

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0858415

שכונת מגורים חדשה - בכניסה למנחמיה

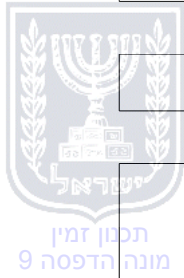
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בשטח הכניסה הדרום- מזרחית לשוב מנחמיה.
מטרת התכנית ליעד שטח למגורים בבניה רוייה (6 יח"ד לדונם) בממוצע ושטח לתעסוקה ומבני ציבור.
התכנית מוסיפה סה"כ 40 יח"ד ובנסיון ליצור שכונה בעלת עירוב שמושים ושטחים פתוחים (כפתרון תכנוני הנוצר מהצרכים והמסקנות של ימי הקורונה).
לתכנית מצורפים נספחי מים ביובותחבורה\נוף ונספח נופי-סביבתי וכן דוח לפי תמ"א 1/35 סעיף 8.1.1.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים חדשה - בכניסה למנחמיה
------------	-------------------------------	------------------	------------------------------------

מספר התכנית	202-0858415
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	23.002 דונם
------------	-------------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	---------------------	-------------------	-------------------

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** עמק המעינות

קואורדינאטה X 252744

קואורדינאטה Y 729652

1.5.2 תיאור מקום בכניסה למנחמיה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מנחמיה			

שכונה בכניסה למנחמיה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15472	מוסדר	חלק		17
15473	מוסדר	חלק		48-50, 65, 72, 120, 122
15474	מוסדר	חלק		33-35
15475	מוסדר	חלק	1	2, 6, 24
15497	מוסדר	חלק		68

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 330	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 330 ממשיכות לחול.	3724	1	17/12/1989
ג/ 6077	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6077 ממשיכות לחול.	3891	2861	20/06/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	08/09/2020	איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	08/09/2020	אברהים עתאמנה	07: 59 15/09/2020	תשריט ביוב מנחה קנ"מ 1: 1000	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	15	15/09/2020	אברהים עתאמנה	10: 00 15/09/2020	נספח ביוב מנחה קנ"מ 1: 1000	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000	1	08/09/2020	אברהים עתאמנה	08: 02 15/09/2020	תשריט מערכת ניקוז מנחה קנ"מ 1: 1000	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000	15	15/09/2020	אברהים עתאמנה	08: 08 15/09/2020	נספח ניקוז חוברת מנחה	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	08/09/2020	אברהים עתאמנה	08: 00 15/09/2020	תשריט מים מנחה קנ"מ 1: 1000	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	19	01/09/2020	עלאא אבו ריא	11: 03 08/09/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	01/09/2020	עלאא אבו ריא	11: 02 08/09/2020	תשריט נופי קנ"מ 1: 500	לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 5000	1	06/08/2020	איתי זהבי	13: 57 06/08/2020	תשריט ע"פ הוראות תמא 35/1	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/09/2020	עבד אלרחמן מחאמיד	11: 44 16/09/2020	נספח תנועה ומאזן חניה קנ"מ 1: 500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/08/2020	איתי זהבי	14: 05 16/09/2020	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה קנ"מ 1: 500	לא

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	עוויסאת נידאל		ע.מ פטרול בעמ	טמרה (יזרעאל)	טמרה (יזרעאל)		04-6280170		nedal.awesat5@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
בעלים		עוויסאת נידאל		ע.מ פטרול בעמ	טמרה (יזרעאל)	טמרה (יזרעאל)		04-6280170		nedal.awesat5@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itayzehavy@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלאא אבו ריא	119833		חיפה	כבירים	96	04-6790520	04-6790520	rayaala@gmail.com

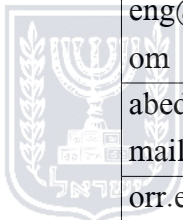
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מוואפק ותד	1362		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה (2)	1	077-2009115	077-2009115	ganemsurvey. eng@gmail.c om
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן מחאמיד	107070		בסמ"ה	בסמ"ה (3)		04-6114077	04-6114077	abed7577@g mail.com
מהנדס תשתיות מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	אברהים עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה (4)	1	04-6382904	04-6382904	orr.eng. 2012@gmail. com

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: ת.ד 294.

(3) כתובת: ת.ד 954.

(4) כתובת: ת.ד 136.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 משטח חקלאי למגורים, שצ"פ, מבני ציבור ודרכים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי למגורים (40 יח"ד), שצ"פ, דרכים ותעסוקה ומבני ציבור.

2. הסדרת מערכת דרכים.

3. הגדרת זכויות בניה לכל יעוד קרקע.

4. מתן הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בהאם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	607 - 600
שטח ציבורי פתוח	609
דרך מאושרת	636
דרך מוצעת	635, 633
שביל	643
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	621, 620

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,756.5	33.72
שטח ללא תכנון מפורט	15,245.7	66.28
סה"כ	23,002.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,756.49	33.72
דרך מוצעת	4,404.28	19.15
מגורים ב'	4,691.33	20.40
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,780.42	25.13
שביל	276.49	1.20
שטח ציבורי פתוח	93.16	0.40
סה"כ	23,002.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותרו ביעוד זה מבני מגורים משותפים, מבני עזר, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	תותר חניה מקורה בקו קדמי וצדדי אפס בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין אפס
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס') יותרו שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. כמו כן תותר התקנת רמפה לסילוק אשפה, פינת מיחזור ופינוי גזם.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים תעסוקה ומבנים מוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	יותרו ביעוד זה מבני מגורים משותפים, מבני עזר, חניה מקורה. בנוסף לכך יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט וכל פונקציה ציבורית ע"פ סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. כמו כן יותרו שימושי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים לרבות משרדים, מרחבי עבודה משותפים, סדנאות (בהיקף של עד 1000 מ"ר) וכן מסחר קמעונאי בקומת הקרקע לצרכי מזון בלבד ולטובת דיירי השכונה (בהיקף של עד 300 מ"ר).

4.6	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו כולל הסדרי תנועה וחנויה.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	4 (2)	65	95 (1)			15	80	400	- 600 607	מגורים	מגורים ב'
5	3	3	3	1	3 (3)	16	4 (5)	60	200	100 (4)		20	80	1000	- 620 621	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	5	5	1	4	15		60	200 (6)	100 (4)		20	80	1000	- 620 621	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	1	3		5	5 (7)			5		50	609	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שלא יחרוג מסה"כ זכויות בניה.

(ב) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועד 140 מ"ר לכל דירה, היתרה לשטחים משותפים.

(2) 32 יח"ד סה"כ במגרשים אלו.

(3) כולל קומת עמודים.

(4) לחנייה תת קרקעית.

(5) 8 יח"ד סה"כ במגרשים אלו.

(6) מתוכם עד 1000 מ"ר לשימושי תעסוקה בכל מגרש.

(7) למתקני תשתית כגון: מתקן ביוב, מים, חשמל, ח. טרפו וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
- ב. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים, תחום כנרת.
- ה. תנאי לתחילת פיתוח שטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד', יהיה באישור היועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת תחנת שאיבה ראשית לביוב ליישוב והגשת לוח זמנים מחייב להקמתה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. כל ההוראות לעצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.
- ב. כל הקירות והגדרות הפונות לשטחי ציבור יהיו בחיפוי מאבן מקומית ולפי הנחיית מהנדס המועצה

6.3**סביבה ונוף**

- 1) הוראות סביבתיות והנחיות נופיות :
- א. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות.
- ב. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים).
- שפך ועודפי קרקע-
- א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית.
- ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- קירות תומכים (הפרשי גבהים)-
- א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות בחיפוי מאבן בזלת. גמר הקירות יהיה באבן טבעית מקומית. גובה הקירות בחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קירות התמך בגבול המגרשים לא יעלה על 3.0 מ'. הפרשי גובה גדולים מאלו ידורגו. המרווח בין הקירות לא יקטן מ-1.0 מ' גדרות ומעקות הגדרות והמעקות יהיו מאלמנטי מתכת מרותכים או מעץ. לא יותר גדרות ויריעות פלסטיק או גדר רשת שזורה מכל סוג שהוא.
- ב. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים : חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות וגבהים לפני ומאחורי הקיר.
2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים
- כללי-
- א. תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו : תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.
- ב. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.



6.3	סביבה ונוף
	<p>ג. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכלל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>ד. כל השצ"פים הגובלים בקו הכחול של הישוב יישתלו כשטחים אקסטנסיביים בצמחיה האפיינית לאיזור. השטחים ינטעו לפי "הנחיות להקמה ותחזוקה של איזורי חיץ להגנת ישובים משרפות" (של המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, רט"ג ומשרד החקלאות).</p> <p>-צמחיה-</p> <p>א. בשטחי הציבור הפתוחים ולאורך הכבישים יושם דגש על שתילת עצים מקומיים.</p> <p>ב. הצמחיה תהיה בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית חסכונית במים.</p> <p>ג. תנתן רשימת צמחיה במסגרת התכנית הנופית</p> <p>ד. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה -למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. ככלל אין לכרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המוצעת. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.</p>



6.4	סביבה ונוף
	<p>צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות-</p> <p>א. כל החניות תהיינה בתחומי המגרשים.</p> <p>ב. כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.</p> <p>ג. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים.</p> <p>ד. לאורך הצירים ינטעו עצים במרחקים של 8-10 מ' מקסימום לפי תכנית נטיעות. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר.</p> <p>ה. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכלל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>ו. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>תכנית פיתוח ברמת המגרש-</p> <p>א. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול: כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניות עם סימון מקומות חניה, גובה 0.00 של המבנה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, נישות למערכות, תוואי ושוחות מערכות תת"ק, מסתורי כביסה, פרגולות.</p> <p>ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.</p>



6.5	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך</p>

<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה. מסתור עפ"י דרישות הוועדה.</p>	<p>6.5</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.6</p>
<p>חשמל</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקמתן של תחנות ההשנאה תותר בתחום מגרשי הייעודים שלהלן עד קו בניין אפס : שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, מסחר ומשרדים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה על עמודים וניתן להקימן רק במבנים המיועדים לכך. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל הניתן במבנים עצמאים בפיתוח המגרשים לפי סעיף 1 בהעדר אפשרות להקמתן במבנים עצמאיים תותר הקמתן כחלק מהמבנים ובכפוף לחוק הקרינה והיתרי הסוג להקמה והפעלה הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בברווזים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <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 אורירי 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	<p>6.7</p>

6.7

חשמל

אין 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 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. מים :

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז :

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

ביצוע עבודות הניקוז בשכונה ומחוץ לקו הכחול של התכנית כפי שהוגדרו בנספח ובתכנית הניקוז, יבוצעו במסגרת הקמת השכונה, במימון היזם ובפיקוח של רשות ניקוז כנרת.

ג. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.9

ניהול מי נגר

א. מי הנגר מגגות המבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.

ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, כמו כן יתוכננו בצידי הדרכים תעלות פתוחות לקליטה, השהייה וחלחול מי הנגר.

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.11

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל



6.11	עתיקות
	<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל היידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>



6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>

6.14	סקר סייסמי
	<p>עבור קבוצת חשיבות מגורים ומבני ציבור, ניתן לסווג את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 של ת"י 413.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, עבור בניית בתים פרטיים וכשל במדרון טבעי, תוגש לרשות המקומית חוות דעת של יועץ קרקע כולל חישוב התכן הסיסמי לפי סוג הקרקע.</p>

6.15	פסולת בניין
	<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. למעט חומרי הגלם (בזלת) אשר במידה וימצאו מתאימים, יועברו לפרויקטים אחרים ולא לאתרים מורשים לצורך ניצול החומר באופן מיטבי במשק הבניה והסלילה ובתיאום אגף המחצבות ממשרד התשתיות הלאומיות.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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>

6.15

פסולת בניין

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.

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 2. חציבה ומילוי- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 - ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.16

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.17

פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.18

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה

6.18

שרותי כבאות

תנאי להוצאת היתר בניה.

6.19

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.20

חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ואו חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.22

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מבנים	בצוע תשתיות נדרשות בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.