

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0508226

ג/24243 - התווית דרך גישה וביטול שצ"פ בבועינה-נוג'ידאת



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2019

להפקיד את התכנית

15/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

השטח המיועד לצרכי ציבור בתחום התכנית (שטח מבני הציבור והש.צ.פ) הינו בעל שיפוע המגיע עד ל 40% , דבר המקשה על פיתוח השטח בצורה יעילה וכלכלית. המועצה המקומית בועינה - נוג'ידאת מגישה תכנית זו במטרה להסדיר את היעודים בצורה שניתן לנצל אותם ולהשתמש בהם ע"י ביטול חלק מהשצ"פ בקרקע פרטית והפיכתו למגורים , ויעוד שטח מבני ציבור ל אזור משולב - שטחים פתוחים ומבני ציבור לאפשר גמישות תכנונית ופיצוי על ביטול השצ"פ. בנוסף, התכנית מסדירה את תואי דרך 211 בהתאם להיתר בניה לדרך ולמבנים באזור בקטע המאושר בתכנית המתאר , ובהתאם לתואי המאושר בתכנית 251-0252221 שאושרה לאחרונה . כמו כן , התכנית מציעה גישה לחלקה 55 ולבניינים הקיימים ללא דרך גישה סטטוטורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ג/24243 - התווית דרך גישה וביטול שצ"פ בבוועינה-
נוג'ידאת

מספר התכנית 251-0508226

1.2 שטח התכנית 4.251 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
קואורדינאטה X	235000
קואורדינאטה Y	745750

1.5.2 תיאור מקום

דרך מספר 211 - דרום- מערבית לבניין המועצה .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בועינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות : בועינה-נוג'ידאת

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית-מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17546	מוסדר	חלק		54-56
17547	מוסדר	חלק		12, 18-19

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 13



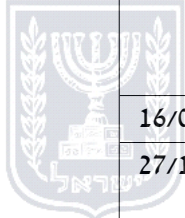
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	רגישות א-1	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	ישוב מיוחד גדול מרקם שמור משולב	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	ישוב כפרי	כפיפות	תממ/ 9 / 2
12/01/2017	2369	7423	תכנית זו חופפת בתכנית 251-0252221 ללא שינוי .	ללא שינוי	251-0252221
19/03/2009	3000	5932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13274 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13274



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגיד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגיד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 43 15/08/2018	עבדאלמגיד שעבאן	15/03/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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, 0	0	מועצה מקומית בועינה-נוג'ידאת	בועינה- נוג'ידאת	(1)		04-6705083	04-6730301	mohammadham@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, 0	0	מועצה מקומית בועינה-נוג'ידאת	בועינה- נוג'ידאת	(1)		04-6705083	04-6730301	mohammadham@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		0		ר.מ.י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמי ובעלים פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

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	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן	(1)	04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'אודת דלאשה	953		בועינה- נוג'ידאת	(2)		04-6705574	04-6705574	jawdat2009@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: בועינה-נוג'ידאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד והתוית דרך גישה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב'.
2. שינוי יעוד משטח בניני ציבור ומשטח ציבורי פתוח לדרך .
3. שינוי יעוד משטח בניני ציבור לשטח ציבורי פתוח ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .
4. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' לדרך.
5. ביטול דרך ויעודה לאזור מגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.
6. קביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	50
דרך מאושרת	40
דרך מוצעת	31 , 30
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	40
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	4 , 2
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	50
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,451	34.14
מגורים א'	251	5.91
שטח בנייני ציבור	1,799	42.32
שטח ציבורי פתוח	749.67	17.64
סה"כ	4,250.67	100

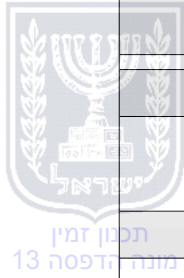
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,350.9	31.78
דרך מוצעת	527.15	12.40
מגורים ב'	753.37	17.72
שטח ציבורי פתוח	117.52	2.76
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,502.43	35.34
סה"כ	4,251.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים. שימוש זה יותר בקומת קרקע או בקומת מרתף בלבד ובתנאי שלא יהווה מטרד ליח"ד השכנות .</p> <p>ג. שרותי קיט והארוחה (צימרים) במגרשים בעלי שטח מזערי של 700 מ"ר ויותר (כחלק משטח עיקרי כולל). שטח יח' הארוחה מירבי כולל 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על 4.</p> <p>ד. מוסדות ציבור קטנים כגון : גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה. בנית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.</p> <p>ה. חנויות קמעונאיות לרבות סניפי בנק בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך, משרדים בקומת מרתף, קומת קרקע או קומה א'.</p> <p>ו. השטח העיקרי המרבי לשימוש מסחרי ו/או מוסדות ציבור קטנים לא יעבור 30% משטח המגורים במגרש, או עד 100 מ"ר .</p> <p>ז. השימושים הנלווים בתא שטח 1 לא יעלו על 15% משטח המגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. זכויות הבניה לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. מספר מבנים : באזור מגורים, במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר, ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחברו המבנים למקבץ אחד בקו 0.</p> <p>3. שטחי שירות ניתן לבנות כחלק מן המבנה העיקרי : בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גגו או בקומות אחרות שלו.</p> <p>4. ניתן לשלב במבנה אחד מספר שימושים, ובתנאי שלא ייגרם מטרד הדדי ביניהם. לא יאושרו שימושים הגורמים לרעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>משטחי גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים וכיכרות, ריהוט גן וסככות צל, שבילים להולכי רגל, תחנות לחלוקת דואר, תחנות טרנספורמציה, קווי תשתיות .</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3	דרך מאושרת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמשנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, חירום והצלה, מועדונים חברתיים, מגרשי ומתקני משחקים וכל שימוש אפשרי לשירות הציבור תושבי הישוב.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	באזור זה תערך תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. בתכנית הבינוי ישמר שטח מינמלי של 500 מ"ר ברצף לשטחים פתוחים. סה"כ שטח מבני הציבור בכל הקומות לא יעבור 1250 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל היותר, ותכסית לא תעבור 400 מ"ר.



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	8	42	160			16	144	400	4 - 1	מגורים	מגורים ב'
(3) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3		(1) 4	14	8	42	160			16	144	400	4 - 1	מגורים	מגורים ב'
5	4	4	4		4	14	(7) 25	(6) 125				(5) 25	(4) 100	500	10	מבנים ומוסדות ציבור	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:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גובה המבנה (14 מ') ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לקומות עמודים עד 2.2 מ' נטו או קומת מסד או קומת מרתף.
- (2) או אפס בהסכמת שכן גובל.
- (3) לתא שטח 1 קו בניין קדמי יהיה 3 מ'.
- (4) עד 1000 מ"ר מקסימום.
- (5) עד 250 מ"ר מקסימום.
- (6) עד 1250 מ"ר מקסימום.
- (7) עד 400 מ"ר מקסימום.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונות הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה :
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה . רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.

6.5 הוראות פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה 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 וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.6 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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



חשמל	6.6
<p>המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <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. 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>
ניהול מי נגר	6.7
<p>תחום התכנית כלול באזור ב' 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 למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>ב. שימוש או פעילות העלולים לזהם את מי התהום לרבות : אחסון , טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים .</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים , בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 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>תשתיות</p>	<p>6.12</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 הגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	

6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>א. הריסת המבנה/גדר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח בו מופיע הסימון להריסה.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה היטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור מעורב בשצ"פ הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית לכל המתחם .

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

