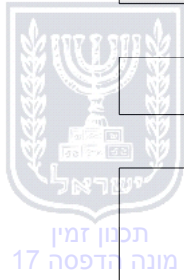


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0522680

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית מס' 258-0355180 המאושרת בישוב פקיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 258-0522680

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 128.467 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
	קואורדינאטה X	215000
	קואורדינאטה Y	745200
1.5.2 תיאור מקום	שכונה דרומית.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקיעה) - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעלה נפתלי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19093	מוסדר	חלק	104-107, 109-110	103, 108
19094	מוסדר	חלק	83-84, 86, 117	79-81, 100-101, 109-110, 115-116, 118-121
19100	מוסדר	חלק		1, 22, 37-39
19101	מוסדר	חלק	1-4, 6-20, 22-26, 34-35, 81-94, 98	5, 21, 27-28, 78, 95
19102	מוסדר	חלק	1-8, 19-25, 28-29	9, 26-27, 30-31, 65-66, 69

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/2017	7660	7545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0355180 ממשיכות לחול.	שינוי	258-0355180
07/10/2013	534	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19621 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19621



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13/12/2017	אברהים דויירי	12/12/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	מבנים קיימים	13/12/2017	אברהים דויירי	13/12/2017	1	1: 1250	מנחה	מבנים קיימים
לא	טבלאת הקצאה ואיזון	20/01/2018	פהים מחיול	18/01/2018	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות	20/01/2018	פהים מחיול	18/01/2018	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	13/12/2017	גסאן מזאוי	12/12/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט חלוקה ורישום	13/12/2017	יוסף עלי	12/12/2017	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9977105	04-9571821	Halim. 89@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9977105	04-9571821	Halim. 89@walla.co.il

(1) כתובת: ת"ד 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558213	a- tzafon@land.gov.il
בעלים				מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-9977105	04-9571821	Halim. 89@walla.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: בית מלון פלאזא, ת"ד 580.

(2) כתובת: ת"ד 6.

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	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	(1)		04-6576387	04-6576387	i.dweiry@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
שמאי מוסמך	שמאי	פהים מחיול	1653	פהים מחיול	פקיעין (בוקיעה)	(3)		04-9976862	04-9976862	famakhoul@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787	יוסף עלי - מודד מוסמך	פקיעין (בוקיעה)	(4)		04-9972017	04-9972017	yosefali@netvision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 8064.

(3) כתובת: פקיעין, ת"ד 675.

(4) כתובת: ת"ד 166, פקיעין.



משרד
תכנון ומתכונות
מונה הדפסה 17



משרד
תכנון ומתכונות
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
הקטנת גודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.
הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
הקטנת גודל מגרש מינימלי.
הקטנת קו בניין צדדי ו/או אחורי במגרשים צרים.
הסדרת דרכים ופריסתן מחדש באיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1010 - 1000	דרך מאושרת
804 - 800	דרך מוצעת
901, 900	דרך משולבת
604 - 600	מבנים ומוסדות ציבור
183 - 100	מגורים
212 - 200	מגורים ב'
301, 300	שביל
526 - 500	שטח ציבורי פתוח
700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

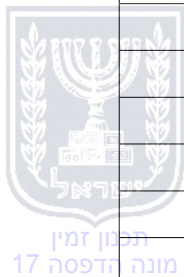
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1010 - 1007, 1004 - 1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	804 ,803 ,800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	604 ,603
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	100 - 105 ,108 - 116 ,118 - 123
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	126 ,129 ,152 - 154 ,166 ,182
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	203 - 212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300 ,301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	500 ,504 ,506 - 511 ,513 - 516
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	521 ,523 ,526
גבול מתחם	דרך מאושרת	700
גבול מתחם	דרך מוצעת	1000 - 1010
גבול מתחם	דרך משולבת	800 - 804
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	900 ,901
גבול מתחם	מגורים	600 - 604
גבול מתחם	מגורים ב'	100 - 183
גבול מתחם	שביל	200 - 212
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300 ,301
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500 - 526
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1004 ,1007
דרך /מסילה לביטול	מגורים	113 - 115 ,119 ,183
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	512 ,515
להריסה	דרך מאושרת	1000 ,1001
להריסה	מגורים ב'	203
להריסה	שטח ציבורי פתוח	518 ,521

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,634	25.40
דרך משולבת	486	0.38
מבנים ומוסדות ציבור	5,310	4.13
מגורים	73,179	56.96
מגורים ב'	4,310	3.36
מגורים ב' 1 לפי ג/19621	1,453	1.13
שביל	53	0.04
שטח ציבורי פתוח	9,318	7.25
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,724	1.34
סה"כ	128,467	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.35	32,560.27	דרך מאושרת
0.33	426.32	דרך מוצעת
0.34	434.55	דרך משולבת
4.22	5,426.87	מבנים ומוסדות ציבור
57.02	73,254.64	מגורים
3.31	4,249.75	מגורים ב'
0.07	88.17	שביל
8.02	10,302.34	שטח ציבורי פתוח
1.34	1,724.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	128,467.02	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים : תותר הקמת מבנה מגורים בצפיפות נמוכה של 4-6 יח"ד/דונם. בתא שטח מס' 183 השימושים יהיו לפי ג/19621.</p> <p>תעסוקה : תותר הקמת מבנים סחירים של גני ילדים או פעוטונים, תעסוקה מקומית כגון מרפאות, בתי אריזה וקירור, מאפיות, מתפרות, מכוני יופי, סנדלר, מוצרי מלאכה מסורתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכל תעסוקה אחרת בתנאי שלא תהווה מפגע או מטרד סביבתי כגון רעש ו/או ריחות ו/או זיהום אוויר וכו'.</p> <p>מסחר : ישמש לתצוגת רהיטים, תצוגת אופנה, שירותי דואר, מסחר קמעונאי, מחסנים בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר לסחורות בחומרי בניה לא מסוכנים ו/או מזהמים.</p> <p>תיירות : תותר הקמת 2 יח' אירוח למגרש מקס' בקומת קרקע, בשטח של 50 מ"ר ליחידה. תותר הקמת מילונית בהתאם להנחיות ותקנות המשרד לתיירות ובאישור הועדה המקומית. האחסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>מפלס ריצפת קומת ה- ± 0.00 תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך לפחות מ' 50 ס"מ בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. תתוכנן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינם מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת בנייני מגורים. בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב, חנויות לממכר קמעונאי.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>מפלס ריצפת קומת ה- ± 0.00 תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך לפחות מ' 50 ס"מ בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'.</p> <p>בחזית המגרש יותקן נישות לשעון מים, חשמל, כיבוי אש, בזק ומכלית אשפה, ארגז מיוחד לפינוי קרטונים ובקבוקי פלסטיק עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי תכלול את הפיתוח הנדרש ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, לרבות ישמשו למתן שירותים קהילתיים שכונתיים כגון חינוך, תרבות רווחה, דת, ספורט, מרפאות, בריאות, בטחון וחירום, תחנות שאיבה ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>- בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100 אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגנון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים וביוב וחשמל, פח אשפה וכו'.</p> <p>- קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p> <p>- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p> <p>- הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, לאורך דרך מס' 500 השצ"פים יפותחו ע"פ נספח נוף סביבתי לנחל. בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה של חברת חשמל ו/או מתקן הנדסי בשטח השצ"פ שלא יעלה על 30.0 מ"ר. שטחם של השצ"פים יחושב לפי 4 יח"ד/דונם.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <p>כפוף לתוכנית מס' 258-0355180 מאושרת.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>כפוף לתוכנית מס' 258-0355180 מאושרת.</p>	
דרך מאושרת	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <p>המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווניים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, ישראל
ב	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.



4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע הדרכים, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בביצוע השביל, עודפי חפירה או מילוי ו/או עצמים שונים מיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי השבילים יבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים עם שילוב של צמחים ועצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.



4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, ביחס של 40% משטח המגרש, והשאר ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים ולא תותר בו בניה למעט גינון,

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים אשר יתוכננו ע"י אדריכל נוף.	
הוראות	4.9.2
<p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. החלק התחתון של המבנה יצופה בחיפוי אבן/קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקני הסקה, צוברי גז, שאינם תת-קרקעיים לא יותרו בחזית המגרש הפונה לדרכים. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תוכנית בינוי ופיתוח נופי בקנ"מ 1:250.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש ייבנו מבטון מזוין עם חפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן והיה חלק מתוכנית הבינוי. במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה, בשטח מדרוני מומלץ הקמת בניה מדורגת חוסכת חפירה/מילוי ומשתלבת עם המדרון והנוף הסביבתי.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	(1) 3	(1) 3	0	4	13	8	30	120	0	0	30	90	400	212 - 200	מגורים ב'	
(7)	(6) 3	(6) 3	(6) 3	0	3	10	(5)	46	138	0	0	(4) 30	(3) 108	(2) 400	182 - 100	מגורים	
(7)	(7)	(7)	(7)	0	3	10	5	40	120	0	0	30	90	400	183	מגורים	
5	(10) 4	(10) 4	(10) 4	(9) 1	3	15		60	198	(8) 60	0	30	108	500	604 - 600	מבנים ומוסדות ציבור	
5	(10) 4	(10) 4	(10) 4	(9) 1	3	15		60	180	(8) 60	0	30	90	1000	700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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

הערה ברמת הטבלה:

- במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית, הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה בקו בניין אפס המהווה גם כאזור חניה, במידה והשטח מתחת לגשר ייסגר בצידי הוא יחשב כשטח עיקרי.
- זכויות בניה בתאי שטח מס' 200 עד 212 נקבעו בכפוף לתכנית מס' 3232/ג מאושרת, תאי שטח אלה מהווים המשך ורצף למגרשים קיימים לכן הם יוצמדו למגרשים גובלים כפוף להוראות סעיף 6.9.
- זכויות בניה בתא שטח מס' 183 נקבעו בכפוף לתכנית מס' 19621/ג למעט קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למעט תא שטח מס' 204 קו בניין יהיה 2.0 מ' מצד השצ"פ.
- (2) בסמכות הוועדה המקומית לאשר מגרשי בניה בשטח עד 280 מ"ר בתאי שטח מס' 113, 118 ומגרשים בשטח עד 300 מ"ר בתאי שטח מס' 125, 126, 130, 139, 140.
- (3) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון- תעסוקה או תיירות וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן:
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר מסחר
 - 120 מ"ר מגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות
- (4) יותר בנית מחסן שירות בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד.

(5) צפיפות לא תעלה על- 6 יח"ד/דונם ולא תפחת מ- 4 יח"ד/דונם.

(6) למעט מגרשים שבתאי שטח מס' 113, 118, 125, 126, 130, 139, 140 קוו בניין יהיה 2.0 מ'.

(7) לפי התשריט.

(8) תשמש כחניה תת-קרקעית.

(9) לחניה תת-קרקעית.

(10) או אפס לחניה תת-קרקעית ובתנאי הגשת תכנית בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 או קנה מידה מתאים אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאשור ועדה המקומית.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה :
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :
 לא יינתן היתר בניה בנייה לגובה מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

חשמל	6.4
<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 אווירי 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 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליוןבתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 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>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאים לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכדו' :</p> <p>א. סגירת מט"ש "געתון" וחיבור כל השפכים המחוברים אל המט"ש הנ"ל (לרבות שפכי מו"מ פקיעין) למט"ש "נהריה" בהתאם לנדרש בתמ"א-34.</p> <p>דרישה זו תהיה תקיפה כל עוד לא תתקבל החלטה אחרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב והגורמים המוסמכים.</p> <p>ב. תחילת עבודות להחלפת מאסף ביוב פקיעין - חוסך והצגת לוח זמנים מחייב להשלמתן (תוך</p>	

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>שנתיים לכל היותר).</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר שימולאו הדרישות הבאות :</p> <p>א. השלמת כל העבודות במערכת הביוב האזורית בהתאם למפורט בנספח ביוב.</p> <p>ב. אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ערוץ הנחל יתוכנן כמובל סגור בתחום דרך מספר 500 ויותקנו בו גשרים ומעברים וכו'.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>2. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>5. על מנת להשיג הקטנת הנגר העילי ושימורו ייעשה בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.</p> <p>6. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 25 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים.</p> <p>7. מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים ל"רחוב" למעט מקרים מיוחדים בהם ינוקזו המגרשים לשטח הירוק הגובל בהם. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. אין לנקז את מי הגשמים אל קולטני מערכת התיעול אלא באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.</p> <p>8. תכנון מערכת הניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.</p> <p>9. ספיקות התכן נקבעו לתקופת חזרה 10: 20.1: 1 שנה, 150 שנה עפ"י הנחיות תמ"א 34 ב' 3 לאגנים מקומיים בשכונות מגורים בהתאם לשטח המצטבר של תחום ההתנקזות.</p> <p>ספיקות השיא נקבעו עפ"י השיטה הרציונלית CIA באגנים עד 4 קמ"ר ועל-פי מודל הידרולוגי סטטיסטי ואנלוגיה לספיקות בנחל "כזיב" בהסתברות 2% באגנים שמעל 4 קמ"ר.</p> <p>10. ספיקות התכן נקבעו על פי המצב המוצע.</p> <p>11. עודף הנגר מתחום התכנית בתוספת השטחים החיצוניים המתנקזים אל תחום התכנית יתנקז בניקוז תת קרקעי באמצעות, תעלות, קולטנים וצינורות ניקוז בתוואי דרכים קיימות ו/או מוצעות בתחום התכנית. קוטר צינורות הניקוז המוצעים בתחום 2.00 - 0.50 מ'.</p> <p>נחל פקיעין שבתחום התכנית יוסדר למובל מלבני סגור במידות 3.00x2.20 מ'.</p> <p>12. מפלסי פיתוח מינימאליים במגרשים הגובלים בנחל פקיעין יהיו כ- 1.00 מ' מעל מפלסי פני</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>מים צפויים בתקופת חזרה 1:50 שנה. 13. מפלסי רצפות מבנים (שאינם גובלים בנחל פקיעין) מינימאליים יהיו כ- 0.50 מ' מעל מפלסי הדרכים הסמוכות. הדרכים יהיו בשיפועים רציפים לכיוון מוצאי הניקוז. 14. שיפוע מינימלי 1.0% יבטיח ניקוז יעיל של המשטחים ומניעת הצטברות נגר בשקעים מקומיים.</p>	
<p>תקשורת</p> <p>6.8</p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.9</p> <p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה במתחמים A, B בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, ובמתחם C החלוקה הינה לפי הסכמת בעלים. עם אישור התכנית תירשם החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לטבלת שטחים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.10</p> <p>הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים : עצים לשימור : א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף. ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים. ג. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע. ד. עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר. עצים להעתקה : א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום. ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה. ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ. ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ. ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים. העצים שייעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר - מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>6.11</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבור הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.12	סקר סייסמי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>א 1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>א 2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים. מקור ההנחיות לביצוע הסקר יהיה ת"י 413 המעודכן לעת ביצוע הסקר, או תקן המקור האמריקאי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה באזור החשוד בסיכון לגלישת מדרון(איור 4) יהיה ביצוע סקר על ידי מהנדס/גיאולוג שיבחן את היציבות הסיסמית של המדרון, ויקבע האם גלישת הקרקע בו עלולה לסכן את יציבות המבנה. אם ימצא המדרון בלתי יציב, יש להציג במסגרת הבקשה להיתר את הפעולות המתאימות שיבוצעו להבטחת יציבות המדרון בתנאי העמיסה שיווצרו עקב הקמתו של המבנה (והמבנים במדרון שמעליו).</p>

6.13	פסולת בניין								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>פסולת בניין ועודפי חפירה :</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>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה. בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>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>הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית כמתואר להלן :</p> <p>כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להלן</p> <table border="1" data-bbox="335 1411 1260 1590"> <tr> <td>טבלת יחוס :</td> <td>קבוצת ייחוסת</td> </tr> <tr> <td>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</td> <td>בניה למגורים</td> </tr> <tr> <td>לפחות 10 טון</td> <td>בניה למסחר</td> </tr> <tr> <td>לפחות 6 טון</td> <td></td> </tr> </table> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	טבלת יחוס :	קבוצת ייחוסת	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי	בניה למגורים	לפחות 10 טון	בניה למסחר	לפחות 6 טון	
טבלת יחוס :	קבוצת ייחוסת								
הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי	בניה למגורים								
לפחות 10 טון	בניה למסחר								
לפחות 6 טון									

6.14	פיקוד העורף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.15	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור</p>

<p>6.15 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.15</p>
<p>מהנדס הוועדה המקומית. ב. בתכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.16 פיתוח תשתית</p>	<p>6.16</p>
<p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה 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. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית. 6. ביצוע דרך מס' 500 יהיה בד בבד עם פיתוח השצ"פים מצפון לדרך זו.</p>	
<p>6.17 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p>6.18 שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
<p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות. 2. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. 3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת. 4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. 5. תנאי למתן היתר לתוספת בניה היינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413. 6. תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית. 7. אישור תצ"ר. 8. כל בקשה להיתר תכלול מינימום צפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p>	



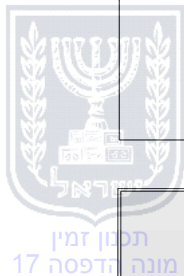
6.20	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עבודות עפר :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p> <p>2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>3. בהעדר איזון, באחריות היזם להעביר עודפי חציבה/חפירה לאתר מוסדר בהתאם לסעיף 6.13 (פסולת בניין).</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p>

6.21	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים בהתאם לנספח מבנים קיימים של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>



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

6.23	הריסות ופינויים
	<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>



6.24	סביבה ונוף
	<p>בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות (קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחפים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי מסוג מתאים מייצב מדרונות לטשטוש החזות ושימנע נצפות.</p> <p>במידה ויהיה צורך בגובה קיר יעלה על 4 מ', יש לחלק את הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי.</p> <p>קירות ייבנו בהתאם לתכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח.</p> <p>על קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחלידות בגובה לא יקטן מ' 1.20 מ' יצבעו בגוון ידידותי לסביבה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17