמארה סמארה	1277	ס.מ.א הנדסה	מגידל שמש (1)					samara@sma -engr.com

(1) כתובת: ת"ד 3577.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

חלוקת 7 מגרשים ל-48 מגרשים והגדלת זכויות הבניה עבור מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים- חילוף שטחים בין יעוד מגורים ויעוד שצ"פ במגרש 19 - לפי סעיף 62(א)1
2. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-27 יח"ד ל-48 יח"ד- לפי סעיף 62(א)8
3. תוספת זכויות בניה ליח"ד - בהתאם לתוכנית כוללנית.
4. קביעת גודל מגרש מינימלי - לפי סעיף 62(א)7
5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב - לפי סעיף 62(א)5
6. שינוי קווי בניין צידיים בהתאם לתשריט- לפי סעיף 62(א)4.
7. הארכת והרחבת דרך עבור גישה למגרשים - לפי סעיף 62(א)2
8. הגדלת תכסית הקרקע- לפי סעיף 62(א)5
9. מתן גמישות במפלט המגרשים עד 0.5 מ'- לפי סעיף 62(א)4(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
10A, 10B, 10C, 10D, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, 16G, 16H, 17A, 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, 17G, 17H, 19A, 19B, 19C, 19D, 19E, 22A, 22B, 22C, 22D, 22E, 22F, 22G, 22H, 22I, 23A, 23B, 23C, 23D, 23E, 23F, 23G	מגורים א'
1	שטח ציבורי פתוח
9 - 2	דרך משולבת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
7	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לשימור
16B	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
78.89	14,511	אזור מגורים א 3
18.16	3,340	דרך משולבת
2.95	542	שטח ציבורי פתוח
100	18,393	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.91	3,846.91	דרך משולבת
78.87	14,511.31	מגורים א'
0.22	40.17	שטח ציבורי פתוח
100	18,398.39	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד ודו משפחתי וכן במקבצים צמודי קרקע של 3 עד 5 יח"ד, עפ"י תכנית הבינוי תוך שמירה על בינוי ועיצוב אדריכלי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>כללי-</p> <p>בכל מגרש תותר יחידת מגורים חד משפחתית או דו משפחתית צמודי קרקע. שטח היחידה כמפורט בטבלה בפרק 5. אין לפתוח פתחים במבנה הממוקם בקו בנין 0 לכיוון מגרש שכן. ניקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן.</p> <p>תאי שטח הכוללים בתוכנית : A10A-10D,11A-11G,16A-16H,17A-17H,19A-19E,22A-22I, 23A-23G.</p> <p>מחסנים-</p> <p>מחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבית הצמוד לו או בנפרד ממנו, בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר ליח"ד, וגובהו לא יעלה על 3 מ'. בבתים קיימים אין להקים כל מחסן פרט למחסן עץ/גמר עץ בעל גג רעפים משופע/ דמוי רעף, או בהתאם לשיקול דעתו ואישור מהנדס המועצה.</p> <p>מחסנים חדשים ימוקמו בחזיתו האחורית של המבנה בקו בנין אחורי וצידי 0 מ' בהסכמת השכנים, ניקוז גג המחסן יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש השכן. מיקומו וצורתו של המחסן יקבעו ע"י הועדה לתכנון ולבניה קצרין.</p> <p>מרתף-</p> <p>תותר הקמת מרתף ששטחו נכלל במסגרת השטחים העיקריים והשרות המותרים מתחת למפלס הכניסה כמופיע בטבלת הזכויות ובמיקום שלא יחרוג אל מחוץ להיטל של קומת הקרקע של הבניין.</p> <p>גובה הבניין-</p> <p>מס' קומות וגובה במטרים כמצוין בטבלת הזכויות. המדידה תתבצע מפני הקרקע המפותחת, עפ"י מפלסי נספח הבינוי. תתאפשר סטיה של עד 0.5 מ' ממפלס המגרש באישור הוועדה המקומית.</p> <p>גגות-</p> <p>הגגות באזור זה יהיו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>קירות וגדרות-</p> <p>קירות חזיתות המגרשים הפונות לרחוב יבנו כמערך קירות המשלב בתוכו את שערי הכניסה, חניונים פרטיים, גומחות לנטיעת עצים וגינות, ספסלי ישיבה וגומחות למערכות תשתיות עירוניות. מילוי תנאי זה יהיה תנאי בהיתר הבניה, וביצועו ישמש תנאי למתן תעודת גמר. חניות- החניות למגורים יוקצו תחום המגרש.</p>



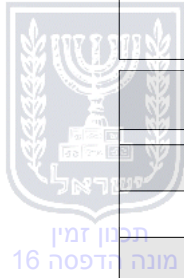
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



4.1	מגורים א'
ב	חניה החניות למגורים יוקצו בתחום המגרש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים ציבוריים פתוחים
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטחים אלו תותר הקמת מבני עזר- תחנת השנאה של ח.ח.ג- התחנות יהיו מסוג תחנות קומפקטיות (מיני). כמו כן, יותרו מבני עזר חד קומתיים שימשו כמבני שירות לתחזוקת השטחים הציבוריים, מחסנים, ת.חשמל ומשאבות, חחנות חלוקה מרוכזת של תאי דואר, מתקני ספורט, יעור, גינון, פארק נופש פעי וכו'. גבול שצ"פ לא תותר הקמת מבנה בקו 0. במגרש הגובל בשצ"פ יוקם מחסן במרחק של 1.0 מ' לפחות מגבול השצ"פ. במרווח שבין גבול המגרש/מחסן לשצ"פ יש לשתול שיחים, מטפסים ונטוע עצים שבגובהם הבוגר יבטיחו הסתרת כל חזית המבנה הגובל ונצפה מהשצ"פ.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך ולמתקני דרך כולל סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס העיר ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור - הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	228	23	25	180	400	10A, 10B, 10C, 10D	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	265	11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	255	16A, 16B, 16C, 16D, 16E, 16F, 16G, 16H	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	255	17A, 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, 17G, 17H	מגורים א'
5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	223	18	25	180	360	19A	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	280	19B, 19C, 19D, 19E	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	270	22A, 22B, 22C, 22D, 22E, 22F, 22G, 22H	מגורים א'
5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	222	17	25	180	490	22I	מגורים א'
5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	222	17	25	180	480	23A	מגורים א'
(3) 5	3	(2)	(2)	1	2	(1) 8	1	60	180		20	160	270	23B, 23C, 23D, 23E, 23F, 23G	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

הוראות טבלה 5:

- א. ניתן לנייד שטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה.
- ב. קו בנין צידי ואחורי עבור פרגולות הצללה יהיה 0
- ג. קו בנין עבור בריכות יהיה 1.2 מ'.
- ד. קווי בנין למחסנים- כפוף להוראות הבינוי למחסנים לפי סעיף 4.1.2 א'.
- ה. רצועת השצ"פ בשטח התכנית - תא שטח 1 הינו חלק מהשצ"פים הסמוכים המאושרים בתכנית ג/16015 ועל כך כפופה להוראות וזכויות תכנית ג/16015.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל מבנה עליה לגג- מדוד עד לפני מעקה הגג.
- (2) לפי תשריט מצב מוצע.
- (3) עבור קומה א' - 10 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

ביוב:


- אישור התכנון המפורט של נספח הביוב ע"י מינהלת הכנרת.
- חיבור שפכי מ.מ. קצרין למט"ש "מעלות גולן" ("צור") שיוקם ויופעל בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת.
- היתר בניה לא יינתן עפ"י תכנית מקומית זו, אלא לאחר שיוגש ע"י תאגיד ביוב לוח זמנים מחייב לביצוע תכנית ביוב לשדרוג מערכת הולכה שאומצה ע"י ועדה מקצועית למים ולביוב, שיהיה מקובל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- תנאי לאיכלוס הבתים שיוקמו מכוחה של תכנית זו יהיה השלמת ביצוע עבודות שדרוג של מערכת ההולכה עפ"י תכנית ביוב שאומצה ע"י הועדה המקצועית חמים ולביוב.
- קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכפופים לרדיוס 800 מ' מהמט"ש הקיים, יהיה פרוק בפועל של המט"ש.

אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקום מיכלי האשפה יהיה עפ"י המסומן בתשריט. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

חשמל:

- 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.
- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות ימוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין התאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתירום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</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 תהוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפני העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות מתאר זו.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>עתיקות</p>	<p>6.2</p>
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. לא ניתן לסגור חניה מחוץ לקו בנין בשום חומר.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>חשמל</p> <p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל . ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד. ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום קרקע חקלאית צמודה. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל : י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לפי העניין.</p> <p>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).</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>עצים לשימור/ העתקה: הוראות בנוגע לעצים לעקירה : על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור בתאי שטח 7, 16B. ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימן רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ו. חובה לנטוע עץ אחד בכל חזית הפונה לרחוב בכל מגרש.</p>	

6.6

תשתיות

ביצוע מערכות התשתית יעשה בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים ציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

- ריכוז מוני מים, גז וחשמל יבוצע במסגרת פרט בנספח הנופי המצורף לתכנית מס' ג/16015 ויכלל במסגרת תכניות הבקשה להיתר.

מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ריכוז מונים יבוצעו בנקודות המסומנות בתשריט לכל מגרש בניה.

ניקוז : נגר עילי

התכנון המפורט יהיה בהתאם לתמ"א 4/34/ב לגבי איזור רגישות א'1 :

- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי התהום. תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר. כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים או העברה לשטחים פתוחים.

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, התחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלא כשטחים ציבוריים פתוחים.

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית.

תשתיות- שיקום נופי ותאום מערכות

שימור-

לפני תחילת ביצוע עבודות העפר- יבחן הצורך בשמירה על עצים בוגרים בתכנית. ככל שקיימים עצים בוגרים בתחום התכנית תתקבל חוות דעת של רשות היערות לגבי הטיפול בהם. יתבצע סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור ועצים המיועדים לעקירה/ להעתקה הכל לפי הנחיות הרשות המוסמכת.

פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף והמועצה המקומית. העברת תשתיות בשצ"פים וברחובות תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

תכנון וביצוע תשתיות יעשה כך שיתאפשר ביצוע כל העצים המתוכננים ברחובות ובשצ"פים על פי תכנית תכנון נוף גליון 157/2 שהיא תכנית מחייבת- בנספח הנופי לתב"ע ג/16015 בכל תכנית תאום מערכות יסומנו עצים מתוכננין- בתנחות ובחתיכים.

בחתך תאום מערכות יסומנו גם בורות שתילה לעצים- שמידותיהם ייקבעו ע"י אדריכל נוף.

6.7

פיתוח סביבתי

גינון

א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף, בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים



<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>המצורפת לנספח הנופי של תכנית ג/16015 .</p> <p>ב. בכל אתר יש להבטיח שלפחות 70% מהעצים יהיו בוגרים- משמעו עץ בגובה 2.50 מ' עם קוטר גזע 1.5" לפחות- כשההתפצלות הנמוכה ביותר על הענפים הראשיים לא יהיה פחות מ- 1.80 מ' מפני הקרקע. יתר העצים המותכננים יהיו חצי בוגרים- בגובה 1.50 מ' וקוטר גזע 1" לפחות.</p> <p>ג. יישמרו העצים הקיימים בשצ"פים המתוכננים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורים ולטיפוחם.</p> <p>ד. פעולת דילול ו/או גיזום בעצים בכלל ובפרט עצי האקליפטוס בחורשה הקיימת- יבוצעו אך ורק על פי הוראות ובלווי מהנדס המועצה.</p> <p align="right">פיתוח:</p> <p>א. תוכנית הפיתוח תעשה תוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.</p> <p>ב. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מנימלית בערכי הטבע והנוף.</p> <p>ג. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור הסמוכים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".</p> <p>ד. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ 1: 100 או 1: 250 (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה).</p> <p>ה. לבקשת היתר בניה של כל כביש לבניה, יסומנו עצים מתוכננים בחתכים ובתנחות. גם בחתכים הטיפוסיים ובחתך לתאום מערכות יסומנו עצים מתוכננים וגם בורות השתילה - במידות שיקבעו ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ו. בקשת ההיתר תכלול גם תוכנית שיקום של עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' הצפויים בזמן הבניה.</p> <p>ז. חמרי מילוי וחפירה: יצורף לבקשת ההיתר מסמך המפרט היקף חומרי החפירה ומילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבט הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">סקר סייסמי</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת על גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיימיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יפוקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר מאושר ע"י מפ"י.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p>	<p align="center">6.11</p>

6.12	מקלטים
	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.

6.13	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן 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 האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. א. סלעים מקומיים נבחרים ישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום. ב. עודפי קרקע ופסולת בנין יפונו ע"י מפתחי המגרשים לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה- שמאושר ע"י המועצה המקומית. בשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי או ובפרט לא יפנו עודפי קרקע לשצ"פ. אסור לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודות בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית. ג. שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות עפ"י תוכנית שיקום שאושרה ע"י המועצה המקומית. לא תאושר סיום עבודה בטרם בוצע שיקום נופי מלא לכלל עבודות העפר שבוצעו. ד. קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו היטב בצבע בולט על קרקע, סלעים, עצים וכיו"ב בכל מהלך העבודות וזאת בנוסף לסימון ביתדות. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חציבה, חפירה ומילוי, התוויית דרכים זמניות, דרכי גישה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"ב. ה. היה ולמרות האמור בסעיפים גרם הקבלן לשפיקה או דרדור חומר מעבר לקווי הדיקור, יהיה חייב הקבלן לסלק את החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבירתו על מנת להחזיר המצב בשטח לקדמתו, ולשקם שיקום נופי השטח שנפגע עפ"י הנחיות מהנדס המועצה. ו. כל דרכי הגישה והעבודות ומחנות העבודה יהיו בתחום עבודות העפר וקו הכחול והן בתחום נקודות הדיקור באזור המילוי והחציבה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16