

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1116805

שינוי ממגורים א' למגורים ותיירות

מינהל התכנון - מחוז צפון

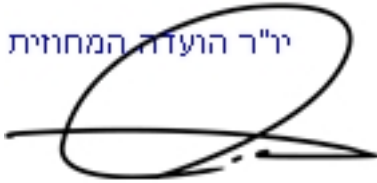
מחוז
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישור תכנית מס' 255-1116805
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 31/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 255-0628107 לשכונת יערית בצפון שלומי מגדירה בין השאר תאי שטח למגורים ותיירות, הנמצאים בסמיכות זה לזה. מגרש 4084 הוא ביעוד מגורים א' ונמצא בצמידות למגרש שיעודו מגורים ותיירות. מגישי התכנית מבקשים לשנות את ייעודו של מגרש 4084 ממגורים א' למגורים ותיירות, ולהגדיל את זכויות הבניה בהתאם כך שהשטח העיקרי לבניה יגדל מ 350 מ"ר ל 700 מ"ר, שטחי השירות יגדלו מ 190 מ"ר ל 380 מ"ר, ומספר יחידות הדיור יגדל משתי יחיד לארבע יחיד או לשתי יחיד וארבעה צימרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

מספר התכנית	255-1116805
-------------	-------------

שטח התכנית	1.071 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	214000
קואורדינאטה Y	776330

1.5.2 תיאור מקום

שדרות יעריה, שכונת יעריה, שלומי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלומי	שכונת יעריה		

שכונה

יעריה, שלומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21169	מוסדר	חלק	25	

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
255-0628107	4084

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
16/12/2019		2160	8580	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 255-0628107 בגבולותיה של תכנית זו.	החלפה	255-0628107
30/12/2012		1863	6520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19794 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19794

הערה לטבלה:

שינוי לבינוי ע"פ תכנית 20220001 הנחיות מרחביות לשכונת יעריית



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרין און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרין און		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 53 24/07/2022	קרין און	24/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	שאול יעקובוב			עכו	אחד העם	13			shaul.remax2@gmail.com
	פרטי	אליהו שוקרון			עין יעקב	עין יעקב				eli.sokron@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול יעקובוב			עכו	אחד העם	13			shaul.remax2@gmail.com
פרטי	אליהו שוקרון			עין יעקב	עין יעקב				eli.sokron@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קרין און	88512	דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@gmail.com
מודד	מודד	מחבוב סוויד	1003		פקיעין (בוקיעה)	בית אלשעב	3			mahbubs50@gmail.com

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
דירות קטנות	יחידות מגורים אשר שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר.
מבנה דו משפחתי	שתי יחידות דיור הצמודות אחת לשניה וחולקות קיר משותף, או הממוקמות אחת מעל השניה.
מבנים לתעסוקות	מבנים המשמשים את בעליהם לצורך עיסוקם כגון: מרפאות לרופאים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסטודיו לאמנים.

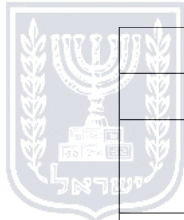
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מגרש 4084 ושינוי זכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מגרש 4084 ממגורים א' לתיירות ומגורים.
- הגדלת זכויות הבניה.
- עדכון הוראות הבניה בהתאם.
- עדכון מס' יח"ד המוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

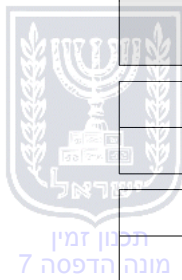
יעוד	תאי שטח	
מגורים ותיירות	4100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	4100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,071.56	100
סה"כ	1,071.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	1,071.56	100
סה"כ	1,071.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מבני מגורים, חדרי אירוח להשכרה, מבני תעסוקה, כמוגדר בסעיף 1.9. האפשרויות השונות מצויינות בטבלת הזכויות (פרק 5) באותיות A, B ו-C. תותר זכות מעבר לכלי רכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל המבנים הכלולים בתכנית זו, מבנים עיקריים ומבני עזר, יהיו בעלי עיצוב אדריכלי מגובש ויבנו בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובהתאם להנחיות המרחביות של שכונת יעריית כפי שיעודכנו מעת לעת. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. גגות המבנים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מחוסים בחצץ עד ל- 20% משטח הגג. פרגולות תותר הקמת פרגולות שתהיינה עשויות עמודים בנויים מלבנים, בטון, או אבן, בנייה קלה. מבני עזר מבנה העזר יהיה חלק אינטגרלי מיחידת הדיור. תתאפשר כניסת רכב משותפת עד לחלקו הדרומי של המגרש לשם הסדרת גישה לכלל יחידות המגורים ו/או הצימרים ו/או התעסוקות במגרש. בריכות שחיה <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה (ללא קירוי) במרחק שלא יקטן מ- 1 מ' מגבולו. המגרש הצידי ו/או האחורי.</p> <ol style="list-style-type: none"> תעסוקות/ פעילות מקצועית <p>יותר גם שימוש בחלק ממבנה המגורים למטרות פעילות מקצועית כגון אמנות או מקצועות חופשיים. השימוש יחושב כחלק מאחוזי הבניה לשטחים עיקריים המפורטים בטבלת הזכויות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יעלה על המפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה שלהלן, ושהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה. החנייה למקבלי השירות תהיה בתוך המגרש.</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמת מבנה תעסוקה מבלי שיוקם במגרש גם מבנה מגורים.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> לכל יחיד 2 חניות. לכל צימר 1 חניה. לשימושים הנוספים יוקצו חניות בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. החניות יהיו בתחומי המגרש. ניתן לבנות חניות מקורות בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. בניית חניה בקו בניין צידי 0 מ' מותרת בהצגת פתרון ניקוז ובתנאי שניקוז גג החניה לא יפנה למגרש השכן. תותר זכות מעבר לכלי רכב כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגורים ותיירות	4.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5		4	3	3	1 (5)	2 (4)	12 (3)	4 (2)	50	1080	(1)	(1)	380	700	1071	4100	מגורים ותיירות

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:

- מרווח בין שני מבנים באותו תא שטח יהיה כלהלן: במגרשי המגורים המרווח בין מבני מגורים בלבד יהיה 6 מ' (הוראה זו לא תחול על מבני הצימרים והתעסוקות במגרשי המגורים).
- במגרשי המגורים - גודל חניות מקורות לא יעלה על 30 מ"ר ליחידה, גודל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליחידה.
- במגרשי המגורים - ניתן לנייד שטחי בנייה בין יחידות הדירור במגרש לאחר ביצוע הליך לפי סעיף 149 לחוק.
- גובה המבנה ימדד ממפלס ה-0.0 של המבנה כפי שנקבע בתכנית הבינוי.
- מרפסות אחת מעל השניה עד 14 מ"ר לא תחשבנה במניין זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת..
- יש לבחור חלופה אחת מבין A, B ו-C. A - ארבע יחידות דיור בתא השטח B - שתי יחידות דיור וארבעה צימרים/תעסוקה בתא השטחשטח יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. ניתן לבנות שטח לתעסוקה על חשבון שטחן של יחידות האירוח בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחיד. שטחן של יחידות האירוח והתעסוקה יחשבו בשטח העיקרי המותר לבניה. C - שתי יחידות דיור עיקריות ושתיים קטנות בתא השטח, כמפורט בסעיף 1.9..
- גובה מבנה המגורים עד 12 מ' בשיא גג הרעפים. גובה מבני צימר ותעסוקה/משרדים עד 5 מ'..
- ביחידות הדיור יותרו שתי קומות ואילו בצימרים ובמשרדים תותר קומה אחת..
- תקרת הקומה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים. שטח הקומה יהיה כולו מתחת להיטל המבנה. איורור יבוצע בעזרת חצרות אנגליות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בנית החניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים בגבולות המגרש.</p>	<p>6.1</p>																								
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל הנספחים לתכנית המאושרת ג/ 19794 ישארו בתוקפם מלבד השינויים מכוח תכנית זו. 2. ניתן לשנות את מפלס ה 0.00- המאושר בתכנית הבינוי בגמישות שלא תעלה על 0.5 מ' כלפי מעלה או מטה.</p>	<p>6.2</p>																								
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה</p> <p>א. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>ב. 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>ג. כן תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות.</p> <p>ד. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.</p> <p>ה. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/ או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח פארק נחל חניתה.</p>	<p>6.3</p>																								
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="159 1590 1260 2150"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'	<p>6.4</p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'																								
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת	1 מ'																								
שנאי על עמוד	3 מ'																								

6.4

חשמל

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: א. חבלים חשמליים או לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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/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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב

תנאי לאכלוס:

חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6

ניקוז

במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בניה יפורט פתרון הניקוז.

6.7

הוראות פיתוח

קירות תומכים, מסלעות וגדרות

א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בנית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ-3 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המירווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש.

ב. חיפוי גדרות וקירות תומכים באבן יהיה עפ"י פרטים מנחים והנחיות המועצה ולפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.

ג. הפרשי גובה של יותר מ-0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בנית קירות וגדרות.

ד. קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.

ה. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדים של מבנים יחופו.

ו. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.

ז. המסלעה תהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

ח. הגדרות בגבולות המגרשים לאורך המדרכות יהיו בגובה 110 ס"מ מפני המדרכה. במקרים מיוחדים יותרו גדרות בגובה של עד 2.00 מ'.

6.7 הוראות פיתוח	6.7
<p>ט. המעקות (הגדרות הקלות והאווריריות) יעשו ממתכת מפורזלת או מעץ ו/או עפ"י מפרט של המועצה.</p> <p>י. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה הגדולים מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית רחוב.</p> <p>יא. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב ע"י המועצה.</p> <p>יב. בסמכותה של הועדה המקומית יהיה לפטור מהתקנת גדרות במגרשים בעלי עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.</p>	
6.8 הוראות פיתוח	6.8
<p>חובת התקנת גדר על קו רחוב</p> <p>א. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. הגדר תיבנה לפי דוגמה מאושרת ע"י המועצה, הכל תוך שמירה על שדה ראייה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות.</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור בס"ק א תהווה סטיה מהיתר הבניה.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות ס"ק א בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.</p>	
6.9 הוראות פיתוח	6.9
<p>נטיעות</p> <p>במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים תהיה חובת נטיעה של 4 עצים בוגרים על כל יחידת דיור במרווח הצמוד לנחל או לשצ"פ.</p>	
6.10 הוראות פיתוח	6.10
<p>מתקנים לאיסוף אשפה</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבעו ע"י המועצה.</p> <p>ג. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילובם בפיתוח, בתיאום עם המועצה.</p> <p>ד. המתקנים ימוקמו בתוך מגרש הבנייה ובשום מקרה לא בשטח הגובל בכפוף לאישור המועצה.</p> <p>ה. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, מהדרך ומהחזיתות הפונות לשטח הפתוח.</p> <p>ו. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה או של קירות הפיתוח בחזית הפונה לדרך ועפ"י הנחיות המועצה.</p> <p>ז. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p>	
6.11 הוראות פיתוח	6.11
<p>מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית</p> <p>א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך לכביש בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח/דלת רפפה.</p> <p>ב. מיכלים או בלונים של גז אפשר שיהיו תת קרקעיים וישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הדרך או מכוון השטח הפתוח הסובב.</p>	
6.12 תקשורת	6.12
<p>כל קווי התקשורת בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים יהיו תת קרקעיים.</p>	



<p>6.13</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>הנחיות לבניה משמרת מים בקרקעות מחלחות (כגון גיר ודולומיט) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכיו"ב). בקרקעות שאינן מחלחות (כגון: חוואר וקירטון) או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית. בתכנון מערכות הניקוז של המגרשים תינתן עדיפות להחדרת מי הגשמים אל מי התהום האופני הבא: א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות. ג. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, או מניעה של הידוק הקרקע. ה. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב.</p>
<p>6.14</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>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.</p>
<p>6.15</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>א. היתרי הבניה בגבולות התכנית יינתנו אך ורק על סמך תכנית הבינוי המנחה שאושרה על כל שטח התכנית ובה נקבעו מפלסי ה- 0.00 של הבניינים וכן הנחיות פיתוח ובינוי מפורטות אחרות. ב. שינויים בחזיתות ובמפלסי הבנייה עד 0.5 מ', או באלמנטים אחרים בתכנית הבינוי, יותרו רק בהתאם לסעיף 6.2. ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן המימוש של כל זכויות הבניה והשימושים במגרש לרבות פתרונות החניה והנגישות. ד. תנאי למתן היתר לשטחי המגורים בהם הותר שימוש לתעסוקה/יחידות אירוח יהיה קבלת אישור משרד הבריאות ו/או שרותי כבאות.</p>
<p>6.16</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>מים אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית שלומי.</p>
<p>6.17</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>

6.17	תשתיות
	ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.



תכנון זמין
מזכירות הממשלה

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

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

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

מיידי



תכנון זמין
מזכירות הממשלה



תכנון זמין
מזכירות הממשלה