

הוראות התכנית

תכנית מס' 1286699-254

שינויי קווי בניין ותכסית - 17494/81/5 - זרזיר



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005349138/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר קווי בניין ולהגדיל תכסית בניה מ-45% ל-50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינויי קווי בניין ותכנית - 17494/81/5 - זרזיר		
מספר התכנית	254-1286699	
שטח התכנית	0.526 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (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**

מרחב תכנון מקומי

220625 קואורדינאטה X

736725 קואורדינאטה Y

שכונה מערבית, זרזיר **1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית, זרזיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17494	מוסדר	חלק		81

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
17/03/2011		3197	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16443 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16443



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ודאד מעלוף חכים		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ודאד מעלוף חכים		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 100	1	11/06/2024	ודאד מעלוף חכים	14: 21 12/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	11/06/2024	ודאד מעלוף חכים	13: 29 12/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	פיסל גריפאת (1)			זרזיר					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרזיר.

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
אדריכלית	עורך ראשי	ודאד מעלון חכים	44847448	COLLAGE STUDIO	נצרת	(1)	58			wedad.arch.studio@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(2)		04-6412436	04-6516617	samir@maptop.co.il

(1) כתובת: נצרת.

(2) כתובת: כפר משהד, מיקוד 16967000, ת.ד. 829..

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קווי בניין והגדלת תכסית להסדרת מצב קיים, גוש 17494, חלקה 81, מגרש 81/5 בזרזיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2- הגדלת תכסית בניה מ-45% ל-50% עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

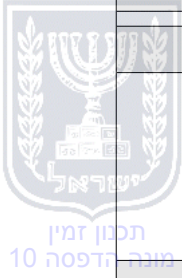
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	526.42	100
סה"כ	526.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	526.42	100
סה"כ	526.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש. גודל מגרש 250-660 מ"ר - 1 מבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>-- הוראות בינוי:</p> <p>- תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>- תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.</p> <p>-- יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חנייה בהתאם לתקנים.</p> <p>-- תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	3 (4)	12.5 (3)	4	50 (2)	103	(1)	(1)	22	81	250	1	מגורים ב'		

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) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוז בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.
- (2) חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטחי הבנייה.
- (3) תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. רכס גג רעפים לא יעלה על 1.45 מ'.
- (4) בנוסף לקומות מסד.
- (5) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	איכות הסביבה
	<p>תנאי להיתר בניה:</p> <p>1- לבצע סקר צומח בתחום הקו הכחול של הפרויקט. הסקר יבוצע ע"י אקולוג/בוטנאי שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או רשות הטבע והגנים ויעשה באמצעות מכשיר דיגיטלי למיפוי מדויק של הצומח.</p> <p>2- קבלת החומרים תעשה באופן דיגיטלי וכן בחומר כתוב כולל המלצות לטיפול. יש להעביר לרט"ג/הג"ס את תוצאות הסקר לצורך התייחסות ומתן הנחיות לטיפול.</p> <p>3- הסקר יעשה החל מחודש מרץ.</p> <p>4- למניעת מפגעי זיהום, יש להגדיר פתרונות פסולת כאמור ב"חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד"1984- במטרה לאפשר פנוי אפקטיבי ולמנוע המשך פיזור פסולת פיראטית בשטחים הפתוחים.</p> <p>5- משום הקרבה לערוצי ניקוז של נחל געתון ונחל בית העמק, אין לאפשר הקמת תחנת מעבר בשטח התכנית כדי למנוע היווצרות וגלישת תשטיפים מזוהמים. על הרשות להסדיר לאיסוף וסילוק פסולת במסגרת היתר בניה וכתנאי הפעלה.</p> <p>6- נושא הפסולת יוסדר בהיתר הבניה והכל בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית "גליל מערבי". כל סוגי הפסולת יפונו לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובכלל זה, אתרים כאמור בתמ"א 16 תיקון 4.</p> <p>7- על מנת להבטיח אצירה וסילוק פסולת ללא יצירת מפגעים, יש להתנות היתרי בניה בקיומם של הוראות מפורטות לאצירה, פינוי וסילוק, והובלה והטמנה/מיחזור.</p> <p>8- היתרי הבניה יחויבו בהוראות בדבר הפרדת פסולת למיחזור כאמור בהסדרי הפרדת פסולת מקומיים ובהסדרים כלליים שבהם מחויבת הרשות.</p> <p>9- טרם עבודות הכשרת שטח התכנית, יש לוודא מיפוי, סימון ופינוי אתרי הפסולת הפיראטיים. דו"ח הערכת כמות יוגש למשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית ויש להבטיח קבלת אישורי קליטה באס"פים. במידה הצורך, להטיל צו ניקוי מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10- כל פסולת שתיווצר בשטח בתכנית בעת הכשרתו לבניה, תפונה על פי החוק. הרשות תטיל על הקבלן המבצע הנחיות למיון ואיסוף פסולת באתר ההתארגנות.</p> <p>11- עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן. עודפי עפר אשר אינם נדרשים למילוי, יפונו בהנחיית המשרד להגנת הסביבה כאדמת כיסוי באתרי הטמנה. מאזן מילוי/פנוי עודפי עפר יחוייב ברישום. עודפי עפר אשר אינם נדרשים למילוי, יפנו בהנחיית המשרד להגנת הסביבה כאדמת כיסוי באתרי הטמנה. מאזן מילוי/פנוי עודפי עפר יחוייב ברישום.</p>
6.1.2	ניהול מי נגר
	<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א- תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ב- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.1.3	שמירה על עצים בוגרים

<p>הוראות תכנוניות</p>	<p>6.1</p>
<p>1- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3- העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>הוראות אחרות</p>	<p>6.2</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.2.1</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>כל מבנה אשר לא סומן בתשריט התוכנית המופקדת ואשר נבנה ללא היתר כדין, הינו מבנה המיועד להריסה אף שלא סומן ככזה בתשריט התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה במגרש בו מצוי מבנה המיועד להריסה יהיה הריסתו.</p>	<p>6.2.2</p>
<p>אדריכלות</p>	<p>6.3</p>
<p>הוראות ארכטקטונית: 1- גובה מבנים: א- בטופוגרפיה בשיפוע שבין 10% ל- 20% תותר תוספת קומת מסד. לא יבנו עמודים בדלים ותהיה חובת סגירת קיר עד לגובה של 100 מ' + מרצפת קומת המסד לפחות. ב- בטופוגרפיה בשיפוע שמעל ל- 20% תותר תוספת קומה רביעית למגורים. ג- תותר הקמת גג רעפים. גג רעפים שגובהו בשיא הגג מעל תקרת הקומה העליונה הוא מקסימום 2.4 מ' חלל הגג לא יחשב במניין בקומות. ד- מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מ'. ה- תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה, שלא יכלל במניין הקומות, מתווה המרתף יתאים לתחום הבניין המותר. המרתף יחשב כשטח שירות. ו- קומת עמודים נחשבת כקומה במניין הקומות המותר לבנייה במגרש. ז- חדר מכונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במניין הקומות.</p> <p>2- קו בניין: א- בקו בניין צידי יותר להקים חניה מקורה וכן פרגולה לקירוי הכניסה. קו בניין אפס לחנית מונה בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש. מחסנים ומבני עזר ימוקמו בתחום קווי הבניין. ב- תוספות למבנה קיים יהיו ע"פ קווי הבניין המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר הרחבת מבנה קיים בהמשך למתווה הקיים, אם שוכנעו שהדבר נדרש. ג- הקמת שני מבנים במגרש - מרחק מינימלאי בין בניינים 6.0 מ'.</p>	<p>6.3.1</p>



6.3

3- מסחר משולב במגורים :

ותור הקמת מסחר בקומות הקרקע בלבד עפ"י המסומן בתכנית המפורטת. עבור הייעוד המסחרי תינתן תוספת שטח עפ"י המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה.

4- מבני עזר :

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמתם של מבני עזר במבנה האחורי בהתאם להנחיות תכנית ג/16443. שטח מבנה העזר לאל יהיה גדול מ- 50 מ"ר ויוקם במגרת קווי הבניין. יעוד מבני העזר יאושר ע"י הועדה המקומית לפי העניין.

5- שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים :

א- מזגנים :

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים. בהיתר הבניה יופיע מיקום מדחסים ומקררים (בשטח מסחרי בלבד) ויינתן פתרון אקוסטי הולם. לא יותר מיקום מדחסים בתוך מבנה או ללא מיגון אקוסטי הולם. כנ"ל לגבי גנרטורים.

ב- שילוט :

ב 1- בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.
ב 2- תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני המגורים.

ב 3- באזור מסחר משולב במגורים יקבע שלט אחיד לכל האזור המסחרי. השלט ישולב בחלון הראווה ובגובה עד 5.5 מטר. מיקום השלט וגודלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ג- קולטי שמש :

קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.

ד- צנרת :

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין.

ה- מסתור כביסה :

ה 1- לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.

ה 2- תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.

ה 3- בתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר.
ו- ארובות :

ו 1- לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.

ו 2- מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

ז- פרגולות :

ז 1- יותר להתקין קירויים או פרגולות בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות, חדרי מגורים לא מקורים וחצרות משק. ותור פרגולה גם מחוץ לקווי הבניין.

ז 2- הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, וחישוב שטחה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה.

ז 3- הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד או עץ.

סביבה ונוף

6.3.2

1- שפך ועודפי קרקע :



6.3

א- הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.
 ב- לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
 ג- בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו.
 ד- על כל מבקש היתר לחדש את הצמיחה הטעית באזורים הסובבים למגרש שנפגו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תוכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.

2- קירות תומכים מסלעות :

א- הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.
 ב- קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת, כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
 ג- גובה הקירות התומכים של המגרש בגבול קדמי, אחורי וצדדי. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.20 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממ"ד של אורך הקיר, ככל האפשר.
 ד- מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1, 1:1.5.
 המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.
 ה- בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

3- מעקות, גדרות ושערים :

א- הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצ"פים יהיו בגמר אבן.
 ב- כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב. שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת או עץ.
 ג- בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר - תוקם גדר.
 ד- לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית, שלידה לפחות 15 ס"מ.
 ה- הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.
 ו- על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

4- צמחיה :

א- יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.
 ב- בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.3.3

1- ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית



6.3

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.

2- לא יינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי השתייה "נטופה 4", אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב מרכזיות בתחום התכנית. במסגרת הבקשה יבוצע מיגון לקווי הביוב הקיימים והמוצעים (בין היתר, הגנה באמצעות שריון מגן בהתאם לקוטר של הקו, קווים רציפים, הנחת שוחות אטומות מונוליטיות וכו'), עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) (תיקון), התשנ"ו 1996 ולהנחיות משרד הבריאות הרלוונטיות.

3- כל הבקשות להיתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות לפני הוצאת היתרי הבניה.

4- תכנית הביוב יכולה לקבוע שלביות לביצוע מערכת הביוב בתחום התכנית, בכפוף לאישור משרד הבריאות.

5- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, ניקוז כל השטח בהתאם לנספח הניקוז.

6- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

7- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

פסולת בניין

6.3.4

פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה:

א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, 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.

ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאים למתן היתרי בניה

6.3.5

1- תכנית פיתוח:

א- על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים, לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר

6.3

בניה.
 ב- תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התוכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בנייה.
 ג- כל תכנית הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.
 ד- תוכנית הפיתוח תכלול : (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחובות מרוצפים, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי לקירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל. תוואי גבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות, כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזייה, תקשורת, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון, כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללת בתוכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
 ה- תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעת ולעקירה.
 ו- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי לייצר חזית אחידה לרחוב.

חומרי חפירה ומילוי

6.3.6

תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידית בעת אישורה.