

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0422568

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 7-זרזיר

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים במתחם 7 בזרזיר בהתאם לתכנית ג/16443 המאושרת. שטח הקו הכחול הוא 33.218 דונם. השטח שכלול באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הוא 26.138 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 7-זרזיר

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

254-0422568

מספר התכנית

33.218 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221688
קואורדינאטה Y	737217

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת ג'ואמיס- זרזיר

### 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 ג'ואמיס

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17502	מוסדר	חלק		2, 24
17585	מוסדר	חלק		30-34, 39-42, 49-50

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	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

**הערה לטבלה:**

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת בשינויים המחויבים ע"פי תכנית זו.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ד"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה עדכון 17-10-2018	09: 12 12/04/2019	פהים מחיול	17/10/2018	4	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות תיקון 03-04-2019	09: 10 12/04/2019	פהים מחיול	03/04/2019	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	12: 26 24/01/2018	מועתז כילאני	06/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 46 12/01/2018	מועתז כילאני	12/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פרטיים פרטיים		פרטיים	זרזיר	(1)		04-6415522		
בעלים				מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(2)		04-6415522		info@zarzir.org.il
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(3)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים הרשומים בחלקות הנ"ל

(1) כתובת: זרזיר.

(2) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

(3) כתובת: מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			ד"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ	נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabo ny.com
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	112978	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י ) (2	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	112978	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י ) (2	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(3)		04-9976862	1534-9976862	Famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2680 מיקוד 16000.

(2) כתובת: כפר יפיע, ת.ד. 304 מיקוד 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 675 פקיעין, מיקוד 24914.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במתחם 7 בצירוף טבלאות איזון בהתאם להוראות תכנית ג/16443.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

הארכת דרכים לצורך יצירת גישה למגרשים החדשים.

שינוי קווי הבניין.

הקטנת גודל מגרש מינימאלי לשימוש מבנה ציבור מ- 1200 מ"ר ל- 930 מ"ר.

תכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א(א), (1), (2), (4), (7).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 106, 108 - 134
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	303 - 300
דרך מאושרת	400
דרך מוצעת	503 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	400
גבול מתחם	דרך מוצעת	503 - 500
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מתחם	מגורים א'	100 - 106, 108 - 134
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	303 - 300
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	503
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	100 - 104, 108, 109
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 303
להריסה	דרך מוצעת	501, 503
להריסה	דרך מוצעת	501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים א'	100, 101, 103, 104, 119
להריסה	מגורים א'	112, 119, 120, 134
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	503 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100 - 106, 108 - 134
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303 - 300

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,954	14.91
מבנה ציבור	5,548	16.70
מגורים א'	19,847	59.75
שטח ציבורי פתוח	2,869	8.64
<b>סה"כ</b>	<b>33,218</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.66	2,883.48	דרך מאושרת
21.56	7,180.45	דרך מוצעת
12.77	4,253.23	מבנים ומוסדות ציבור
47.74	15,896.82	מגורים א'
9.26	3,083.26	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>33,297.24</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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.</p> <p>גודל מגרש 250-600 מ"ר - 1 מבנה.</p> <p>גודל מגרש 601-1199 מ"ר - 2 מבנים.</p> <p>גודל מגרש 1200 מ"ר ואילך - 3 מבנים.</p> <p>ג. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'.</p> <p>3. 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>ד. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ה. 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>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>ג. יותר מיקום מספר מבנים למטרות ציבוריות שונות במגרש אחד.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש למשטחי גינון, מתקני צל, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית תת קרקעית, חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. כל המתקנים יותקנו עפ"י תכניות פיתוח והיו חלק ממערכת עיצוב כוללת.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 5	3	3	3		4	(1)		50	200			20	180	1200	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	3	3	3		4	(3)		50	200			20	180	930	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 5	(8) 3	(7) 3	(7) 3		(6) 4	(5)	4	(4) 45	103			22	81	250	- 100 108, 106 134 -	מגורים א'	מגורים א'
(10)	(10)	(10)	(10)		1	4.5			(9) 100			100		500	302, 300	שטח ציבורי פתוח	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:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוז בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. רכס גג רעפים לא יעלה על 14.5 מ'.

בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ'.

חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.

במבנה ציבור המשמש למסגד יותר לחרוג בגובה הכיפה והצריח, גובהם יאושר ע"י הועדה המקומית.

היתר הבנייה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

גודל מגרש מינימאלי בתא שטח 200 יהיה 1200 מ"ר.

גודל מגרש מינימאלי בתא שטח 201 יהיה 930 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 16+ גג רעפים. במבנה ציבור המשמש למסגד יותר לחרוג בגובה הכיפה והצריח, גובהם יאושר ע"י הועדה המקומית..

(2) או לפי תשריט..

(3) 16+ גג רעפים.

במבנה ציבור המשמש למסגד יותר לחרוג בגובה הכיפה והצריח, גובהם יאושר ע"י הועדה המקומית..

(4) חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.

(5) 12.5 מ' לגג שטוח

1.45 מ' לגג רעפים.

(6) 3+ מסד.

(7) או ע"פ תשריט קיים.

(8) או אפס בהסכמת שכן וללא פתחים או ע"פ תשריט קיים.

(9) סה"כ מעל ומתחת לכניסה.

(10) בהתאם לדרישות טכניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

## אדריכלות

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 במנין הקומות.

ד. מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מטר.

ה. תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבנייה, שלא ייכלל במנין הקומות, מתווה המרתף יתאים לתחום הבניין המותר. המרתף יחשב כשטח שירות.

ו. קומת עמודים נחשבת כקומה במנין הקומות המותר לבנייה במגרש.

ז. חדר מכונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במנין הקומות.

מבני עזר :

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

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 מטריד 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. כניל לגבי גנרטורים.

ב. שילוט :

1. בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.

2. תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני המגורים.

ג. צנרת :

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

ד. מסתור כביסה :

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.

2. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.

3. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר.

ה. ארובות :





6.1	אדריכלות
	<p>1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.                      2. מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.</p> <p>ו. פרגולות:                      1. יותר להתקין קירויים או פרגולות בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות, חדרי מגורים לא מקורים וחצרות משק. תותר פרגולה גם מחוץ לקווי הבניין.                      2. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, וחישוב שטחה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה.                      3. הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד או עץ.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>שפך ועודפי קרקע:                      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 הצמחיה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.                      ה. במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי- יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.</p> <p>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 המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדיים, הגובלים בשטחים ציבוריים, לא יעלה על 3.00 מטר. 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 בממד 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.</p> <p>מעקות, גדרות ושערים:                      א. הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן.                      ב. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו</p>

## 6.2

## סביבה ונוף

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. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים, (לאורך כבישים, שצפ"ים רחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.

ז. על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטים.

הנחיות כלליות לשצפ"ים :

א. השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים, טיילת וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספח הנופי. כמו כן ישמשו השצפ"ים להעברת תשתיות תת קרקעיות.

ב. בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תוכניות עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה ובשימוש בחומרים דומים, ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).

ג. טיילת וצירי מעבר יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף המתכנן ויכללו רחובות מרוצפים, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס המועצה.

ד. לא יותר מעבר כלי רכב בשצפ"ים, למעט רכב שירות וחירום.

ה. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות.

יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.

פיתוח שצפ"ים אקסטנסיבי :

א. בשצפ"ים אקסטנסיביים, שמהווים ראות ירוקות בלבד, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי ארץ ישראל ולדאוג להשקייה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין משרדי.

ב. צמחים מומלצים : אלונים (מינים שונים), אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, ברושים, תות לבן, שקד מצוי ועוזרר.

צמחיה :

א. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.

ב. הצמחיה המומלצת ברחובות : מיש, חרוב, כליל החורש, אלונים (מינים שונים), אדר סורי.

ג. בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

## 6.3

## סביבה ונוף

טיילת, כבישים, מדרכות וחניות :

א. יש לנטוע לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס המועצה. העצים יהיו בוגרים דרג 7 או 8.

ב. תכנון נטיעות העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

**6.3**

**סביבה ונוף**

ג. בחניה המקבילה למדרכה, יש להכין מקום לנטיעות עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).

ד. נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה- לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ'. יש לבצע מפרצי גינון רבים ומדרגות התחומות בשני צידיהן ברצועות גינון.

ה. בכל החניות והמדרגות לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצפ"ים- לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).

ו. בכל מקרה של פירוק והריסת דרכים קיימות, יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה. יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.

ז. במגרשים גבוהים מהכביש יבוצעו קיר נקיון ו/או קיר תומך מדורג. לאורך תוואי הדרך, בהפרש גדול מ-2.00 מ', יבנה קיר בגובה 60 ס"מ ובמרחק 1.5 מ' יבנה קיר נוסף בגובה 3 מ', ובהתאם לדרוש קיר/ קירות נוספים במרחק 1.5 מ' זה מזה. במרווחים בין הקירות יבוצע גינון ציבורי.

ריהוט רחוב:

א. ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, ומתקני מים- יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.

ב. תאורה- יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצפ"ים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור מהנדס המועצה.

ג. שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.

ד. יש למקם בורות תשתית במקומות המוגננים ולא בשבילי הולכי רגל. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.

מתקנים לאיסוף אשפה:

א. מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.

ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה.

ג. המתקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.

ד. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי החלוקה ונגישות ו/או באזור המפגש בכניסה לישוב. במידה וקיים צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הכפרים, המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור- באחת מפניות המגרש, אופי בינוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.

**6.4**

**קווי בנין**

א. בקו בניין צידי יותר להקים חניה מקורה וכן פרגולה לקירוי הכניסה.

קו בניין אפס לחניה בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

מחסנים ומבני עזר ימוקמו בתחום קו הבניין המותר.

ב. תוספות למבנה קיים יהיו עפ"י קווי הבניין המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת מבנה קיים בהמשך למתווה הקיים, אם שוכנעו שהדבר נדרש.

ג. הקמת שני מבנים במגרש- מרחק מינימאלי בין בנינים 6.0 מ'.

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. תותר חניה בתחום קווי הבניין הצידי והקדמי ( קו בניין אפס). הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. תותר חניה ניצבת לכבישי השירות בתחום המגרש- יותר להצמיד את החניה הפרטית למסעה הציבורית והמדרכה הציבורית תעבור מעבר לחניה בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>ד. חניות בכבישים ציבוריים הן תוספות לחניות הנדרשות לפי התקן, שיוקצו בתוך המגרשים.</p> <p>ה. מקומות חניה למגרשים למבנה ציבור ימוקמו בשטח המגרש.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 2016. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חשמל</b></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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p>	

6.8	חשמל
	<p>8.50 מ' -</p> <p>5.00 מ' -</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>9.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטחם תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית, לפי דרישת המהנדס ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.</p>
6.10	ביוב
	<p>יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>א. לא יינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב המרכזית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת התשתיות, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.</p> <p>ב. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.</p> <p>ג. היתר אכלוס למבנים יינתן רק לאחר חיבור למערכת הביוב המרכזית ולפתרון קצה מאושר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בשכונת גריפאת ולבניינים הגובלים ברצועת המוביל הארצי יהיה קבלת חוות דעת חברת מקורות, וזאת בכדי למנוע סיכון לזיהום מי המוביל הארצי.</p> <p>ה. תנאי להפקדת תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו יהיה הגשת לוח זמנים מחייב להשלמת מערכת ביוב פנימית בישוב שתאושר ע"י הועדה המקצועית לביוב והגשת תכנית ביוב מפורטת להסדרת מערכת ביוב ברצועת מגן של המוביל הארצי שתכלול גם לוח זמנים לביצועה.</p>
6.11	הוראות פיתוח
	<p>א. שיקום נזקי עבודות עפר:</p> <p>סלילת כבישים והנחת תשתיות יחויבו בטיפול נופי לשיקום נזקי עבודות הבניה.</p> <p>ב. מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תציג פתרון לעבודות עפר, שפכים, מילוי חפירה וניקוז, באופן שהפגיעה בסביבה תהא מזערית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושים שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית.</p> <p>תכנית פיתוח:</p>



**6.11**

**הוראות פיתוח**

- א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות.
- ג. למגורים, למבני ציבור ולשטחי מסחר, תוגש תכנית פיתוח לכל המגרש, גם אם הביצוע יהיה בשלבים.

פיתוח מגרשים לבניה :

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים, והש.צ.פ. הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מגובשת.

פיתוח מבני ציבור, ש.צ.פ, ודרכים :

- א. מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח במגרשי המגורים. תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.
- ב. תכנון הדרך- ילווה בתכנון נופי, יושם דגש מיוחד על השדרה לאורך דרך מס' 1 משני צידיה.
- ג. מגרשי החניה יתוכננו בשילוב שטחי גינון.

קירות תומכים, מסלעות, גדרות :

- א. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית.
- ב. ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים.
- ג. לחזית הרחוב למעט לאורך דרך מס' 1 תוקם גדר. הגדר תבנה ממסד בגובה של כ- 50 ס"מ ומעליה גדר קלה מפרופילי מתכת או מעץ.

חדרי טרנספורמציה, חדרי תקשורת :

- א. חדרי טרנספורמציה שלא ישולבו במבנים, יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו.
- ב. תותר הקמתם בש.צ.פ. שגודלו מעל דונם.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.
- ד. במידת הצורך תידרש התייחסות אקוסטית ומיגון אקוסטי.
- ה. המבנים יחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

היתר סלילה :

- א. בהיתר סלילה יש לפרט מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נושא ההיתר.
- ב. בהיתר סלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין דרך לשטח ציבורי פתוח, כפי שנקבע בתכנית זו, כנובע מפירוט ברמת התכנון של הדרך.
- ג. בשלב תכנון מפורט ניתן להציע סלילת דרך במתכונת של "דרך משולבת" בהתאם להנחיות התקיפות של משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.
- ד. מבנים שהוקמו כחוק וחורגים לתחום דרכים מאושרות/ מוצעות ע"פ תכנית זו, יראו בהם שימוש חורג לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה. במקרה של תוספת בניה על מבנה קיים כאמור, רשאית הועדה המקומית לדרוש להרוס אותו חלק של המבנה הקיים הפולש לתחום הדרך. כל תוספת לבניין קיים תבוצע ע"פ הוראות תכנית זו.

גדרות :






תכנון זמין  
מונה הדפסה 14




תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p><b>6.11 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תכנית זו עד תום הבניה המבוקשת. ב. במגרשי בניה פינתיים, גובה הגדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מ'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p><b>6.12 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"לח 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. רשת קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים. רשת תקשורת- תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה הכנת נספח ניקוז אשר יכלול : -הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. -הכללת פרטי החיבור של מערכת הניקוז מהמגרש אל תחום דרך ציבורית. -ביצוע עבודות עפר ותשתיות בתחום התוכנית בהתייחס לרום הצפה בהסתברות 1% . -ניצול מיטבי של מי נגר עילי להעשרת מי תהום בשטחים ציבוריים פתוחים, קליטת והשהיית עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים במעלה התוכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדירם למי תהום. -הקצאת שטחי החדרה מחללים, מחופים צמחייה, בשיעור של כ' ? 15% משטח המגרש. -בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי ההחדרה ( מובלים, הסדרת שיפועים ) . -תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו. -מפלס פני המים המכסימלי בשטחי ההחדרה יתאם לרום תחתית המבנה. -משטחי בטון, מדרכות, חניות וכו' יומרו למשטחי ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור. -מי הגגות ו/או שטחים אטומים ירוכזו לשטחי ההחדרה. -עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית. ניקוז מי גשם : א. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה. ב. בכל היתר בניה יוצגו מערכות התשתית שיראו הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי גשם לא יעשה אל מערכת הביוב . ג. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לשימור מי נגר ואצירת נגר עילי. ד. בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לאצירת נגר עילי לשימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז. ה. רשאית הוועדה המקומית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ולאצירתם או למעבר שופכין מזוהמים. אין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה למעט עבודה לצורך הניקוז עצמו. ו. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז. ז. במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותה לכלול זאת בהיתר הבניה.</p>

	<p><b>6.13</b> <b>ניהול מי נגר</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>ח. תוואי הניקוז הרשמיים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.</p> <p>ט. בניגוד לניקוז משמר מים, אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p> <p>י. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו לתעלות ניקוז.</p> <p>יא. מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.</p> <p>יב. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד. הניקוז יהיה לתוך המגרש.</p> <p>יג. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.</p> <p>יד. אימוץ ההנחיות לבנייה משמרת מים בכל רחבי המועצה.</p> <p>שימור מי נגר:</p> <p>שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התיחום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים, הפנוי מכל בנינו או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהיה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.</p> <p>ד. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.</p>

	<p><b>6.14</b> <b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה המצריך עקירה ו/או העתקת עץ בוגר הינו אישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>קבלת היתרי הבניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>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.</p>	
<p align="right">פסולת בניין :</p>	
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p>	
<p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .</p>	
<p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.</p>	
<p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .</p>	
<p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :</p>	
<p>מבנה משרדים . לפחות 10 טון . מסחר ותעשייה קלה ומלאכה . לפחות 6 טון .</p>	
<p>6. הוראות נוספות למתקני אשפה : נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתוחם המגרש (נישה מיועדת מטרה זו) .</p>	
<p>-מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' 6 מ"ק.</p>	
<p>-קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' 2 מ"ק.</p>	
<p>-מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל מהבניה המוצעת.</p>	
<p>-בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p>	
<p>-פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול</p>	

לתחבורה ו/או להולכי רגל.

אשפה :

א. מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.

ב. פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ג. פסולת גושית, חקלאית וגזם, תפונה למפג"ש ומשם תסולק בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מונה הדפסה 14 תכנון זמין

תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ד. פינוי פגרים לאחר האיסוף, ייעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

טיפול בפסולת בנין ועודפי עפר :

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן :

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפי הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מבנה גדול- כל אחד מאלה :

1. בניה למגורים העולה על 1250 מ"ר.

2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה- בחישוב לפי נוסחה נהוגה- על 250 טון.

3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.

ג. חציבה ומילוי :

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה. עודפי החפירה יועברו מידית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר :

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

ה. עודפי קרקע- שפוכת :

1. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>2. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכניות לבניה. 3. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בנושא הבקשה לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ו ואגרות ) התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון סיומת הגג . ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית. ג. קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה , יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. הריסת מבנים המסומנים להריסה במגרש הרלבנטי. 2. אישור פקיד היערות על העתקה/ כריתה/ שימור עצים בוגרים כמשמעותם בחוק במידה ויש בתחום המגרש. 3. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 102+133 הינו הסדרת גבולות המגרש בתשריט או בתכנית איחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית זו, עם השטחים הסמוכים תוך התייחסות למבנים שחדרו מהמגרשים השכנים. 4. העתקת עצי זית שלא משתלבים עם התכנון. 5. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.  תכנית פיתוח : א. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים, לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה. ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתאי להיתר בניה. ג. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור</p>	

6.22

## תנאים למתן היתרי בניה

לוועדה המקומית.

ד. תכנית 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 קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל. תוואי גבהיי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות, כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים וביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון, כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

ה. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.

ו. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי לייצר חזית אחידה לרחוב.

6.23

## תשתיות

תחנת טרנספורמציה:

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות להיתר בניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור המהנדס. בסמכות המהנדס לאשר מיקום תחנות טרנספורמציה ב.צ.פ. על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

אספקת גז:

א. לכל בניין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשר גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

6.24

## דרכים

א. בכל בקשה להיתר לסלילת דרך תלווה הבקשה בנספח נופי, הכולל תוכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בליווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הועדה המקומית.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך, וזאת בתנאי, שהמרווחים הקדמיים במגרש לא יעלו על 10 מ'.

ג. הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מ'.

ד. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להיתר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המסומן בתשריט.

ה. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

ו. חרף האמור בסעיף ה' לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים ולוחות מודעות.

ז. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי



<b>6.24</b>	<b>דרכים</b>
<p>שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.</p> <p>ח. כל הדרכים לרבות אזורי החניה ושבילי הולכי הרגל, יסללו בהתאם לנספח תנועה וחניה.</p> <p>ט. לא יינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.</p> <p>י. הנחת תשתיות בתחום הדרך: מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טל"כ מחייבת אישור מהנדס הרשות.</p> <p>כ. כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים בדגם תאורה אחיד.</p> <p>ל. תכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות.</p>	



<b>6.25</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצא של חומרי חפירה משטח התכנית והפתרון לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית הסמוכה.</p>	



<b>6.26</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>קווי הבניין במבנים קיימים והמופעים בתשריט ותוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות לתוכנית (מלבד הקלות שהוועדה המקומית מוסמכת לתת לפי חוק)</p> <p>ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף מס' 149 לחוק התו"ב ע"מ לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.</p>	

<b>6.27</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מידי ולא יאוחר מ-20 שנים מיום אישורה.