

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1019173

ג/27287 שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 5 גוש 21077 כפר ורדים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/11/2022

להפקיד את התכנית

19/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים סוג א" עפ"י תכנית ג/במ/175 (מגרש 2), המאושרת מיום 16/01/1994 י.פ. 4183 בגוש 21077 חלקה 5, ברחוב מירון, כפר ורדים, ותכנית הוראתית ג/במ/277 המאושרת מיום 6/4/2000 י.פ. 4869. בנוסף בשטח התכנית חלה תכנית הוראתית מג/מק/33/02 המאושרת מיום 24/3/2000 י.פ. 5169, תכנית תרשי"צ 62/1263/3 המאושרת מיום 17/02/2005 י.פ. 5348. ותכנית בינוי מס' ב-1/2003 המאושרת מיום 4/2/2003. שקבעה את מפלסי הבינוי. למבנה הקיים אושרה הקלה של לבניית בריכת שחיה בשטח של 48 מ"ר בחריגה מקו בנין אחורי בהיתר מס' 20100262 (בקשה מס' 20100221).

התכנית מציעה הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך הסדרת תוספת בניה בקומות מתחת מפלס הכניסה בתוך קונטור קוי הבנין המאושרים. התכנית מציעה ניצול יעיל של הפרשי הגובה הקיימים במגרש ואינה משנה את קונטור המבנה המאושר בהיתר למעט בתת הקרקע.

מטרת התכנית :
הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה ליעוד מגורים א' במגרש 2 עפ"י תכנית ג/במ/175 בהתאם לקיים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27287 שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 5 גוש 21077

שם התכנית 1.1 שם התכנית

כפר ורדים

ומספר התכנית

255-1019173

מספר התכנית

0.640 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	225369
קואורדינאטה Y	766457

1.5.2 תיאור מקום

שכונה ד' כפר ורדים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	מירון	155	

שכונה שכונה ד' כפר ורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21077	מוסדר	חלק	5	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ במ/ 175	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
מג/ מק/ 02 /33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/ מק/ 02 /33. הוראות תכנית מג/ מק/ 02 /33 תחולנה על תכנית זו.	5169			24/03/2003
ג/ במ/ 175	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 175 בתחומה של תכנית זו.	4183	1548		16/01/1994
ג/ במ/ 277	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 277 בתחומה של תכנית זו.	4869	3151		06/04/2000

הערה לטבלה:

תרש"צ 62/1263/3 מאושרת מיום 17/02/2005 י.פ. 5348, סוג היחס כפיפות. תכנית בינוי מס' ב-1/2003 המאושרת מיום 4/2/2003, סוג היחס: החלפה.



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 צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מצב מאושר	11:35 27/11/2022	יוסף צרפתי	27/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	אריאלה נוסבאום			כפר ורדים	מירון	155	04-9997111	04-9974532	nussbaum.gil@gmail.com
	פרטי	גיל נוסבאום			כפר ורדים	מירון	155	04-9997111	04-9974532	nussbaum.gil@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
חוכר		אריאלה נוסבאום			כפר ורדים	מירון	155	04-9997111	04-9974532	nussbaum.gil@gmail.com
חוכר		גיל נוסבאום			כפר ורדים	מירון	155	04-9997111	04-9974532	nussbaum.gil@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכור	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו (מאדי 1)	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2527.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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.



מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

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

הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה ליעוד מגורים א' במגרש 2 עפ"י תכנית ג/במ/175 בהתאם לקיים בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o הגדלת שטחי הבניה המרביים במגורים א'.
- o הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

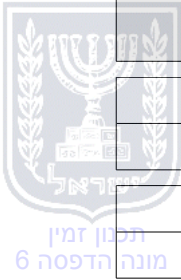
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים סוג א'	640	100
סה"כ	640	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	641.04	100
סה"כ	641.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימוש העיקרי למגורים, יותר שימוש נוסף למקצועות חופשיים לשימוש הדייר ומשפחתו בקומת המרתף. לחילופין ניתן יהיה להשתמש במרתף כיחידת דיור נוספת וזאת במקום שימוש לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכת זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ב	<p>ביוב</p> <p>המועצה המקומית, או החברה המפתחת תהא רשאית, עפ"י תכנית הבינוי המאושרת בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, להתקין קוי ביוב צבורים בגבול שבין מגרשים סמוכים זה לזה. לצורך שרותם ותחזוקתם של קוי הביוב אלה תוכשר הגישה על פי הצורך, ברוחב בין 3 מ' ל-5 מ'. הגישות לדרכי הביוב תהיינה בשטחי המגרשים שבגבולם מצויים קווי הביוב הנ"ל. השטח לצורך הגישה יהיה חלק משטח מגרש המגורים, ויתחלק, עד כמה שניתן, באופן שוויוני בין שני המגרשים שבגבולם הוא חולף. אולם הדיירים במגרשים אלה יהיו מנועים מלבצע בחלק זה של מגרשם (המיועד לגישה לטיפול בקווי הביוב), פעולות בניה, פיתוח, גידור או שתילה שיהיה בה כדי למנוע מן המועצה המקומית את הגישה והשימוש לצרכי עבודות שרות ותחזוקה קו ביוב. אין בסעיף זה כדי לגרוע במשהו מזכויות הבניה במגרשים הנוגעים בדבר או מלשנות את קוי הבניה. המועצה/ או החברה המפתחת תחזיר את המצב לקדמותו לאחר העבודות לתיחזוק שוטף של קווי הביוב.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>o מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>o גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע</p>

4.1	מגורים א'
	כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה פרטית].</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>o שטח מבנה העוזר לבריכה, יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים. שטח.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה יהיה בכפוף לתקנות - תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לבריכת זרמים יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>
ז	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>היקף הפעילות לבעלי מקצועות חופשיים ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תוצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה או ע"י גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(3)	(4)	(3)	(3)	2	1	9 (2)	2 (1)	40	69	4	46	19	550	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 להעביר שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש נוסף למקצועות חופשיים לשימוש הדייר ומשפחתו בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. לחילופין ניתן יהיה להשתמש במרתף כיחידת דיור נוספת וזאת במקום שימוש לבעלי מקצועות חופשיים..

(2) לגג רעפים: 13 מטר מעל למפלס התחתון של המגרש. הגובה יימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע המתוכננת.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט. תותר בריכת שחיה לא מקורה במרחק 1.5 מטר מהגבול האחורי.






תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות אשר לא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>כל התנאים המצויינים להלן הנם תנאים לקבלת היתר בניה, אישורים לחבורי חשמל סופיים וכן תעודת גמר והיתר אכלוס.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים 2. לא תותר פתיחה או סגירת מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 3. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, דודי חימום, קולטי שמש, על הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית. 4. מיכלי דלק, יותקנו ויוסותרו אך ורק במקומות ובאופן שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. 5. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכנו מקומות תלית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית. 6. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים. 7. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר. 8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו תעשה אלא לפי אישור הוועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה ולשביעות רצונו. 9. מבנה עליית גג שטוח יהיה משולב ארכיטקטוניית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הוועדה המקומית. 10. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטוניית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 11. כל מבנה או מתקן מכל סוג המותקן במבנה יהיה משולב ארכיטקטוניית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הוועדה המקומית. בכלל זה כלולים כל המתקנים שאינם מצויינים באופן ספציפי, כגון: זרועות לתליית כביסה, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד. אין להתקין מתקנים אלה ללא אישור הוועדה המקומית. 12. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים. 13. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אשור הרשות המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי כפר ורדים וסביבתו, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה לכלל. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כללי:</p> <p>לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת מהנדס המועצה. תנאי למתן היתר בניה, אישור משרד הבריאות בדבר פתרון הביוב.</p> <p>א. מים:</p>	<p>6.3</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p style="text-align: center;">6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים בישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב לפי הוראות הל"ת. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב הפרטיים בשטח המגרשים ובחיבורים למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ג. סילוק אשפה:</p> <p>יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית המגרש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתית. התא יהיה משולב בגדר או בקיר התומך או במסלעה- הכל לפי תנאי המגרש ובהתאם לתוכנית הפיתוח הגנני ועפ"י פרט ז-10 בנספח בינוי ופיתוח המצורף לתכנית זו. 2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור. המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור. העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן מעוצבת באופן אדריכלי נאות. <p>ד. ניקוז:</p> <p>מתן היתר בניה בתחום התוכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס מומחה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p style="text-align: center;">6.4 הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והוסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים, כגון: גדרות, מעקות, קירות תמך, מסלעות וכיו"ב..</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות העיצוב לאורך הצירים.</p> <p>ג. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי הגשמים.</p> <p>ה. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p style="text-align: center;">6.5 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם הועדה לתכנון ובניה.</p>
	<p style="text-align: center;">6.6 חשמל</p> <p>חשמל ותאורה:</p> <p>רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת קרקעי. שנאים יבוצעו עפ"י תאום עם חברת החשמל בביתנים שישולבו בשטחים ציבוריים פתוחים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי</p>

6.6	חשמל
	<p>ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>הגבלת בניה בקרבת קווי חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:</p> <p>מרשת מתח נמוך- 2 מ</p> <p>מקו מתח גבוה עד 22 ק"ח- 5 מ</p> <p>מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו- 8 מ</p> <p>מקו מתח עליון עד 161 ק"ח- 10 מ</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:</p> <p>מעמודי חשמל מתח נמוך- 2.5 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו- 5 מ</p> <p>מעמודי חשמל במתח עליון- 10 מ</p> <p>ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:</p> <p>מכבל חשמל תת קרקעי- 10 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח נמוך- 5 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ</p> <p>מעמודי חשמל מתח עליון- 10 מ</p> <p>ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.</p> <p>ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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.</p>



פיקוד העורף

6.8

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

7.2

מיידי.

