

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0700419

שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ג/19684 .

צפון

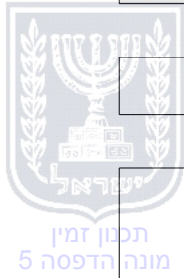
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

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 שמשנה יעוד ממבני ציבור למגורים ב'.

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/269א ולתכנית שיכון ציבורי מס' 2/50/4 המאושרות.

תוכנית זו נועדה לאפשר רישום זכויות הבעלות ע"ש הקסטודיה די טרה סנטה (להלן: "הקסטודיה") במקרקעין המפורטים להלן בהתאם להסכם הפיצויים בקרקע בגין הפקעה שנערך בין הקסטודיה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום 22/6/1972 (להלן: "הסכם הפיצויים").

המקרקעין נשוא הסכם הפיצויים היוו חלק מחלקות 37, 39, 40, 41, 44, 45, 53 בגוש 18020 היום מהוות חלק מחלקות 88, 108 באותו הגוש בשטח של 3000 מ"ר ולאחר קיזוז 40% לצורכי ציבור עומדים על שטח של 1800 מ"ר (להלן: "המקרקעין נשוא ההסכם").

המינהל התחייב לרשום את המקרקעין נשוא ההסכם בבעלות הקסטודיה לאחר שהמגרש יהפוך ליחידת רישום נפרדת.

כיום, הואיל וחלק מהמקרקעין נשוא ההסכם (חלק מחלקה 108) שונה בטעות עפ"י תוכנית ג/269א' מייעוד מגורים ג' לייעוד לשטח ציבורי, יש צורך בהחזרת הייעוד המקורי למגורים בכדי שניתן יהיה ליצור יחידת רישום נפרדת בגודל של 1800 מ"ר בהתאם לאשר סוכם בין הצדדים בהסכם הפיצויים וזאת לצורך רישום בעלות הקסטודיה במקרקעין נשוא ההסכם.

יצויין כי הלכה למעשה, כל הצדדים נוהגים בשטח בהתאם להסכם הפיצויים; על חלקה 88 נבנה ע"י הקסטודיה בית מגורים כדין, חלק מהשטח שכיום בייעוד ציבורי משמש כשטח חצר וחניה לבנין המגורים, והשטח הכולל נשוא הסכם הפיצויים מגודר. כך, תוכנית זו באה לשמר את המצב בקיים בפועל היא אינה מוסיפה זכויות בניה או לחלופין גורעת מהן ומפנה לכל הוראות התוכניות הקודמות מלבד כאמור הייעוד של חלק מחלקה 108. בשנת 2007 הוגשה ע"י הקסטודיה תביעה משפטית נגד המינהל בשל אי רישום זכויות הבעלות של הקסטודיה במקרקעין נשוא ההסכם. במסגרת הליך זה הודיע המינהל כי הוא פועל להסדרת הרישום בין היתר ע"י קידומה של תוכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים ג/19684 .

213-0700419

מספר התכנית

4.574 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 עכו

קואורדינאטה X 207516

קואורדינאטה Y 759782

**1.5.2 תיאור מקום** עכו רח' משה שרת 3 - יאנוש קורצ'אק**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה עכו רח' משה שרת 3 - יאנוש קורצ'אק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18020    | מוסדר   | חלק           | 88, 107-108, 118    | 124, 135          |

**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

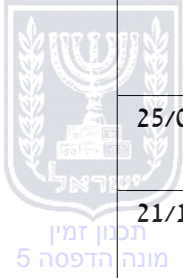
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס                                                                       | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 25/08/1983 |                         | 2954               |                                                                                 | כפיפות  | תמא/13 ים - תיכון |
| 21/12/1972 |                         | 1882               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/269 א ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/269 א           |

### הערה לטבלה:

-תרש"צ 2/50/4 :- התכנית מתייחס לשינוי זכויות בניה בלבד.  
 -תרש"צ 2/50/11 :- יחס התכנית הוא כפיפות לתכנית זו .



**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 |          |                     |             | עזמי אבו חנא |             |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | עזמי אבו חנא |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500   | 1                   | 19/11/2018  | עזמי אבו חנא | 01/12/2018  | נספח עצים בוגרים | לא                  |
| מצב מאושר            | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 15/11/2018  | עזמי אבו חנא | 01/12/2018  |                  | 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/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל-מחוז<br>חיפה | חיפה | (1)  |     | 04-8630855 | 04-8630970 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' פלי"מ 15 ת.ד. 548 קרית הממשלה חיפה מיקוד 33095.

**1.8.2 יזם**

| סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל-מחוז<br>חיפה | חיפה | (1)  |     | 04-8630855 | 04-8630970 |       |

(1) כתובת: רח' פלי"מ 15 ת.ד. 548 קרית הממשלה חיפה מיקוד 33095.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|-----------------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה          |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל-מחוז<br>חיפה | חיפה | (1)  |     | 04-8630855 | 04-8630970 |       |
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |    |               | עיריית עכו                        | עכו  | (2)  |     | 04-9956000 | 04-9956161 |       |

| סוג   | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                                           | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|----|------------|----------------------------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       |    |            | קוסטודיה די טרה סנטה ע"י בלטר, גוט, אלוני - משרד ע | ירושלים | (3)  |     | 02-6233250 | 02-6233248 |       |

(1) כתובת: רח' פליימ 15 ת.ד. 548 קרית הממשלה חיפה מיקוד 33095.

(2) כתובת: ויצמן 35 מיקוד 24316.

(3) כתובת: רח' הילל 23 ירושלים

מיקוד 94581.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                            | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|--------------|------------|-------------------------------------|------|---------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | עזמי אבו חנא |            | עזמי אבו חנא<br>-מודדים<br>-מוסמכים | נצרת | רח 4001 |     | 04-6569782 |     | azmi@azmi-srv.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 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

שינוי יעוד קרקע להסדרת מגרשי מגורים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת זכויות בניה והוראות הבינוי בכל יעוד קרקע שבתכנית .

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| דרך מאושרת          | 3       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1       |
| מגורים ב'           | 2       |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד                    | מ"ר          | אחוזים     |
|-------------------------|--------------|------------|
| אזור מגורים 4 קומות     | 1,092        | 23.89      |
| דרך קיימת               | 940          | 20.56      |
| שביל להולכי רגל         | 33           | 0.72       |
| שטח לבניין ציבורי ציבור | 2,507        | 54.83      |
| <b>סה"כ</b>             | <b>4,572</b> | <b>100</b> |

#### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 939.7           | 20.55        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,812.61        | 39.64        |
| מגורים ב'           | 1,820.32        | 39.81        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>4,572.64</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



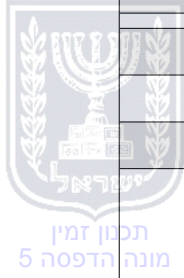
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b><br>מגורים בבנייה רוויה                                                                                           |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי והצגת פתרונות חניה בתחום המגרש, בתיאום עם מהנדס הועדה.              |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                      |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b><br>מיועדים למבנים לצורך ציבורי בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , כפי שקבעה הועדה המקומית . |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי והצגת פתרונות חניה בתחום המגרש, בתיאום עם מהנדס הועדה.              |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                               |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b><br>דרך שתשמש כל סוגי כלי הרכב וחניה בתחום הדרך במקומות המסומנים לחניה בלבד .                                     |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                   |
| א            | <b>הוראות בינוי</b><br>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי והצגת פתרונות חניה בתחום המגרש, בתיאום עם מהנדס הועדה.              |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                   |                           |                           |
|------------------|---------------|--------------------------------------|------------|-------------------------|--------------------------|-------|--------------------|------|--------------------|---------|-------|------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  |               |                                      |            |                         | מעל הכניסה הקובעת        |       | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |         |       |      | גודל מגרש<br>כללי |                           |                           |
|                  |               |                                      |            |                         | עיקרי                    | שרות  | עיקרי              | שרות |                    |         |       |      |                   |                           |                           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-ימני                            | צידי-שמאלי | מעל<br>הקובעת           | 9 (3)                    | 2 (2) | 50                 |      |                    | 20      | 70    | (1)  | 1                 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (4)              | (4)           | (4)                                  | (4)        | 2                       | (5) 15                   | 16    | 45                 |      |                    | 40      | 105   | (1)  | 2                 | מגורים ב'                 | 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) במגרש למבני ציבור יותרו 2 מבנים ..
- (3) גובה המבנה נמדד ממפלס מגובה הכביש במרכז חזית תא שטח [1].
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) גובה המבנה נמדד ממפלס דרך מס' 2 במרכז חזית תא שטח [2] ..
- (6) +4 עמודים.



**6. הוראות נוספות**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                              | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> | <p><b>6.4</b></p> |



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.4 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>מציר הקומה תיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |     |
| ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.5 |
| <p>א. בתחום אזור רגישות א' שבו כלול שטח תכנית זו, ועפ"י הוראה בדבר טיפול בנגר עילי בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית תמ"א/34/ב/4, יש לשמר את מי נגר עילי ולאפשר החדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>א. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים .</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> |                    |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>קבלת היתר בניה למבנים המשמשים את כלל הציבור מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>6.10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>פיתוח תשתית</b> |
| <p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> |                    |

|                                                                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>6.11</b>                                                                                             | <b>שרותי כבאות</b> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> |                    |

|                                                                                                                                                            |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>6.12</b>                                                                                                                                                | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> |
| <p>א. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית, ורישום כחוק .</p> <p>ב. הגשת תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הועדה המקומית .</p> |                              |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>6.13</b>                                                                    | <b>היטל השבחה</b> |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p> |                   |

|                                                                                                                                                  |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>6.14</b>                                                                                                                                      | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> |                           |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                     | התנייה |
|----------|----------------------------------------------|--------|
| 1        | תשריט חלוקה ואיחוד לצורכי רישום .            |        |
| 2        | רישום החלוקה החדשה וזכויות הבעלים.           |        |
| 3        | מתן היתרי בניה השלמת וסיום ביצוע שלבים 1+2 . |        |

### 7.2 מימוש התכנית

באופן מיידי עם אישור התכנית.