

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-1072073

החלפת שטחים והסדרת מגרש מגורים - 18974 - ביענה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מתאר מקומית

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

מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך הסדרת גבולות מגרש מגורים בעקבות בנייה שחרגה מתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים והסדרת מגרש מגורים - 18974 - ביענה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-1072073

1.2 שטח התכנית 2.467 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

226555 קואורדינאטה X

759940 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום ביענה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה דרום ביענה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18812	מוסדר	חלק		20
18974	מוסדר	חלק		18-19, 23

**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
בבכ/מק/16056/14/16	169 - 168

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
11/03/2014		4330	6768	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16056 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 16056
16/03/2017		4395	7468	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/ מק/ 16056 /14 /16 ממשיכות לחול.	החלפה	בבכ/ מק/ 16056 /14 /16



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05: 47 22/03/2022	מוסטפא חלאילה	22/03/2022	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	12: 24 30/03/2022	רנין קאסם	30/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	ג'ואד בדראן		ביענה	ביענה	(1)				shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ביענה.

**1.8.2 יזם**

**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
מודד מוסמך	עורך ראשי	רנין קאסם	1270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				shemesh.haza fon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(2)				assadi007@gmail.com
	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין	(3)				huliut.mk@gmail.com

(1) כתובת: 4076, עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: רחוב ראשי, דיר אל אסד.

(3) כתובת: סחינין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 הסכמה - ביענה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א(א)1

- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	169,168
קרקע חקלאית	1A

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,749.51	70.91
קרקע חקלאית	717.66	29.09
סה"כ	2,467.17	100

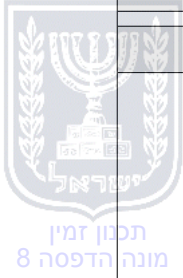
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,749.36	70.91
קרקע חקלאית	717.66	29.09
סה"כ	2,467.02	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים. מועדונים חברתיים ופרטיים. גני ילדים, פעוטונים תותר הקמתם בתנאי הסכמת הרשות המקומית. מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	קרקע חקלאית כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	11	4	40	126			18	108	400	169,168	מגורים ב'

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:

תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/ גשר יהיה בקו בניין אפס ללא נסיגה מגבול דרך.

בסמכות הועדה המקומית להתיר חניה תת קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש גובה החניה לא יעלה על 2.7 מ' נטו ויחשב כשטח שירות.

מפלס הכניסה הקובעת לבניין 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית אחרי פיתוח ללא גובה מעקה או יציאת גג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א/1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים, גבהים ופיתוח כולל חניה/ חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות, גינות, קווי ביוב, שערן מים, מכבי אש, מתקני גז, פילר ופח אשפה.</p> <p>א/2. בתוך המגרש לרבות בחזית הראשית תוקם חניה פרטית מוצללת עם גג רעפים בגובה לא יעלה על 2.20 מ' במקום הנמוך, שיפוע הגג לא יעלה על 20%. סביב משטח החניה ישולב עם צמחים ומטפסים מתאימים.</p> <p>א/3. עיצוב הגג כחזית חמשית:</p> <p>א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולאריות, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטריד ויזואלי סביבתי.</p> <p>ב. בגגות משופעים, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל הגג.</p> <p>שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט.</p> <p>א/4. צבע חזיתות המבנים: יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים/ מסנוורים, אסורה בהחלט.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>תכנון נוף ופיתוח שטחים ציבוריים:</p> <p>תוכנית נוף ופיתוח של השטחים הציבוריים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתוכנית ההגשה לאישור היתרי בניה, התוכנית תוכן בקני"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים ומעקות, מסעלות, שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות בגבולות המגרש, גובה הקרקע הסופיים במגרש, כיווני ניקוז, נישות למיכלי אשפה, פילר, תקשורת וגז מקדי תצפית.</p> <p>בתוכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר ואופן העיצוב.</p> <p>תוכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים לכל רוחב/ אורך המגרש ז"א מגבול המגרש למשנהו.</p>
6.3	עתיקות
	<p>- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק רשות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שיומר בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות</p>

<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>																																																
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.</p>	<p><b>6.4</b></p>																																																
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>																																																
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="191 1344 1262 1948"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מ</th> <th>מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ	מ	--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--	--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--	--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	--	20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--	--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	--	<p><b>6.6</b></p>
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ	מ																																														
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--																																														
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--																																														
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--																																														
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	--																																														
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--																																														
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--																																														
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--																																														
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--																																														
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--																																														
--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--																																														
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	--																																														



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</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>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הוראות פיתוח המגרש:</p> <p>א/2.1. בנוסף לסעיף א/2 בהוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי, יש לבנות קירות/ גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.</p> <p>קירות חומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.</p>	



	<p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה.</p> <p>א/2.2. מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמרכות גובלות המגרש.</p> <p>בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה פילר הדרנטיים ושעוני מים.</p> <p>מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכ"ו.</p> <p>בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ו/או להולכי רגל.</p> <p>מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוא גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'.</p> <p>א/2.3. השצ"פים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידים האקסטנסיבי/האינטנסיבי, לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי.</p> <p>בכל מקרה השצ"פים יבוצעו לפי תוכנית פיתוח עורכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p> <p>א/2.4. בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למגעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי.</p> <p>יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים.</p> <p>א/2.5. היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.</p> <p>א/2.6. ביצוע קווי בניוב יהיו תת-קרקעיות אטומות יותקנו ביקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.</p> <p>קו ביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב.</p> <p>מוביל למט"ש, כאמור קו ביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.</p> <p>א/2.7. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מיידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית.</p> <p>אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.</p> <p>א/2.8. שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.</p>
	<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>
	<p><b>6.13 תשתיות</b></p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>



<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביצוע תשתיות:</p> <p>על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, מדרגות, ריצופים, ביוב, ניקוז, נטיעות וכו'.</li> <li>- גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקמית.</li> <li>- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתחברות המגרש לדרך הסמוך.</li> </ul>	

<b>6.15</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>כל בקשה לקבלת רשיון בניה תקבל אישור הרשות המקומית לפני הגשתה לועדת בנין ערים. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.</p>	

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק תכנון ובניה.</p> <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) יוחכרו לרשות המקומית.</p>	

<b>6.17</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>קירות תומכים ומעקות:</p> <p>הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד, מסלעות, טרסות וקיר ניקיון וכוד').</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.</li> <li>- בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פריסת קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות, גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גנטית לשמירת מי נגר ומניעת סחף.</li> <li>- מעקות בטיחות ימוקמו על בגדר גובה עד 1.20 מ'.</li> <li>המעקות יהיו מרשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.</li> </ul>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו היא חלק מתכנית גדולה בבכ/מק/16/14/16056 וכפופה לשלבויות שבה.	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8