

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0660910

הסדרת דרך 23 - שיבלי



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/11/2021

להפקיד את התכנית

23/02/2022

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

ביטול חלק מדרך מס' 23 שלא ניתן לסלול והתוויית דרך משולבת חדשה ליצירת חיבר עם הדרך הראשית ביישוב שיבלי  
תכנית זו נערכה על רקע תכנית חלוקה מאושרת על ידי הועדה המקומית כך שהדרך המוצעת מהווה גישה למגרשים הקיימים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת דרך 23-שיבלי
-----	------------------------	-----------	--------------------

	מספר התכנית	251-0660910
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	21.609 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג 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 הגליל המזרחי

238235 קואורדינאטה X

732334 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מערבית ליישוב שבלי**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שבלי - חלק מתחום הרשות: שבלי אום אל גנם

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת אבו אסחאק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17215	מוסדר	חלק	87	88

**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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2018		5070	7702	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15656. הוראות תכנית ג/ 15656 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 15656
10/09/1989		1	3696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5835 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5835



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 12 16/06/2021	אחמד זועבי	16/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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 מקומית שיבלי אום אלגנם	שבלי אום אל גנם	(1)	266	04-6765644	04-6769070	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 266 שיבלי.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית שיבלי אום אלגנם	שבלי אום אל גנם	(1)	266	04-6765644	04-6769070	

(1) כתובת: ת.ד 266 שיבלי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197		סולם	סולם (1)	410	04-6598528	04-6598528	zoube@bezeqint.net
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(2)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 מערכת דרכים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול חלק מדרך מאושרת על ידי החלפת שטחים  
ביטול שביל הולכי רגל  
שינוי יעוד ממגורים לדרך  
שינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	20, 10	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	20, 10
דרך מאושרת	61, 60	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	61
דרך מוצעת	50	דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	61, 60
		דרך /מסילה לביטול	מגורים	20, 10
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	61, 60
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	50
		מבנה להריסה	מגורים	10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
19.73	4,264.45		דרך מאושרת
2.36	508.95		דרך משולבת
77.47	16,740		מגורים א
0.44	96.04		שביל הוכי רגל
<b>100</b>	<b>21,609.44</b>	<b>סה"כ</b>	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
19.46	4,205.81		דרך מאושרת
3.31	714.51		דרך מוצעת
77.23	16,689.12		מגורים
<b>100</b>	<b>21,609.44</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לתכליות הבאות: בתי מגורים, פעטונים, גני ילדים, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. באזור זה מותרת בניית מבני מגורים לפי טבלת הזכויות והמגבלות.</p> <p>2. בקומות מרתף וקומות הקרקע יותרו שימושים למשרד / סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, הגרים באותו מבנה. שטחי הבניה עבור שימושים אלה יחושבו מכלל שטחי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>3. תותר הקמת חניה מקורה ומבנה עזר בנפרד מהמבנה העיקרי, במגרש שבו כבר קיימת בניה.</p> <p>4. חניה מקורה ניתן לבנות בקו בנין צדדי 0, בהסכמת השכן. גובה המוסך לא יעלה על 2.5 מ', מדוד ממפלס כניסת הרכב, באורך עד 7 מ' וניקוז לתוך מגרש מבקש ההיתר.</p> <p>5. במגרשים ששטחם מעל ל 700 מ"ר רשאית הועדה לאשר שני מבנים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 6.0 מ'.</p> <p>6. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.</p> <p>7- גדרות וכניסות למגרש בחזית הרחוב או הרחובות תבנה גדרות, לפי פרטים אחידים לכל מבן או שכונה. לכל מגרש לא יותר אלא פתח אחד לכניסת רכב ואחד להולכי רגל. פרטי הגדר יכללו שילוב ארונות החשמל והתקשורת, מים, גז, אשפה ודומיהם. במתחמים קיימים יש לבנות לפי נספח נופי, במתחמים חדשים רשאי המתכנן לשנות ולהוסיף פרטים.</p> <p>8- חומרי גמר לחזיתות פרטיהם וגוניהם, יתוארו בבקשת ההיתר ויהיו עמידים לתנאי מזג האוויר ובתנאי שיאשוו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>9- גגות כל הגגות, כולל גגונים לקומות כניסה, קומות מיוחדות או מרפסות יהיו גגות שטוחים ומרוצפים. לא יותרו כיסויי רעפים או לוחות כיסוי אחרים המונחים בשיפוע. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות, פרטי כל המתקנים שעל הגג, לרבות חדר מעלית, יציאה לגג, דודים, קולטי שמש, משושות (אנטנות) ודומיהם. כל אלה ימוקמו בשליש מתכסית הגג ויותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. הגג, לפחות בחלקו שאינו למתקנים כנ"ל, ירוצף ויאפשר שימוש ללא פגיעה במשטחי הבידוד שלו. כל הדרישות הנ"ל תפורטנה בהיתר וחייבות באישור הועדה.</p> <p>10- צנרת על חזיתות אין להתקין צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות לחימום וכדומה על גבי חזית המבנים, פרט למרזבים לפי פרטים מאושרים.</p> <p>11- מסתורי כביסה יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה. הפרטים והחומרים יפורטו בהיתר בניה.</p> <p>- מיכלי גז ודלק מיכלים לצריכת מבנה המגורים לצורך חימום ישולבו בעיצוב הבנין או פיתוח הגינה ויוסתר באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>13- קירות תומכים יבנו כאשר קיים הפרש גובה בין המגרש לדרך, או בין המגרש לשכנו. הקירות התומכים יהיו לפי פרטים אחידים למבן או השכונה שיאשוו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	הוראות בנייה

4.1	מגורים
	<p>1- יש להכין תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הועדה. התכנית תציג בין השאר את הבינוי, קווי הבניין, המרווחים, גבהים וקומות של כל המבנה ומבנה וכן מפלסי הכניסה, מיקום ומספר מקומות החניה, עבודות הפיתוח במגרש ושטחים מגוננים, שבילי גישה, אמצעי איסוף אשפה, מדרגות חיצוניות, הניקוז, הגדרות, הקירות התומכים, מקומות לוחות חשמל וגז ראשיים וכדומה. כמו כן, תוצג אפשרות למימוש כל יחידות הדירור המותרות במגרש.</p> <p>2- הועדה המקומית רשאית לחייב חלוקות ששטחן מעל 700 מ"ר.</p> <p>3- לכל מגרש יש להראות דרך גישה רכב שרוחבה לפחות 4 מטר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.</p> <p>2. הנחת תשתיות בתחום הדרך: מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טל"כ מחייבת אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים בדגם תאורה אחיד.</p> <p>4. תכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.</p> <p>2. הנחת תשתיות בתחום הדרך: מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טל"כ מחייבת אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים בדגם תאורה אחיד.</p> <p>4. תכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט</p>

4.3	דרך מוצעת
	להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידו- ימני	צידו- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
3	3		3 (1)	12	8	126	42	126	126			18	108	400	20,10	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מגורים	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
		קדמי	אחורי
מגורים	20,10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוספת קומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>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.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתרי בניה</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17




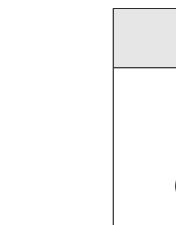




תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



	<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, 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 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 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 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>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<b>ביוב</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 17</p>	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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.</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או</p>	

<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>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><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה או ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></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><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 הריסות ופינויים</b></p> <p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.15</b></p>

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מים אישורה

