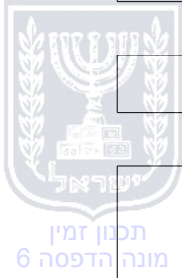


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0663146

תיקון לתכנית ג/22266- כעביה טבאש חג'אג'רה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה תיקון לתכנית ג/22266 כעביה טבאש חג'אג'רה :
תיקון גודל מגרש מינימלי למגרשים 2,20,42 , 500-507.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון לתכנית ג/22266- כעביה טבאש חג'אג'רה
מספר התכנית	מספר התכנית	254-0663146
שטח התכנית	שטח התכנית	22.158 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 7
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
	קואורדינאטה X	218500
	קואורדינאטה Y	739000

1.5.2 תיאור מקום
 השכונה המתוכננת נמצאת בשוליים המערביים של הישוב חגי'אג'רה, חלק מהתכנית צמוד לרצועת בינוי קיימת וחלק לאורך "כתף" הממשיכה את כיוון השלוחה המרכזית בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כעביה טבאש-חגי'אג' - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה בשוליי היישוב חגי'אג'רה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10343	מוסדר	חלק		5, 62, 68
11364	מוסדר	חלק		1
17581	מוסדר	חלק		91

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



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	7659	7545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0145342 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0145342



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל ורדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל ורדי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	28/11/2018	מיכאל ורדי	28/11/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד בינוי ושיכון	נצרת עילית	(1)	3	04-6088231	04-6088303	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המלאכה 3 נצרת עילית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד בינוי ושיכון	נצרת עילית	(1)	3	04-6088231	04-6088303	

(1) כתובת: רחוב המלאכה 3 נצרת עילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		073-2021111	073-2021500	
בבעלות רשות מקומית				מ.א.עמק יזרעאל	תל עדשים	(2)		04-6520038	04-6520000	

(1) כתובת: רחוב הצבי ירושלים.

(2) כתובת: ד.נ. יזרעאל 19300.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי		מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשייה		04-8203335		mvarch@zah av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
גובה המבנה	ימדד מפני הקרקע המפותחת בכל חותך.
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס קומת הכניסה הקרובה ביותר לדרך הגישה לבניין.

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 גודל מגרש מינמלי במספר מגרשים: 2,20,42,500-507 לצורך התאמה למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש מינמלי לפי סעיף 62 א (א) 7.



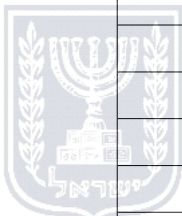
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 20, 42
שטח ציבורי פתוח	500 - 507

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	20
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	502 - 504
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	20, 42
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	500 - 502, 506
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
להריסה	מגורים א'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,410.84	10.88

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
89.12	19,747.19	שטח ציבורי פתוח
100	22,158.03	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.88	2,410.84	מגורים א'
89.12	19,747.19	שטח ציבורי פתוח
100	22,158.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת מבני מגורים בני 2 יח"ד ובמגרש 2, 42,20 מבני מגורים בני 4 יח"ד.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. חזות המבנים-לא תותר התקנת מערכות כגון: מזגנים, ארובות, צנרת וכיו"ב באופן גלוי על גבי חזיתות המבנים.</p> <p>2. מסתור לתליית כביסה, מתקני הסקה מיזוג אוויר וחימום מים או כל מתקן אחר ישלבו כחלק מהבניין בהתאם להנחיות של הועדה המקומית.</p> <p>3. חמרי גמר- יהיו עמידים ועומדים בדרישות ת"י לחמרי גמר.</p> <p>4. בגגות רעפים יהיה גובה רכס הגג מדוד על פני הרכס עד 2.80 מ' מעל גג הקומה שמתחתיו ולא יותר מ 5.80 מ' מפני רצפת הקומה שמתחת לגג.</p> <p>5. הנחיות ארכיטקטוניות יהיו על פי המפורט לעיל או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית בנושא.</p>	
גגות	ב
<p>גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים, גגות משופעים יחופו ברעפי חרס בגווני חמרה או אדום, בגגות שטוחים יותר מבנה עליה לגג.</p> <p>הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה +0.00 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, מדוד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, למעט באזורים בהם הוגדרו מפלסי בניה בתכנית הבינוי.</p> <p>גובה 0.00 ימדד ביחס למפלס המדרכה/כביש במרכז חזית המגרש.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 12.5 מ' (לבית תלת קומתי ע"ג קומת עמודים) עפ"י המפורט בטבלת הזכויות(שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ 25%).</p> <p>בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 11.5 מ'(לבית תלת קומתי ע"ג קומת עמודים).</p> <p>גגות רעפים יבוצעו כחק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה.</p> <p>תותר הקמת מבנה חדר מדרגות ע"ג המבנה בגובה מירבי של 2.5 מ' מעל גג המבנה ובשטח מרבי של 10 מ'.</p>	
חניה	ג
<p>קירוי חניה: יותר קירוי החניות גם בתחום המרווחים ע"י גגות קלים לסוגיהם ללא קירות מעטפת. ובלבד שכיוון ניקוז מי הגשם מגגות החניה יזרם אל תחום המגרש, ולא למגרש השכן.</p> <p>גובה קירוי החניה עד 2.20 מ'.</p>	
הוראות פיתוח	ד
<p>פתוח במגרשים לבניה(חצרות המגרשים)- 1. כניסה למגרשים- רוחב פתח כניסה למגרש לא יעלה על 5 מ', לכל מגרש יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב.</p> <p>2. קירות תומכי מגרש הפונים אל הרחוב- יהיו בגובה מקסימלי של עד 1.5 מ'.</p> <p>3. גובה קירות תמך וגדרות בין מגרשים שכנים יבחן בעת מתן היתר בניה בועדה המקומית.</p> <p>4. קירות גדר- גובה קיר גדר/ מעקה מקסימלי יהיה 1.65 מ'.</p> <p>5. בגבול המגרשים הגובלים בשמורת הטבע יוקם קיר חיץ גדר/תמך או כל מבנה אחר שיפריד בין</p>	

מגורים א'	4.1
<p>היעודים, החיץ ישתלב בסביבה גובהו ועיצובו יאושר ע"י הועדה המקומית בהיוועצות עם נציג רט"ג.</p> <p>6. הקיר יהיה בגמר אבן טבעית, כמצויין בנספח הנוף.</p> <p>7. לא תותר כל פעולה מחוץ לקו הכחול למעט העברת קווי ביוב בתיאום עם רט"ג. חל איסור על שפכת פסולת מכל סוג, כולל עודפי עפר, מעבר לגבול המגרשים לבניה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>ישמש למעבר להולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי לרווחת התושבים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי- 1. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת קרקעית. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>2. חניה בשטח ציבורי פתוח - לא יותר מיקום שטח חניה בשטח ציבורי פתוח, מעבר לשטחי החניה המסומנים בנספח הנוף והתנועה.</p> <p>3. תותר הקמת תחנת השנאה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	12	40	120%	20%	100%	700	42, 20, 2	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3		4 (2)	3					30 (4)	(3)	500 - 507	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	3	3	3		1										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לסי' 4.1.2 ב.

(2) כולל קומת עמודים וגג. מספר הקומות הכולל הוא כמצויין, הן יכולות להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת עפ"י תנאי הטופוגרפיה במקום, בכפוף למפלסי החפירה שבנספח הבינוי, ובתנאי שסך

הקומות בבניין בכל חתך, לא יעלה על הרשום בטבלה. קומת עמודים יכולה לשמש מחסנים ושטחי שירות, יוכלב לתפוס חלק או את כל שטח הקומה לפי תנאי הטופוגרפיה במקום..

(3) בהתאם לתשריט.

(4) מותר לבניה תחט"ר

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>	<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p>
<p>6.2</p>	<p>דרכים וחניות</p>	<p>א. דרך קיימת, המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי, וכן להתקנת מקומות החניה הנדרשים בתחומי תאי השטח השונים. ג. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאות ההיתר. ד. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה מילוי התנאים הבאים: א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ג. עודפי קרקע ושפכי בניה- איסור שפיכה- אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים(מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת בהתאם לסעיף 125 של חוק התכנון והבניה- תשכ"ה-1965. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>

א. הוראות חברת החשמל:

תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי תת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים. לא ניתן לתכנון ולבניה קווי חשמל עיליים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום התחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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

3. תחנות השנאה לא ימוקמו במבני מגורים ומבני ציבור אלא בעדיפות במבנה הנפרד המיועד לתחנת השנאה.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל, לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.0 מ

קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או 5.0 מ'

מצופה.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי 2.0 מ'

מבודד (כא"מ).

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. 20.0 מ'

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

כבלי חשמל מתח נמוך. 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה. 3.0 מ'

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון.

ארון רשת. 1.0 מ'

שנאי על עמוד. 3.0 מ'

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

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר חפירה, 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 תבוצענה פעולה כזו, אלא לאחר שנתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



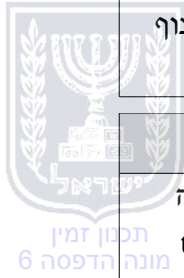
6.5	חשמל	
	<p>ועל אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל התכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.6	ניקוז	
	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה בשטח התכנית, תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.</p>	
6.7	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל-1970, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p>	
6.8	איחוד וחלוקה	
	<p>1. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע- מנחה בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה- קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.9	ניהול מי נגר	
	<p>התכנון המפורט יהיה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לגבי איזור רגישות א'1 :</p> <p>1. מי נגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, תחום 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 שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.10	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>א. עצים קיימים בתואי תשתיות מים, ביוב ושטחים ציבוריים- תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.</p> <p>ב. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר. לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>בקשה להיתר בניה- בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>פיתוח- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>יש לתת תשומת לב מיוחדת ולנקוט בזהירות יתרה במתחם רדיוס 6 מ' סביב העץ לשימור.</p> <p>במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ג. הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה- הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן העץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ד. הוראות בדבר עצים המסומנים לכריתה- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר -דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם.</p> <p>ה. עצי חורש שייעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר- פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר- אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.</p> <p>ו. עצי אלון המיועדים להעתקה בקוטר 40 ס"מ ומעלה חובה להכין מראש למועד העתקה (במשך שנה בכפוף לתכנית העתקה).</p> <p>ז. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ח. ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	



פיתוח תשתית	6.11
<p>א. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר, סלילה וכד' יהיה קבלת היתר בניה להקמת תחנת שאיבה ראשית לשפכי הישוב במיקום שנקבע עבורה בנספח ביוב לתכנית המתאר ג/13164 או בסמוך לו.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה למבנים המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:</p> <p>1. הועדה המקומית לתכנון ובניה תוודא שבוצעו תשתיות ביוב המאפשרות חיבור הבתים למערכת ביוב מרכזית פעילה בעילה בישוב ודרכה לפתרון הקצה המאושר.</p> <p>2. אישור תכניות מים וביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי גמר, התקנת מערכות (דודים, מזגנים, צנרת ומערכות על הגג) ומיקומן באופן שאינו גלוי ע"ג חזיתות המבנים, פתרונות חיבורי תשתית למערכות חיבוריות, מתקני אשפה, קירות תמך, מסלעות, שפכי עפר ועבודת פיתוח בתחום המגרש באישור הועדה.</p> <p>2. במגרשים ציבוריים- א. היתר בניה- לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ב. סיום עבודות נוף ופיתוח- חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש (כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות,</p>	



6.12 תנאים למתן היתרי בניה	<p>הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה), לפני אכלוס המבנים. ג. תעודת גמר- תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש. 3. מגרשים פרטיים- היתר בניה- לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>
6.13 תשתיות	<p>מיקום ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת ומיכלי האשפה ימוקמו בתחום המגרשים לבניה וישולבו בנישה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. בסמוך לדרך, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או בגדר.</p>
6.14 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>א. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר. ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ו/או פינוי הריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
6.15 היטל השבחה	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.16 הפקעות לצרכי ציבור	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך הרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשצפ"ים הנדרשים.



7.2 מימוש התכנית

תקופה משוערת לביצוע התוכנית כ- 10 שנים.