

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0946368

מעלה גלבוע - בית מספר 216 - מגרש מספר 379

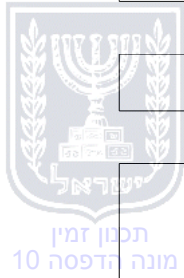
צפון

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

בגלל הפרשי גבהים בין כביש הגישה למפלס הכניסה של הבית נוצר שטח בנוי מתחת לחניה ומתחת לרמפה. התכנית מסדירה את החלל מתחת לחניה כמשרד/מגורים עבור דיירי הבית ומחסן בחלל שנוצר מתחת לרמפה.



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
מעלה גלבוע - בית מספר 216 - מגרש מספר 379	

מספר התכנית	202-0946368
-------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינאטה X 239280

קואורדינאטה Y 709371

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

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעלה גלבוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20880	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
202-0668269	279

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
202-0668269	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202-0668269 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/19729	8388	13818	12/08/2019



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				דניאל לוין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל לוין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/07/2021	דניאל לוין	11: 39 04/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2021	דניאל לוין	16: 48 01/02/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אלעד שטרן			מעלה גלבע	(1)	216	04-6067581		stern.elad@gmail.com
	פרטי	טל שטרן			מעלה גלבע	(1)		04-6067581		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה גלבע בית מספר 216.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד שטרן			מעלה גלבע	(1)	216	04-6067581		stern.elad@gmail.com
פרטי	טל שטרן			מעלה גלבע	(1)		04-6067581		

(1) כתובת: מעלה גלבע בית מספר 216.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון.

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	דניאל לוין			שדה אליהו	שדה אליהו		04-6096407		Levin@sde.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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

הסדרת בניה מתחת לחניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

סעיף 62א(א)4-קביעה או שינוי בקווי בנין

סעיף 62א(א)4-קביעה או שינוי בגובה הבנין

סעיף 62א(א)17-בבניה צמודת קרקע למגורים תוספת 50 מ"ר.



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	סימון בתשריט
מגורים ג'	379	קו בנין תחת/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ג'	379	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	499.99	100
סה"כ	499.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	499.99	100
סה"כ	499.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח הצבוע בכתום בתשריט ישמש לבניית בית מגורים חד משפחתי. יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי: -שבעל המקצוע הינו הדייר בבית - לא יותר מ-50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי -כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים -החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש. - עמידה בתקני איכות הסביבה ודרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>-הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מפני המפלס הכניסה הקובעת ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. -יותר גג משופע על כל הגג. - השיפוע של הגג לא יעלה על 50%. - לכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח הכוללת חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרש וחומר גמר. - זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	379	499.9	275	50			325	1	8.95	2	1	3 (1)	3 (1)	3	5 (2)	

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:

הגובה המקסימאלי של המבנה ימדד מפני הכניסה הקובעת לבנין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר קו בנין 0 בהסכמת השכן.

(2) קו בנין 0 מתחת למפלס הכביש לפי התשריט.



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

תכנון מפורט יבוצע על בסיס תחנות גשם קרובות יותר למעלה גלבע.

שימור נגר בתחום המגרש:

בתכנון המפורט של המגרשים יינקטו אמצעים לשימור מים ע"פ עקרונות תכנון רגיש למים.

בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי הנגר המתנקזים מהחצרות והכבישים הסובבים. שטחי גינון יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים על מנת לאפשר איגום, השהייה וחלחול המים. (ע"פ תמ"א/1)

כמו כן יינקטו אמצעים למניעת כניסת מים לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע.

האחריות לניקוז חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע או מרתפים תחול על היזם.

התכנית כוללת מוצאי ניקוז רבים לשטח, במידה ויהיה נזק בשטחים במורד מוצא הניקוז באחריות מ.א. עמק המעינות להסדירו.

6.2**קווי תשתית**

חשמל

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה תהיה תת קרקעית או עילית באישור מהנדס המועצה ובתאום עם חברת החשמל.

מים

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לתשתיות מים. בנוסף, עבור תשתית ציבורית בקוטר מעל 3" לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מרחק של 1.0 מטר מקצה הצינור לכל צד. באישור בעל התשתית ניתן לקבל הקלה ממגבלות סעיף זה. ("תשתיות מים" - תשתית ציבורית בקוטר של 2" ומעלה).
2. אין לחפור מעל או בקרבת תשתית מים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה אגודת המים האזורית ו/או מקורות, ובמקרה של תשתית מקומית - אישור ספק המים המקומי.
3. לכל מגרש יהיה חיבור מים מרשת המים המקומית.
4. במקרים של מפגש צנרת מים וביוב, ו/או מים וחשמל הביצוע יהיה בהתאם לכל דין.
5. תותר פעילות של אגודת המים האזורית ו/או מקורות ו/או ספק המים המקומי להתקנה ותחזוקת תשתיות מים קיימות בתוך תחומי המגרש, כולל הכנסת כלי עבודה. הכל לאחר תאום עם הנוגעים בדבר.
6. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3**ביוב**

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

תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים מכח תכנית זו יהיה חיבור שפכי הישוב בפועל למתקן ביוב אזורי.

מתן היתרי בניה בישוב יותנה בהשלמת עבודות מים וביוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב ובתאום עם משרד הבריאות.

6.4

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב 1- ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

(המרחקים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

(המרחקים מציר הקו)

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, 20 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

(המרחקים מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 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,

6.4	חשמל	כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.5	פסולת בניין	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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6	תנאי להקמה	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.7	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בתחום המגרש או בסביבתו באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.8	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.10	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.11	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
6.13	איכות הסביבה	א. כללי: 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. היתרי בניה: 1. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.



6.13	איכות הסביבה
	<p>2. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>ד. מטרדים</p> <p>1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2. מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :</p> <p>- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961</p> <p>- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73)</p> <p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב 1992</p>
6.14	איכות הסביבה
	<p>רעש</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר),</p> <p>התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p> <p>באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון.</p>
6.15	הוראות פיתוח
	<p>כללי :</p> <p>הנחיות מתייחסות לאלמנטי פיתוח שונים, המייצרים יחד מערכת ויזואלית ואקולוגית אחידה, הכוללת :</p> <p>1. קביעת מאפיינים לפיתוח מגרשים פרטיים, כך שבניה החדשה תשמור על רוח המקום של היישוב הקיים בפיתוח רחובות הישוב.</p> <p>2. תאורה - תהיה מינימלית ובהתאם לנדרש, תתוכנן ותבוצע כך שלא תפנה לכיוון השטחים הפתוחים של השמורה</p>
6.16	הוראות פיתוח
	<p>אפיון חזית הרחוב</p> <p>קירות ומסלעות - חלק בלתי נמנע בפיתוח של המדרון התלול. הקירות יהיו קירות אבן. בחזית מגרשים יבנו מאבן לקט גלילית בבניה דמוי יבשה או ברובה לבנה (מלט לבן). ראש הקיר יעובד מאותה אבן או בתוספת של קופינג מאבן גיר. מומלץ לא לעבור את גובה הקיר בחזית מעל 1.5 מ', וקירות גבוהים לבנות בטרסות של עד 1.5 מ' נטו בתכנית עבור השתילה. מומלץ לשלב בתוך הקירות נישות עבור פילרים. פרטי הקיר, המעקה, רהוט רחוב רצוי שיהיו אחידים עבור כל ההרחבה.</p> <p>תכנית הניקוז תכלול אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף</p> <p>אפיון השטחים הפתוחים</p> <p>במגרשים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות, האזור המפותח ברמת הפיתוח האינטנסיבית, לשימוש כלל האוכלוסייה (כולל מוגבלים).</p> <p>לקראת תחילת בניה של כל שלב בהרחבה תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציד מכני הנדרש לבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הוראות פיתוח	6.16
<p>שיפוץ והרחבת בתים קיימים : כל פגיעה בתשתיות ציבוריות תחייב החזרת המצב לקדמותו עם תום הבניה, ע"י הבונה, כולל פינוי פסולת בניה למקום מאושר.</p> <p>בנספח הנופי לתכנית נכללות הנחיות לתהליך הבנייה ולשיקום שלאחר תהליך הבניה וכן הנחיות פיתוח, בנספח הנופי לתכנית ג/19729.</p> <p>גינן :</p> <p>רשימת הצמחייה מתבססת על מיני צמחיה הנפוצים בהרי גלבוע.</p> <p>עצי רחוב :</p> <p>כליל החורש, חרוב, אלונים, זית, מייש גשר הזיו, ברושים, אדר סורי, אלה א"י, אורנים, חרוב, שקד, צפצפה ואחרים.</p> <p>שיחים :</p> <p>אלת המסטטיק, אוג חרוק, פירקנתה אדומה, חבושית פרנשי, מורן החורש, סוגי יסמין.</p> <p>צמחי כיסוי :</p> <p>רוזמרין, מרווה, יערה, חבלבל ואחרים.</p> <p>רשימת הצומח תתואם עם רשות הטבע והגנים (בגלל הקרבה לשמורת טבע וחשש ממינים פולשים).</p>	
הוראות פיתוח	6.17
<p>גינן :</p> <p>הגינן יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף הגליל. הכוונה לצומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח, סוגי הצמחים לפי הרשימה שבנספח המנחה.</p> <p>בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגינן במגמה לחסוך בתחזוקה ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון : ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ.</p> <p>תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה, עומק וסוג הקרקע.</p> <p>תכנון המצחייה יתייחס לדרישות גובה למיסוד, הסתרה או חשיפה לנוף.</p> <p>מדשאות : ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים. המדשאות ישולבו רק במקומות שיהיה בהן שימוש</p> <p>לישיבה על הדשא, בחללים קטנים ומוגדרים ובחסכון רב.</p> <p>תשתיות :</p> <p>מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמשו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתוספו אל מי התהום. ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית :</p> <p>תכנית הניקוז תכלול מתקנים ומערכות לשימור נגר עילי.</p> <p>תכנית הניקוז תכלול אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף.</p>	
הוראות פיתוח	6.18
<p>מתקני איסוף אשפה :</p> <p>ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה.</p> <p>המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לשוב כולו. מיקום המתקנים כולל אתר לאיסוף גזם, ייקבע בתכנית הבינוי לביצוע.</p>	
הוראות פיתוח	6.19
מגרשים פרטיים :	

6.19

הוראות פיתוח

גבהים :

מפלסי המגרשים 0.00 ייקבעו במסגרת התכנון המוקדם על ידי אדריכל נוף באופן שיאפשר פגיעה מינימאלית בשטח המגרש במהלך הבניה, ותוך התאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת. כל שינוי במפלס המגרשים שנקבע ייעשה אך ורק באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט. במהלך התכנון המפורט והבניה במגרשים לא יבוצע כל שינוי במפלסי המגרשים, למעט שינויים הכרחיים אשר יתרמו לשימור שטח המגרש והיקפו. לא יבוצע כל שינוי אשר עשוי לפגוע באיכות המגרשים הסמוכים. כל שינוי במפלס המגרשים ייעשה באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט.

כניסת רכבים כבדים למגרש במהלך הבניה תיעשה במקום המיועד לחניה או לכניסת רכב למגרש בעתיד, תוך הקפדה על שימוש רק בכניסה זו ושימור יתר היקף המגרש. עבודת קידוח ליסודות ייעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.

תיחום חזיתות מגרש :

תיחום מגרשים יעשה על פי ההנחיות המחייבות, תוך מתן עדיפות לחזית המומלצת. אופן פיתוח המגרש, עצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח.

החזית המומלצת היא חזית פתוחה המשמרת את המצב הטבעי והצמחייה הקיימת, לחלופין מוצעת חזית מגודרת בצמחיה או תיחום נמוך- מאבן שפה מאבן טבעית שבורה, או שורת אבני לקט.

במידה ונדרשת תמיכה מוצעות האפשרויות הבאות :

-קיר תומך מאבן לקט גלילית, שאינה אדומה או מחוררת. חזית הקיר תהיה בגוון האבן הטבעי (כולל פטינה טבעית), עדיפות לבניה דמוי יבשה. ראש הקיר יהיה מאבן.

-מסלעה תיבנה מסלעים מקומיים נבחרים שנשמרו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר, בגובה מקסימאלי של 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים ברצף. גודל מינימאלי של הסלעים : 0.4x0.4x6 מ'.

לא יאושר מצב של פיתוח מדרון במסלעות בדירוג אנכי עם קירות. גובה הבינוי יקבע צמוד ככל הניתן לקרקע הטבעית כך שתכנון הרחובות ישתלב בקיים וישמור על ערכי טבע ונוף קיימים כגון משטחי סלע, עצים וקטעים טבעיים שניתן לשמרם.

גבהי קירות :

מגרש יורד : קיר תומך כביש. הקיר בולט 20 ס"מ מעל המדרכה. כלפי המגרש קיר יהיה עד גובה 3.0 מ'.

מעל גובה זה יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.

מגרש עולה : מעל הכביש, קיר עד גובה 1.3 מ', מעבר לכך יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.

מפגש צדי בין מגרשים

קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות גדול מ- 60 ס"מ.

קירות תומכים עד גובה 2.0 מ'. על אף זאת תותר הקלה (בסמכות ועדה מקומית) עבור שמירת עצים וכו'. לא יותר שילוב של קיר ומסלעה ברצף. דירוג הקירות יהיה בתחום המגרש הנתמך.

6.20

הוראות פיתוח

שיקום מדרונות, עודפי קרקע, חפירה, חציבה :

לפני תחילת עבודות העפר יבוצע חישוף עליון בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תיאסף ותשמר

6.20

הוראות פיתוח

בקפדנות לצורך חיפוי מדרונות המילוי.

כמו כן ייאספו מן השטח הסלעים המקומיים וישמרו בצד לצורך שימוש כמסלעות, כסלעי ישיבה או כסלעי פיסוליים.

-עבודות מילוי: בשלב הראשון יוקם מחסום בולדרים מסלעים מקומיים שתפקידו מניעת דרדר ופיזור חומר המילוי בשטחים המדרוניים מעבר לנקודת הדיקור המתוכננת.

עודפי קרקע ופסולת בניין יועברו לאתר פינוי מאושר ע"י המועצה האזורית. בעל הקרקע יפקיד פיקדון במזכירות הישוב אשר יבטיח מילוי הוראה זו. בעל הקרקע יציג תעודת משלוח חתומה מאתר סילוק הפסולת על כל משלוח של עודפי קרקע ופסולת בניין.

ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המו"ז.

-שיקום חפירה /חציבה: השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות. משטחים חצובים בסלע גיר קשה יישארו ללא ציפוי. לצידם תהיה ערוגה מגוננת.

-שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.

היוזם בנייה בתחום התכנית יחדש את המצחייה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר ייבדק ויוודא ע"י מפקח בניה מטעם הודעה המקומית לתכנון ובנייה שילוה את תהליך הבניה והשיקום.

-טיפול בפסולת בניה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם בישוב בעת הבניה.

לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למחזור פסולת בנין. צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה). כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר. קביעת ציר תנועה קבוע אחד לרכבים כבדים. עבודות קידוח ליסודות יעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.

6.21

ניהול מי נגר

נגר עילי:

תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל . 1970

6.22

תנאים למתן היתרי בניה

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

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

הנחיות בדבר סיכונים ססמיים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.23

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הוועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.23**חומרי חפירה ומילוי**

פרוייקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (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 היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונה.

6.24**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגובה המירבי מהווה את המדרגה העליונה לבניה. באשר למתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים, ניתן עד גובה 20 מטר, במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש לשם כך בקשה נפרדת לאישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי הבקשה תאושר.

6.25**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית כוללת מעודכנת למים/ביוב/חשמל להתאם לצורך לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מימוש התכנית - מיד עם אישורה.