

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0865352

בית ספר חקלאי - נהלל

צפון

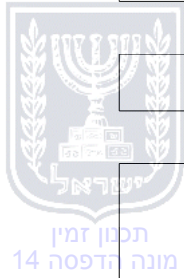
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה באזור הכניסה למושב נהלל בצמידות למבנים חקלאיים המשמשים את בית הספר החקלאי נהלל. מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת כיתות לימוד אשר ישרתו תלמידי בית הספר החקלאי ובקרבה לחממות ולשטח החקלאי שבו הם מיישמים את לימודיהם. התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע ע"י איחוד וחלוקה, (הצרכת שטח למבני ציבור ושטח חקלאי) הגדלת שצ"פ (ע"ח שטח חקלאי), הארכת דרך קיימת לצורך גישה למגרש ומגדילה את שטח מבני הציבור ב 223 מ"ר (ל 2.5 דונם סה"כ). התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א(א), 3, 2, 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית ספר חקלאי - נהלל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0865352

מספר התכנית

27.466 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
קואורדינאטה X 219486
קואורדינאטה Y 733690

1.5.2 תיאור מקום

אזור כניסה לנהלל בצד המערבי בסמוך לבית הספר החקלאי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: נהלל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהלל			

שכונה נהלל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17188	מוסדר	חלק	30	29, 31
17191	מוסדר	חלק		41, 44-45, 47

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 4223	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4223.	3123	343	16/11/1984
ג/ 11245	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 11245.	4859	2874	28/02/2000
ג/ 18004	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 18004.	6329	962	01/12/2011

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את התכניות המאושרות ואינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו ההוראות המקילות.



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	14/10/2020	גסאן מזאוי	12: 01 14/10/2020	נספח תנועה מעודכן	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/05/2020	איתי זהבי	12: 22 20/05/2020	מסמך 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		מועצה אזורית עמק יזרעאל	מזרע	(1)		04-6520780	04-6425071	yor@eyz.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520780	04-6425071	yor@eyz.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 9000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה	41	04-6782595	04-6782595	mati.chenbar@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631	רסאן מזאוי	נוף הגליל	(1)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: נוף הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת ייעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה לטובת מבני ציבור של בית הספר החקלאי נהלל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. "הצרכת" ייעודי קרקע בין מבני ציבור, שטח חקלאי ושצ"פ. ע"פי סעיף 62א (א) לחוק התו"ב

2. הארכת דרך לצורך גישה למגרש מבני ציבור. ע"פי סעיף 62א (א) לחוק התו"ב

3. הגדלת שצ"פ בכניסה לנהלל (ע"ח שטח חקלאי) והגדלת שטח מבני הציבור ל- 3064 מ"ר. ע"פי סעיף 62א (א) לחוק התו"ב

4. שינוי גודל מגרש מינימלי למבני ציבור מ- 4900 מ"ר ל- 3000 מ"ר. ע"פי סעיף 62א (א) לחוק התו"ב

5. שינוי קווי בנין צידיים למבני ציבור מ- 5 מ' ל- 3 מ' ושינוי קו בנין אחורי ל- 4 מ'. ע"פי סעיף 62א (א) לחוק התו"ב

6. מתן הוראות עיצוב אדריכלי ובינוי בהתאם.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	50
קרקע חקלאית	51
שטח ציבורי פתוח	54
דרך מאושרת	53
דרך מוצעת	52

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,747.08	9.99
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,400	8.72
קרקע חקלאית	18,899	68.69
שצ"פ	3,467.04	12.60
סה"כ	27,513.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,747.08	9.98
דרך מוצעת	1,683.11	6.12
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3,064.1	11.14
קרקע חקלאית	14,224.08	51.70
שטח ציבורי פתוח	5,795.6	21.06
סה"כ	27,513.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	על פי סעיף 188 לחוק תכנון ובניה ולרבות כפר נוער, מוסד חינוכי ומרכז קהילתי אשר יכיל את השימושים הבאים: א. מבני חינוך לצורך הוראה, הדרכה, חוגים, מעבדות וסדנאות לעבודת כפיים (מסגריה, נגריה, קרמיקה, פלסטיקה וכו') מכונים לפעילויות הכשרה חקלאית וביוטכנולוגיה (גידול, איסוף, עיבוד, תצוגה והפצה) של מוצרים חקלאיים בשדה פתוח ובחממות. מסגרת חוויה ולימוד אקולוגיה בכל מעגל החיים: גידול, ייצור, צריכה, שימור ופינוי פסולת לתלמידים ומבקרים, כולל חוות תוכים ופינוי לטוף בעלי חיים. ב. מרכז תרבות וחינוך קהילתי לכל המשפחה מאפשר שילוב הקהילה בחוויות החינוכיות של כפר הנוער. ג. מתקני ספורט חוויות פעילויות ספורט כפריות (שדאות, רכיבת סוסים, טרקטורים, טרקטורונים) ובריאות הגוף (התעמלות, משחקי מגרש, מכשירים, בריכה) לתלמידים ומבקרים. ד. מגורי פנימיה לא יותרו מגורים בשטח יעוד זה, למעט מגורי תלמידים, צוות חינוכי, מורים ועובדי כפר הנוער. ה. מבני שרות ותמיכה מבנים ושימושים נילווים הבאים לשרת את השימושים העיקריים: מרפאה, חדר אוכל לתלמידים ומבקרים, מחסנים, וטרינריה, מוסך, חשמליה, אנרגיה, סככות לטרקטורים וכו'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בבינוי יש לקבוע קומת הכניסה הקובעת וגובה 000 לכל מבנה, המבנים יהיו בעל אופי כפרי (חומרים ותצורה). ב. הגגות יהיו בעלי מעקה אשר יסתיר את מתקני הגג. ג. כל מתקן אנרגטי ירוק לא יכלל באחוזי בניה. מבנה ירוק בעל אפיון LEED SILVER ומעלה ועומד בתקן 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה) יקבל זיכוי על פי התקנות, בחישוב אחוזי הבניה. ד. תותר העתקת דרכים, שבילים, מדרכות וחניות, תשתיות והקמת מתקני תשתית עפ תוכנית בינוי מאושרת עי מהנדס ועדה מקומית. ה. גידור פנימי לא יגדיר חלוקה למגרשים או חלקות אלא יעשה רק לצורך ביטחון ו/או בטיחות.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.

4.2	קרקע חקלאית
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה יהיה אשור משרד החקלאות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. תותר באיזור זה העברת תשתיות למיניהן ומתקנים אשר הינם חלק בלתי נפרד מהם, תת-קרקעיים או עיליים באישור הגופים הנוגעים בדבר והועדה המקומית. ב. בשטח זה יותרו נטיעות ויצירת קפל קרקע מלאכותי לחיץ.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח שטח זה הינו אשור תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף בנושא גינון, צמחיה, השקיה, שבילים ספסלים ורחבות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות. ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על/תתק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפי כל דין, באישור הועדה המקומית. ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות. ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על/תתק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפי כל דין, באישור הועדה המקומית. ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימושי	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי									
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	50	3000	30	5			35	35	16 (1)	2 (2)	1	3	3	4	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	51	(3)	(3)	(3)			(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

ב. גובה המבנים יימדד מקצה הבניין לגובה מפלס הכניסה הקובעת. הגובה אינו כולל מתקנים טכניים כגון אנטנות, פיר מעלית או מע' טכניות אחרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גג שטוח 12 מ', גג משופע 16 מ'.

(2) עלית הגג (גלריה) לא נכללת במספר הקומות אך נכללת באחוזי הבניה.

(3) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ללידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה ..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר הינו אישור תכניות ביצוע לתשתיות וכבישים במועצה האזורית ובועדה המקומית.
6.2	עיצוב אדריכלי
	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חשמל
	ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום 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. ה. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, 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' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 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 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא



6.4	חשמל
	לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.6	ניהול מי נגר
	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי
6.7	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. (טורעאן)
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	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 יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים



6.10	עתיקות
	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.
6.11	הוראות בדבר ביסוס
	היתר בניה מותנה בבדיקה ובניה לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.12	תשתיות
	1. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.13	פיתוח תשתית
	א. 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.14	חלוקה ו/ או רישום
	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' על פי חוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14