

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0965582

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם ואדי חוסין - עראבה

צפון

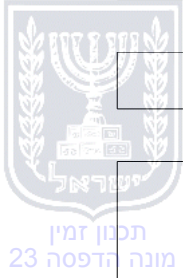
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

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

התכנית יזומה ע"י הועדה המקומית "לב הגליל", במטרה להסדיר חלוקה מחדש על חלק מתכניות 262-0473991 של שכונת ואדי חוסיין בנוסף נכללו עוד חלקים מחלקה 36 מתכנית מס' 262-0323600 של מתחם 10, החלוקה החדשה הינה ללא הסכמת הבעלים, באה כי להסדיר מספר רב של תביעות של בעלים קרקעות על מנת לעשות שינוי של המצב המאושר. מהוות התכנון נערכה מאחר קיום מספר רב של מפגשים וישיבות עם הבעלים והגורמים הקשורים לעניין ..



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם ואדי חוסיין - עראבה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

262-0965582

מספר התכנית

240.447 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

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

לב הגליל

קואורדינאטה X

232944

קואורדינאטה Y

751372

דרום מזרח עראבה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי חוסיין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19353	מוסדר	חלק	67	29, 31, 39-41, 45-52, 64-66, 68-70, 72, 74-77, 96-98, 103, 105-106
19354	מוסדר	חלק	1, 35, 37	2-4, 12, 28, 36, 38, 40-41, 45, 111, 117

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0323600	3A, 3B, 3C, 40A, 40B, 305, 400, 5, 4
262-0473991	1 - 28, 31 - 53, 55 - 60, 62 - 96, 98 - 105, 108 - 153, 155 - 182, 184 - 194, 198 - 205, 211 - 214, 216 - 228, 300 - 301, 303 - 306, 308 - 309, 400 - 402, 502 - 504, 505 - 601, 610 - 612, 627 - 629, 631 - 633, 636 - 645, 647 - 702, 717 - 719, 721 - 800, 827 - 829, 848 - 852, 859 - 1001

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/ 10708	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10708 ממשיכות לחול.	5147	1162	16/01/2003
ג/ 20070	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20070 ממשיכות לחול.	7209	3679	21/02/2016
ג/ 20566	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20566 ממשיכות לחול.	6957	2445	31/12/2014
ג/ 4014	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4014 ממשיכות לחול.	3420	538	22/01/1987
262-0323600	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0323600 ממשיכות לחול.	7681	4524	23/01/2018
262-0473991	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0473991 ממשיכות לחול.	8034	4205	10/12/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים מים, ביוב, עצים ונוף מתוכניות ג/20070 ו- ג/20566 וכל אחת בתחומה.

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				פח'רי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		פח'רי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	09/09/2021	פאדי סלימאן	12: 54 10/09/2021		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		10	15/09/2021	פאדי סלימאן	10: 35 15/09/2021	נספח לטבלאות איזון	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 625	1	12/08/2021	מתעב אסמאעיל	02: 03 16/08/2021	נספח חלוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	10/08/2021	גסאן מזאווי	02: 07 16/08/2021	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	10/08/2021	גסאן מזאווי	02: 11 16/08/2021	תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	03/08/2021	פח'רי חביבאללה	00: 33 04/08/2021		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין	(1)		04-8798700	04-6743888	bassil1971@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סח'נין	(1)		04-8798700	04-6743888	bassil1971@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פח'רי חביבאללה		פח'רי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@yahoo.com
	מודד	מתעב אסמאעיל	1202	משרד מדידות - מתעב אסמאעיל	נצרת	(1)		050-8491002		meteeb1202@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי			נצרת	(2)		050-5589133		
	שמאי	פאדי סלימאן	1837	שמאי / ת מקרקעין	מג'אר	(3)		052-8646000	04-6785074	

(1) כתובת : בניין אלוופא.

(2) כתובת : ת.ד 8064.

(3) כתובת : ת.ד 5029.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

הארכת דרך בתוואי המאושר לצורך גישה למגרשים

שינוי גודל מגרש

שינוי בקווי בניין

תוספת מספר יח"ד

הגדלת תכסית

הגדלת שטחים למבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	239 - 241, 245, 246, 248, 249
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 505
שטח ציבורי פתוח	601 - 656
דרך מאושרת	701 - 703, 741, 746
דרך מוצעת	704, 801 - 805, 807, 808, 810 - 823, 825 - 838
דרך משולבת	350
שביל	300, 301, 303 - 306, 308, 309
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 1001
מגורים מסחר ותעסוקה	1 - 28, 31 - 53, 55 - 60, 62 - 67, 69 - 96, 98 - 105, 108 - 142, 144 - 153, 155 - 182, 184 - 194, 198 - 205, 211 - 214, 216, 218 - 228, 230 - 238, 242 - 244, 250 - 252
מסחר ומשרדים	400 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701, 703, 705, 708, 709, 711 - 714, 724, 725, 729 - 731, 734, 735, 737 - 739
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	811, 821, 822, 827 - 829, 831, 832, 834, 838
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 1001
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	12, 32, 33, 44, 47, 51, 52, 57, 60, 63 - 66, 71, 72, 79, 80, 86 - 88, 91, 92, 98 - 102, 105, 108, 110, 114 - 117, 122, 123, 127, 130, 132, 134, 136, 140, 141, 145, 150, 152, 153, 163, 176, 177, 181, 190, 211 - 213, 216, 222, 227, 230, 232, 251, 252
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	606 - 608, 610, 613, 619, 625, 626, 628, 636, 641, 643, 650
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	712
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	504
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	127, 187
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	617, 649

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66,987	27.86
דרך משולבת	162	0.07
חקלאי	2,901	1.21
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	2,056	0.86
מבנים ומוסדות ציבור	9,293	3.87
מגורים, מסחר ותעסוקה	134,912	56.11
מגורים ב	5,795	2.41
מסחר ומשרדים	1,195	0.50
שביל	1,444	0.60
שצ"פ	15,702	6.53
סה"כ	240,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60,623.37	25.21
דרך מוצעת	8,605.27	3.58
דרך משולבת	162.37	0.07
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,962.71	0.82
מבנים ומוסדות ציבור	9,366.4	3.90
מגורים ב'	5,767.96	2.40
מגורים מסחר ותעסוקה	134,760.79	56.04
מסחר ומשרדים	1,195.32	0.50
שביל	1,409.82	0.59
שטח ציבורי פתוח	16,609.34	6.91
סה"כ	240,463.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 239,240,241,245,246,248 בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית 262-0323600 אזור מגורים ב ישמש להקמת מבני מגורים עם אפשרות העמדת שטחים לשימוש מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ניתן להמיר שטחים שאושרו לטובת המגורים במגרשים בבעלות הפרטיים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן: 120 מ"ר למגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומית 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור 120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר שיועדו לתיירות המגרשים אשר מוקצים למדינה יותרו כל השימושים הנ"ל פרט למוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. כל השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי בלבד ומשרדים. תא שטח 249 בהתאם לשימושים המאושרים בתכנית ג/4014 אזור מגורים א , אשר ישמש למגורים , בצפיפות 6 משפחות לדונם נטו . כל קרקע באזור מגורים א שאינה משמשת למגורים למעשה ישמר בה השימוש לגידולים חקלאיים , כגון מטע זיתים ועצי פרי , גידול ירקות וכיוצא בהם . הקמת מבנים חקלאיים , כגון חממות ובתי צמיחה תותר בהתאם להוראות שבטבלת האזורים , בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה . השימוש במשקים חקלאיים של בעלי חיים מכל סוג יותר רק בכפיפות להגבלות של רמות המפגעים ומטרדים מופקים של רעש , ריחות , עשן , חרקים וכדומה . כפי שיוגדרו ע"י הרשות לשמירת איכות הסביבה , משרד הבריאות ומשרד החקלאות לאזור מגורים מעורב בחקלאות . הקמת מבנים לצורכי משק חי , מכונות חקלאיות וכדומה , תותר על-פי ההוראות שבטבלת האזורים , בכפוף להוראות החוק בדבר היתרי בניה .
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמדה בדיני איכות הסביבה ובכללם - חוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ" (סעיף ד') לחוק עזר והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981. - לא תאשר ועדה מקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ת גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. כמו כן יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
1. מוסדות חינוך ותרבות 2. מגרשי משחקים וברכות שחיה 3. בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים 4. מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה 5. משרדים ממשלתיים או משרדים לגופים ציבוריים 6. מבני קשישים ומועדוני קשישים 7. תחנות טרנספורמציה קטנות. 8. העברה וחיבורי תשתיות הנדסיות	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי הוראות בינוי 1. הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.3.1 לעיל נספח בינוי מנחה בכל אתר למבני ציבור יותר לשלב שימושי ציבור שונים לחיסכון במידת האפשר. 2. תשתיות ותשתיות העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית 3. חנייה/חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. החניה תהיה פתוחה גם לציבור 4. נספח בינוי הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.3.1 לעיל נספח בינוי מנחה	א
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
שטח זה ישמש לגינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, טפוח נופי, מתקני משחק לילדים. תותר הקמת מבנה לשירותים (בתי שימוש) ציבוריים ומחסן לתחזוקת הגן.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי 1. הוראות בינוי שטח זה תותר הקמת שנאים ומבני תשתיות תת קרקעיות משולבים בפיתוח הנופי תוך שמירת מרחקי בטיחות תקינים מאזורי מגורים סמוכים. 2. תשתיות תותר העברת תשתיות הנדסיות לפי תכניות ותיאום ואישור הועדה המקומית	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
1. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 2. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.4	דרך מאושרת
א	דרכים 1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. כל הדרכים שרוחבן קטן מ-8 מטר ישמשו רק לנגישות למגרשים ברגל וברכב ותנאי לאשר סלילתם הינו תכנון אמצעי בטיחות להאטת המהירות 2. מעבר תשתיות, מדרכות, מסעות גינון וחניה ומתקני דרך
4.5.2	הוראות
א	דרכים 1. הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך 2. ניתן להקים בשטח דרך תשתיות ציבוריות לפי היתר מהוועדה המקומית
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1 מעבר הולכי רגל 2 מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות 3 מדרכות וגינון 4 גישת רכב חירום ותחזוקה בעת הצורך 5 העברת תשתיות הנדסיות
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה בניה בתחום השביל אלא לשימושים המותרים
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת

4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ע"פ תכנית מאושרת
4.9	מגורים מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	1. יותרו שימושי מגורים וכן שימושים כלליים למשרדים, תעסוקה, מסחר ותיירות. כפוף לאישור הוועדה המקומית ותנאים מקומיים במגרשים. 2. בבניינים שבהם קיים שימוש מגורים ושימושים אחרים תהיה כניסה נפרדת וחניה נפרדת בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר וזאת לעסקים המותרים ולמגורים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. הוראות התכנון לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש. ו/או מטרד סביבתי אחר. 2. איכות הסביבה בבנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של איגוד ערים לאיכות סביבה. 3. נספח בינוי והוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה 4. חניה בתחום מגרש החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר הבניה והשימושים המוצעים. 5. מפתח להמרת שטחי מגורים לשימושים אחרים שטחי בנייה שאושרו בתכנית זו למגורים ניתן להמיר לשטחים לשימושים אחרים לפי המפתח המפורט להלן: 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו לתעסוקה מקומיים 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 40 מ"ר שיועדו למוסדות ציבור 120 מ"ר למגורים ניתן להמיר ל- 50 מ"ר שיועדו לתיירות 6. חניה המפתח לחלוקה המפורט לעיל מבוסס על תקני חנייה הנדרשים לכל שימוש וזאת ע"מ לשמור על עומסי תנועה תקינים המאושרים בתוכנית מערכת הדרכים הפנימית. 7. איכות סביבה בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הוועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים.
4.10	מסחר ומשרדים
4.10.1	שימושים
	1. יותר להקים בקומת הקרקע כחלק משטחי הבנייה המותרים חנויות למסחר. 2. מעל קומת המסחר יותר להקים 3 קומות משרדים.

מסחר ומשרדים	4.10
3. בקומה א' יתאפשר לשלב יעודי מסחר ומשרדים. 4. איכות הסביבה - כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר ותעסוקה יכלול אמצעים למניעת מטרדים למגורים לפי הדרישות של המשרד להגנת הסביבה. 5. הוראות בינוי יחולו לפי סעיף 4.1.2 לעיל נספח בינוי מנחה החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה	
הוראות	4.10.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% 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	גודל מגרש כללי					
אחוזי נכס מונה ה	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	50	146			40	106	400	239	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	50	140			38	102	400	241, 240	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	50	135			37	98	400	246, 245	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	3	4	16	6	50	126			34	92	400	248	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3		3	12	6	36	100			18	82	400	249	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	15	8		50	250	(3) 50		50	150	(2) 400	11 - 1, ,53 - 31 ,60 - 55 ,67 - 62 ,96 - 69 ,105 - 98 ,108 144, 142 ,151 - ,155, 153 - 175 177	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	15	8		50	265	(3) 50		50	165	(2) 400	28 - 11	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	15	8		50	235	(3) 50		50	135	(2) 400	185	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
3 (5)	3 (4)	3 (4)	1	5	15	8		50	250	50 (3)		50	150	400 (2)	- 250 178,252 ,182 - 186,184 ,194 - - 198 211,205 ,214 - 218,216 ,228 - - 230 242,238 244 -	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3		4	15			44	150			6	144	400	401,400	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	3	3		4	15			44	150			6	144	340	402	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	239	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	241, 240	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	246, 245	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	248	מגורים ב'	מגורים ב'
3	249	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	1 - 11, 31 - 55, 60 - 62, 67 - 69, 96 - 98, 105, 108 - 144, 151 - 153, 155 - 175, 177	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 3	11 - 28	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 3	185	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 3	198, 194 - 186, 184, 182 - 178, 252 - 250, 205, 211 - 214, 216, 218 - 228, 230 - 238, 242 - 244	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	401, 400	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	402	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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:

- (1) חניה תת קרקעית אפשרית בקו בנין אפס לחניון ושטחי שירות בלבד
- (2) ניתן להעביר קומות ושטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד ששה"כ זכויות הבניה במגרש לא ישתנו.
- (3) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר.
- (4) יח"ד קטנות יותר במגרשי מנהל לפי גודל מגרש מינימלי ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- (5) קווי בנין לבני גנים קיימים יקבעו לפי סעיף מבנים קיימים 6.16 ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- (6) קווי בנין במגרשים שגובלים שצ"פ/שבילים יקבעו במרחק של 1 מ' מהגבול הגובל את היעודים (שצ"פ/שבילים) בלבד ולפי שיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תשריט מאושר בתכנית 262-0323600.
- (2) גודל מגרש מינימלי בהתאם למופיע בתשריט החלוקה שהינו חלק בלתי נפרד ממסכי התכנית..

(3) לשימוש קומה תת קרקעית..

(4) ראה סעיף בניינים קיימים.

(5) ראה סעיף בנינים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

כרקע לתכנון מפורט של המגרשים בתכנית, יוכנו לכלל התכנית או לחלקים ממנה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המסמכים הבאים [המסמכים אינם חלק מהוראות אלה ויוכנו לאישור הוועדה המקומית, כתנאי מקדמי לבקשה להיתר]:

א. תכנית עיצוב אדריכלי - לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

ב. תכנית תנועה מפורטת - תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ג. מסמך הנחיות פיתוח יכלול את פרטי הפיתוח האופייניים, ובכלל זה הנחיות לגבי גדרות, כניסות, פרטי הפיתוח ברחובות וכדומה, יבנו על-פי מסמך הנחיות פיתוח מיוחד, להלן "מסמך הנחיות פיתוח".

ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ד. דודי שמש, קולטנים, אנטנות, יציאות לגג, פרגולות מעקות וכל מתקני גג ישולבו בעיצוב ויכללו בהיתר. בגגות משופעים ישולבו הדודים בתוך חלל הגג והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית

6.2**סביבה ונוף**

א. שטחים פתוחים אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחוק מתכנית הפיתוח.

ב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם יבוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ע"י מפקח בניה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.

ג. שיקום מדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים יעשה בהתאם לתכנית פיתוח נופית מאושרת ויבוצעו עם סיום עבודות הסלילה של כבישים.

ד. עבודות חפירה / חציבה יתוחמו באמצעות קיר ניקיון ו/או שטחי גינון. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה.

ה. במדרונות ששיפועם מעל 20% יכלול היתר לבנייה או לדרכים התייחסות מיוחדת לטיפול וייצוב המדרון.

ו. ההיתר יכלול תשריטים וחתכים בקנה מידה ופירוט מתאימים שיציגו קירות תמך, מסלעות ושטחי גינון לשם ייצוב המדרון, מניעת סחף, ולכידת נגר עילי הכל תוך מניעת סכנה למשתמשים

6.2 סביבה ונוף ולציבור והתחשבות בסיכונים סיסמיים. ז. תשריטים אלה יאושרו כחלק מהיתר הבנייה.	6.2
6.3 עתיקות כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.	6.3
6.4 איכות הסביבה 1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. 3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה. 4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ (להוציא מתקנים למחזור פסולת), בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הוויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. 6. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה. 7. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 8. במגרשים המיועדים לשצ"פים ובקצות רחובות ללא מוצא יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור, כמפורט בנספח הנוף ובנספח הבינוי. 9. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.	6.4
6.5 חלוקה ו/ או רישום חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה . תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 .. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובניה , במסגרת החלוקה הפנימית יש להבטיח נגישות ברוחב מינימאלי של 3 מטר .	6.5
6.6 חשמל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'	6.6

6.6

חשמל

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 הקו
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
 הקו
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
 אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

2.0 מ'

5.0 מ'

20.0 מטר מציר

35.0 מטר מציר

1.0 מטר

3.0 מטר

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.
 - תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.
 - תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.8

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.9

ניהול מי נגר

א.מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של השטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ב.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.
 ג.בתכנון חניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

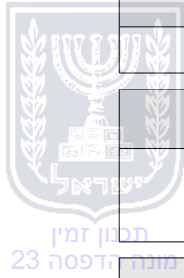
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בנייה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות

6.10	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	תקן ישראלי 413.
6.11	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם לנספח עצים בוגרים בתכנית ג/20070
6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.14	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 הוועדה 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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים . ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית .
6.15	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.16	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.
6.17	תוכנית שיקום
	1. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחייה המומלצת ע"י אדריכל הנוף.



תוכנית שיקום	6.17
2. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל. 3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: 3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 3.2 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). 3.3 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. 3.4 חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 4. חציבה ומילוי: 4.1 יש לפעול לשימוש חוזר בעודפי העפר שייווצרו בשטח. 4.2 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. 4.3 בהעדר איזון: א) יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. ב) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ד) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 5. פיתוח מגרשים ציבוריים ושטחים פתוחים היתרים במגרשים ציבוריים פתוחים ובמגרשים למבני ציבור יכללו תכנון נופי של מלא שטח המגרש לצרכי ציבור המשתמשים, כולל מפלסי הפיתוח, ניקוז, החדרת נגר עילי, קירות תומכים גדרות, שבילים ושטחים מרוצפים או מגוננים, נטיעות וכד'. קירות תמך יבנו או יצופו באבן מקומית. צמחית הגינון תהיה במידת האפשר צמחיה מקומית חסכונית בהשקיה. 6. פיתוח דרכים ורחובות תכניות לביצוע דרכים ורחובות יכללו תכנון נופי מבחינת עיצוב קירות התמך, מעקות, ריצוף, שילוב מתקני וחיבורי תשתיות, כניסות למגרשים נטיעות וגינון,	
תנאים למתן היתרי בניה	6.18
א. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם מערכות התשתיות שנקבעו בתכנית והנדרשות לצורך כל קטע הרחבה מוצע, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין. ב. תנאי לאישור תכנית התנועה המפורטת וביצוע פיתוח השטח יהיה ביצוע מדידה, גישוש, סימון ואישור לאיתור מקום קו מקורות ע"ח יזם התכנית ובתיאום ועם אישור חברת מקורות. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ו/או לבצע חפירות מעל קווי מים.	

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של פחות מ 3.0 מטר מציר קו מים של מקורות.

תנאי למתן היתר בניה אישור ח' מקורות לבקשה להיתר או להעתקת קו המים ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות.

תנאי לבניה ו/או פיתוח תשתיות מעל קווי מים של מקורות בתיאום ואישור חברת מקורות בתחם רדיוס 400 מ' מקידוח מים עראבה יחולו ההוראות המתאימות של משרד הבריאות, זאת כל עוד לא יבוטל מעמד הקידוח כדין.

ג. לא יוצא היתר בנייה או שימוש באזור מסחר ותעשייה טרם ביצוע העתקת קו מתח גבוה הקיים לתוואי אחר.

ד. לא יינתן היתר מכוחה של תכנית זו ליותר מ-300 יח"ד ראשונות, אלא לאחר השלמת עבודות הרחבה מט"ש "כרמיאל" בהתאם לאמור בתכנית מס' ג/20070.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

סעיף זה מתייחס ותקף לכלל שטחי התכנית- מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים תעשייה וכו'.

- לכל היתר בניה למבנים או תשתיות יצורף תחשיב עודפי קרקע וסלע חפורים שעבורם מתבקש היתר לסילוק מאתר ההיתר.
- עודפי קרקע כנ"ל יפונו ע"י מפתחי המגרשים לפי היתר ובהנחיית הועדה המקומית ובאישור המועצה המקומית למקום שיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה.
- בשום מקרה לא יערמו שפכי קרקע, פסולת בנייה ו/או מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודות בניה, אלא רק במקום שאושר ותואם מראש ע"י המועצה המקומית וזאת רק במקומות בהם לא יהווה מטרד או הפרעה חזותית.
- אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע ו/או שפך מכל סוג שהוא בשצ"פ ו/או כבישים או הדרכים
- אחסון זמני של עודפי קרקע ו/או סלעים בתוך המגרשים הפרטיים יותר אך ורק לקראת התחלת הבניה במגרש ו/או פיתוחו ובזמן הבניה, אולם לתקופה אשר לא תעלה על 6 חודשים מגמר הבניה.
- ניקיון שטחי המגרשים הפרטיים ותחזוקתם עד לתחילת כל בניה יהיה באחריות בעלי המגרשים.
- יש לסלק ו/או לנקות את השטח מאשפה, גרוטאות פסולת וכדומה ומזיקים, הכל בהתאם להוראות ולהנחיות מחלקת התברואה של מ.מ. עראבה.
- בהיתר הבניה יקבעו מיקום מוגדר לשימור זמני של אדמת החישוף בשכבה של 40 ס"מ



6.19	חומרי חפירה ומילוי
	וסלעים מקומיים נבחרים ע"מ לשמש כשכבת קרקע עליונה בשיקום מדרונות ומילוי בשטח ההיתר וסביבו. - עודפי קרקע יפזרו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה המקומית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית. בשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד תנועתי או חזותי. - יאסר לשפוך שפך בנייה / או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומי מתבצעת עבודת בנייה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית.



6.20	מבנים קיימים
	הועדה המקומית ראשית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, אשר ניתנים הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, מופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א- המבנים הקיימים עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב- מבנים אשר לא חודרים לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים. ג. נקט הליך לפי ס' 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.



6.21	דרכים תנועה ו/או חניה
	א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית, מתאימה, אם נקבעה בתכנית להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמה לנספח התנועה המנחה שבתכנית זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ומפקחי התעבורה בדרכים ומפקח התעבורה המחוזי. ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.22	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.23	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"פ טבלאות

6.23	הפקעות לצרכי ציבור
	האיזון, וירשמו על שמה כחוק ..

6.24	הריסות ופינויים
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

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

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

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

--

