

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0742361

נחלה 3 הרחבה א' - ראש פינה ג/25985



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/04/2021

להפקיד את התכנית

16/06/2021

תאריך יו"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

פיצול מגרש ושינוי יעוד של נחלה 3 בהרחבה א' ראש פינה, שביעוד מגורים בישוב כפרי לפי תכנית ג/20937, לשני מגרשים.
מגרש אחד בגודל 535.79 מ"ר ביעוד מגורים והיתר ליעוד מגורים בישוב כפרי.
ותוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 25985 ג/ראש פינה א' - נחלה 3 הרחבה א'

ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0742361

1.568 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
 קואורדינאטה X 257518
 קואורדינאטה Y 773939

ראש פינה הרחבה א'

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש פינה	השיטה		

שכונה הרחבה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13946	מוסדר	חלק	133	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 5626	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5626 ממשיכות לחול.	3894	2909	24/06/1991
ג/ 8600	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8600 ממשיכות לחול.	4430	4199	21/07/1996
ג/ 16450	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16450. הוראות תכנית ג/ 16450 תחולנה על תכנית זו.	5824	3643	26/06/2008
ג/ 20937	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20937 בתחומה של תכנית זו.	7567	8530	15/08/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18:23 01/03/2021	ראתב סבאג	07/10/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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
	אחר			החקלאי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ראש פינה	(1)		04-6935664		hachklay@0 12.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראש פינה 1200000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעדה רסקי			כפר תבור	(1)		04-6959844		shofti1@bezekun.ne t

(1) כתובת: ת.ד. 303.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

פיצול נחלה 3 בהרחבה א', ראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד .
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
4. קביעת זכויות והוראות בניה לכל מגרש.
5. תוספת שטחי שרות למגרש המפוצל.
6. תוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3B
מגורים בישוב כפרי	3A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	3A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	3A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,568	100
סה"כ	1,568	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.79	34.16
מגורים בישוב כפרי	1,032.55	65.84
סה"כ	1,568.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. בריכת שחיה פרטית. 3. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. 4. משרד לבעלי מקצועות חופשיים. 5. חניות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. משרד לבעלי מקצועות חופשיים או אחרים ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. 2. א. בריכת שחיה פרטית תותר בהתאם להוראות ג/16450. ב. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ורשות המים-תחום כינרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח בריכה כחלק מהשטח העיקרי.
ב	חניה
	שטח חניה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבנייה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרד לבעלי מקצועות חופשיים הינו פתרון חניה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר בבית הקבע. 3. מוסכים לחניית רכב ביתי, ציוד ורכב חקלאי. 4. משתלות וחממות. 5. מבנים חקלאיים. 6. בריכת שחיה פרטית. 7. יחידת אירוח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הנחיות ליחידות אירוח: יח"א תותרנה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. 1. כל יחידה בין שהיא חלק מבית המגורים ובין שהיא מבנה נוסף- תחויב בהגשת בקשה להיתר ע"פ חוק, לאישור הוועדה המקומית. כל בקשה תכלול פתרון לחנייה תלווה בתכנית פיתוח שטח+ סכמת גינון. בקנה מידה 1: 100 (או 1: 250 באישור מהנדס המועצה). במסגרת היח"א יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שירותים, פינות בישול, ומרפסות. לא יותרו



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>פונקציות מסחריות .</p> <p>2. לכל יח"א תוצמד חנייה בפועל.</p> <p>3. בכל מגרש עם יח"א ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למערכת פינוי אשפה השכונתית הקיימת ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית מדידה של כל מגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גודל מקסימאלי ליחידת דיור :</p> <p>א. לא יוגבל גודל יחידת דיור, בתנאי שתשמר ככל הניתן (עקב מצב קיים) האפשרות למיצוי הזכויות.</p> <p>ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר- הגשת תכנית בינוי למגרש, כולל פירוט חניות ואופן ניצול זכויות הבניה המבוקשות.</p> <p>2. חניה מקורה :</p> <p>א. ניתן להקים חניה מקורה בגבול מגרש קדמי ו/או בגבול מגרש צידי.</p> <p>ב. שטח החניה יהיה על חשבון זכויות הבניה.</p> <p>ג. גובה חניה החורגת מקו בנין כאמור לעיל לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. המבנים הקיימים בצד המערבי - ישמשו אך ורק עבור שימוש אחסנה/מבני עזר בתחום החקלאות.</p> <p>לא יותרו במבנים אלו שימושים אחרים כגון, חדרי אירוח.</p> <p>4. יותר להקים את יחידות דיור במבנים נפרדים או במבנה משותף.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית תותר בהתאם להוראות ג/16450.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים שנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים שנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל.</p> <p>תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים שנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.</p> <p>השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון : קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p> <p>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים שנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	1	45	51			5%	(1) 46	500	3B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	2 (3)	45	51			5%	(1) 46	1000	3A	מגורים בישוב כפרי

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:

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך זכויות הבניה ניתן לממש משרד לבעל מקצוע המתגורר בבית הקבע עד 40 מ"ר.
- (2) לפי תשריט מצב מוצע.
- (3) בנוסף ל-2 יח"ד יותרו 2 יחידות אירוח מתוך זכויות הבניה עד 80 מ"ר לכל היותר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2

חשמל

- א. 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.
 - ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. 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.
 - ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 - לא יינתן היתר בניה למגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
 - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן/ מציר הקו
 - 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 - 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 - 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 - 20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
 - 35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 - 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך
 - 3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה
 - בתיאום עם חברת חשמל.
 - כבלי חשמל מתח עליון-
 - 1 מ'ארון רשת
 - 3 מ'ישנאי על עמוד
- 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>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 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>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : 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 המועצה המקומית.</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.7</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</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>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>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 המקומית.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס המועצה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.