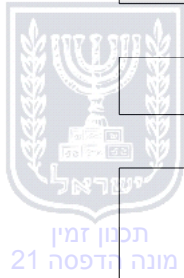


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0350629

ג/23610 - התווית דרך גישה במגדל



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	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

בתחום התכנית קיימים חלקות ( מגרשים) המיועדים לאזור וילות ללא דרך גישה . מדובר בחלקות 101 עד חלקה 107 בגוש 15509 בשכונה הצפון מערבית למושבה מגדל .  
תכנית זו באה להסדיר את הגישה לחלקות אלו וחיבורם למערכת הדרכים של היישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/23610 - התווית דרך גישה במגדל

ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0350629

1.2 שטח התכנית 13.733 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

246700 קואורדינאטה X

749600 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה מערבית במגדל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה מערבית במגדל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15509	מוסדר	חלק	83, 101-107	88, 109, 111
15510	מוסדר	חלק		96, 150
15523	מוסדר	חלק	156, 162	146, 158, 164, 177, 194

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 21



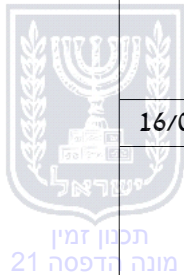
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	פגיעת מי תהום בינונית.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
		0	מרקם שמור משולב, ישוב מיוחד, מכלול כפרי לשימור.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	ישוב כפרי.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
17/12/1989		3724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5216 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5216
03/05/1984	2094	3051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 727 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 727
22/10/1998	245	4690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9427 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9427



**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				עבדאלמגייד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עבדאלמגייד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/04/2018	עבדאלמגייד שעבאן	13/04/2018	חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/04/2018	עבדאלמגייד שעבאן	27/05/2018	נספח בינוי - תנוחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		12/12/2017	עבדאלמגייד שעבאן	18/05/2018	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	18/03/2018	מוחמד סבאח	25/05/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/04/2018	עבדאלמגייד שעבאן	13/04/2018	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.מגדל	מגדל	(1)		04-6791480	04-6724343	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 290.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.מגדל	מגדל	(1)		04-6791480	04-6724343	

(1) כתובת: ת.ד. 290.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

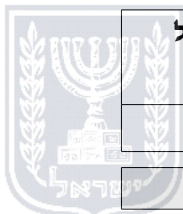
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	קרית ים	(1)		04-8470307	04-8470268	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות ק"ל ומספר בעלים פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים, מיקוד 26103.

**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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	(1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	(2)		04-8113562	04-8113562	m.m.sabbah1@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(3)		04-5518044	04-6411598	shaeaban@ba rak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 571 כפר טורעאן מיקוד 1695000.

(3) כתובת: ת.ד. 64 - טורעאן 16950000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

התווית דרך גישה לחלקות 101-107 בגוש 15509 במושב מגדל והסדרת יעודי קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור וילות לדרך משולבת ולחניון .
2. שינוי יעוד מאזורי מגורים א', ב' ו ג' לדרך משולבת .
3. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ולמגורים א' ולשביל .
4. שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים א' ולשביל .
5. הגדלת אחוזי בניה ל 50% .
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

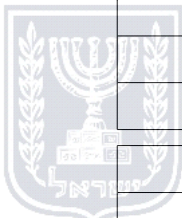


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	21, 20
דרך משולבת	31, 30
חניון	50
מבנים ומוסדות ציבור	60
מגורים א'	100
שביל	40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	30
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	100
להריסה	דרך משולבת	31, 30
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	60
מבנה להריסה	דרך משולבת	30

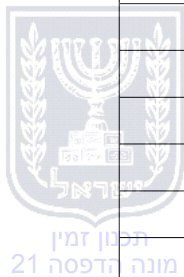
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.96	7,960	אזור וילות
9.29	1,276	דרך מאושרת
2.67	366	דרך משולבת
0.95	130	מגורים א
0.86	118	מגורים ב
1.38	190	מגורים ג
10.29	1,413	שטח בנייני ציבור
16.60	2,280	שצפ
<b>100</b>	<b>13,733</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

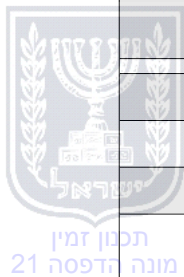
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.10	1,386.66	דרך מאושרת
16.30	2,237.96	דרך משולבת
1.48	203.61	חניון
15.67	2,152.41	מבנים ומוסדות ציבור
55.75	7,656.66	מגורים א'
0.70	95.9	שביל
<b>100</b>	<b>13,733.2</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> א. מגורים. ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים. ג. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. מספר מבנים: א. במגרש שגודלו קטן מ 500 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. ב. במגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה, מותר להקים 2 מבנים נפרדים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 5 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים. 2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מוסדות בריאות דת וחינוך, מועדונים חברתיים, מתקני משחקים, גינון ושבילים, סככות לעגלות ואופניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי להוצאת היתר בניה בשטח מבנים ומוסדות ציבור - אשור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, תאורה וגינון .
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בניה בתחום השביל .
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להחניית כלי רכב ולמעבר הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות ותאורה .
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בניה בתחום החניון פרט למתקני החניון.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
קדמי	3	4	4	2	2	8.5	(1)	40	50	10	40	500	60	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	4	4	2	2	8.5	3	30	50	5	45	500	100	מגורים	מגורים א'

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:

א - תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ב - גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו..

(3) או לפי שקיים היום. ( במידה ותהיה הריסת מבנים , קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5 ).

(4) 3 מ' עבור 2 מגרשים הכי מערביים שיווצרו בחלוקה עתידית ( חלקי חלקות 107 ו 83 ).

(5) 3 מ' מדרך מס' 55 עבור מגרש מגורים מערבי ( חלקי חלקה 83 ).

(6) 3 מ' מדרך 55 עבור מגרש מגורים מערבי (חלקי חלקה 83 ) ו 2 מ' מדרך משולבת עבור 2 מגרשים מערביים ( חלקי חלקות 107 ו 83 ).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**




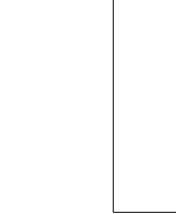
	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה ומחייב מבחינת גובה ה 0.00 למבנים בלבד.                  2. בינוי סופי יוגש לאשור הוועדה המקומית וייערך בהתאם להוראות תכנית זו.                  3. סטייה של עד פלוס/ מינוס 0.5 מ' מגובה ה 0.00 מצויין בנספח בינוי לא תהווה סטייה מהוראות תכנית זו.                  4. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הוועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומר הגמר. הוועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הוועדה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחכר בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 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.                  ב. תחנת השנאה                  1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:                  מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	<p><b>6.5</b></p>





6.5	חשמל
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 3 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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, 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>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או</p> <p>למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח,</p> <p>בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p>

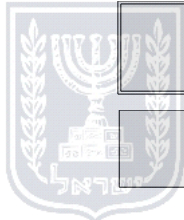


	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם .                  כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .                  ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	
	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p>	
	<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.                  3. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.                  4. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.                  ד. אשור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאשור מהנדס הוועדה</p>	



<p><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.11</p>
<p>והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.13</p>
<p>1.סילוק אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.14 תשתיות</b></p>	<p>6.14</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>6.15 מבנים קיימים</b></p>	<p>6.15</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965 . על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p>	<p>6.16</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.17 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.17</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בסימון של " חורשה להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן אוחלקן): א.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>6.18 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.18</p>
<p>חלק מהתכנית נמצא בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה ( לא פעיל ) . לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה , אלא</p>	

<b>6.18</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לאחר אשור משרד הבריאות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

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

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

	זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21