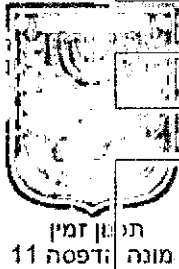


2000425739-7

①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון
תכנית מס' 210-0456442
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

18-11-2020

שינוי יעוד ממשק עזר למגורים בגוש 19590 חלקה 119 נהריה
נ ת ק ב

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

24099



מינהל התכנון - מרחב צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
210-0456442
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 5.9.2020
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה על ידי אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הו"

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

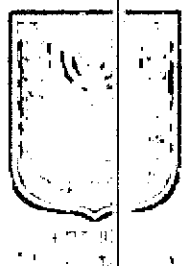
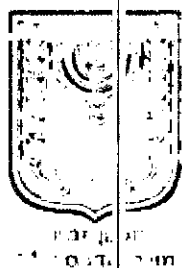
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית ג/20242 המאושרת, ביצלה את המגרש שהיה רשום כחלקה 16 (כרגע חלקה 119), בגוש 19590 לשתי חלקות ביעוד "משק עזר" (3, 4) והסדירה את זכויות הבנייה בו.

בהתאם להוראת האגף החקלאי במנהל מס' 109, סעיף 8.1, אשר קובעת כי "ניתן לפצל ממשק העזר שטח שהינו מגרש סטטוטורי, אשר ייעודו הינו מגורים, תעסוקה, הפיצול יעשה ע"פ תכנית מאושרת, שאושרה כדין" אנו נדרשים ע"י המנהל, לשנות ייעוד של אחד מהמגרשים שפוצלו, מייעוד של "משק עזר" לחלקה ביעוד למגורים.

התכנית באה לשנות את ייעוד חלקה 4 מייעוד משק עזר לייעוד מגורים, לרבות הסדרת השימושים בו, ללא שינוי בזכויות הבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

שינוי יעוד ממשק עזר למגורים בגוש 19590 חלקה 119
נהריה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0456442

1.2 שטח התכנית 1.909 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נהריה

קואורדינטה X 209625

קואורדינטה Y 770122

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	דוד בן גאון	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19590	מוסדר	חלק		119

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
20242 ג	2 - 1

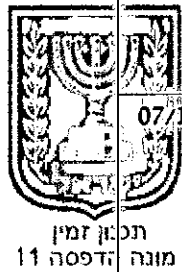
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 20242	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20242 , בתחומה של תכנית זו	6689	1117	07/11/2013



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/08/2016	אייל מינס	09: 53 25/03/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	נתן כהן			נהריה	דוד בן גאון	22	04-9924623		
	פרטי	רעיה כהן			נהריה	דוד בן גאון	22	04-9924623		
	פרטי	ליטל כהן פריזר			נהריה	דוד בן גאון	22			
	פרטי	גיא אריה פריזר			נהריה	דוד בן גאון	22			

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 מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558213	04-6558213	

(1) כתובת : ת.ד. 580 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל מינס	112508		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	Eyalm@loh.co.il
מודד מוסמך	מודד	סעיד ע. סעב	762		אבו סנאן	(1)		04-9967141	04-8512706	saidsaab@inter.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 788.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הפיכת מגרש ביעוד משקי עזר, למגרש ביעוד מגורים, על פי דרישת רשות מקרקעי ישראל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מגרש מזרחי חלקה 4 (תא שטח 2) ממשק עזר למגורים, הסדרת השימושים בו לרבות ביטול השימושים החלקאיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ז.מ.ן
11

יעוד	תאי שטח	מונה	סימון בתשריט
מגורים	2	2	בלוק עץ/עצים לעקירה
משק עזר	1	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
		1	בלוק עץ/עצים לשימור
		2	להריסה
		1	להריסה

3.2 טבלת שטחים



ת.ז.מ.ן
11

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	סה"כ
משק עזר	1,909.49	100	
	1,909.49	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	סה"כ
מגורים	953.44	49.93	
משק עזר	956.05	50.07	
	1,909.49	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

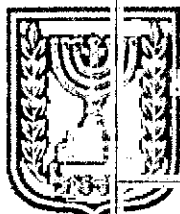
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, חד - משפחתיים או דו - משפחתיים, מרחבים מוגנים, חניות מקורות, מחסנים, לצרכי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי על המגרש, יותר להקים שני מבני מגורים, מחסנים וחניות מקורות : א. תותר בניית מחסנים וחניות, בשטח כולל של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור. ב. הקמתם של החניות והמחסנים תותר בהתאם לשימושים המותרים באזור המגורים ובלבד שמבנים אלו ישולבו בבינוי הכללי במגרש, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ג. ניתן יהיה להקים את המחסנים בתחום שמעבר לקווי הבניין המאושרים בגבולות צידיים או אחוריים בלבד, ובלבד שהקמתם תהיה מוסכמת על בעל המגרש הגובל בצד המגרש, במבנה זה, לא ימוקמו פתחים, הפונים למגרש השכן, כמו כן, ניקוז הגגות, לא יופנה לכיוון המגרשים הגובלים. ד. גובה תחתית תקרת המחסנים לא יעלה על 220 ס"מ. ה. מבנה החנייה, יכול שיהיה צמוד לקו גבול המגרש הקדמי והצדדי (קווי הבניין הקדמי והצדדי יהיו 0), ניקוז הגגות לא יופנה לכיוון המגרשים הגובלים. ו. גובה תחתית תקרת החניות לא יעלה על 220 ס"מ. מרתפים : א. תותר הקמת מרתפים מתחת לקומות המבנים, גם לצרכי חנייה ובלבד שקומת המרתף לא תבלוט מחוץ לקו המתאר החיצוני של הקומה מעליה. ב. במידה וכתוצאה משיפועי הקרקע, תיווצר קומת מסד, ניתן יהיה לסגור את המסד לצרכי מחסן, שגובהו לא יעלה על 220 ס"מ. שטח המחסן ייחשב כשטח שירות ויהיה במניין זכויות הבנייה המותרים במגרש.
ב	גגות גגות המבנים, במידה ויהיו גגות שטוחים, יתפקדו כחזית חמישית וכך יש להתייחס אליהם בתכנון הגג. מתקנים ומערכות טכניים ירוכזו במידת האפשר ויוסותרו על ידי פתרונות אדריכליים נאותים.
ג	הוראות פיתוח יש להתאים ככל הניתן את מפלסי הבנייה בהתאם לגבהיי הפיתוח הקיימים במגרש. ניתן לפלס אזורים לצרכי גינון ופיתוח אזור המגורים, בתחום המגרש, עד לגובה קירות תמך של 150-200 ס"מ. הקמת גדרות תמך, תותר אך ורק בגבולות המגרשים, עובי הקירות, כולל ביסוס הקירות ייכלל בתחום המגרש כך שקו פניו החיצוני של הקיר, יהיה על קו גבול המגרש. בגבול המגרש, תותר גם הקמת מסלעות אשר תכלול מקומות לגינון ונטיעות. גדרות :



תנ"ן זמין
מונה
11



תנ"ן זמין
מונה
11



תנ"ן זמין
מונה
11

4.1	מגורים תותר הקמת גדרות בין שכנים בנויים או קלים, בגובה של עד 200 ס"מ באישור ובתאום השכנים הגובלים, הגדר הפונה לשטחים ציבוריים או לדרכים ציבוריות, תהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובאישורם. הגדרות יופיעו בבקשה להיתר הבנייה.
ד	עיצוב אדריכלי המבנים בחלקה, יבנו ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
ה	ניקוז נגר עילי במגרשי המגורים, ינוקז אך ורק לשטחים ציבוריים גובלים (דרכים, שצ"פים וכיו"ב) בכל מקרה לא ינוקזו למגרשים גובלים. כל בקשה להיתר, תכלול פתרון ניקוז במגרש.
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים, חד - משפחתיים או דו - משפחתיים, בניני עזר לחקלאות, מוסכים למכוונות חקלאיות, מחסנים לשימוש היחידה אך לא בתי מלאכה ומסחר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי על המגרש, יותר להקים שני מבני מגורים, מחסנים ומבני עזר : א. תותר בניית מחסנים או מבני עזר וחניות, בשטח כולל של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור. ב. הקמתם של מבני העזר, המחסנים והחניות תותר בהתאם לשימושים המותרים באזור זה ובלבד שמבנים אלו ישולבו בבינוי הכללי במגרש, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ג. ניתן יהיה להקים את המחסנים או מבני העזר, בתחום שמעבר לקווי הבניין המאושרים בגבולות צידיים או אחוריים בלבד, ובלבד שהקמתם תהיה מוסכמת על בעל המגרש הגובל בצד המגרש, במבנה זה, לא ימוקמו פתחים, הפונים למגרש השכן. ניקוז הגגות, לא יופנה כלפי המגרשים הגובלים. ד. גובה תחתית תקרת המחסנים לא יעלה על 220 ס"מ. ה. מבנה החנייה, יכול שיהיה צמוד לקו גבול המגרש הקדמי והצדדי (קווי הבניין הקדמי והצדדי יהיו 0), ניקוז הגגות, לא יופנה כלפי המגרשים הגובלים. ו. גובה תחתית תקרת החניות לא תעלה על 220 ס"מ.
ב	גגות גגות המבנים, במידה ויהיו גגות שטוחים, יתפקדו כחזית חמישית וכך יש להתייחס אליהם בתכנון הגג. מתקנים ומערכות טכניים ירוכזו במידת האפשר ויוסרתו על ידי פתרונות אדריכליים נאותים.

4.2	משק עזר
ג	הוראות פיתוח יש להתאים ככל הניתן את מפלסי הבנייה בהתאם לגבהיי הפיתוח הקיימים במגרש. ניתן לפלס אזורים לצרכי גינון ופיתוח אזור המגורים, בתחום המגרש, עד לגובה קירות תמך של 150-200 ס"מ. הקמת גדרות תמך, תותר אך ורק בגבולות המגרשים, עובי הקירות, כולל ביסוס הקירות ייכלל בתחום המגרש כך שקו פניו החיצוניות של הקיר, יהיה על קו גבול המגרש. בגבול המגרש, תותר גם הקמת מסלעות אשר תכלול מקומות לגינון ונטיעות. גדרות : תותר הקמת גדרות בין שכנים בנויים או קלים, בגובה של עד 200 ס"מ באישור ובתאום השכנים הגובלים, הגדר הפונה לשטחים ציבוריים או לדרכים ציבוריות, תהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובאישורם. הגדרות יופיעו בבקשה להיתר הבנייה.
ד	עיצוב אדריכלי המבנים בחלקה יבנו ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר ברי קיימא, בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
ה	ניקוז נגר עילי במגרשי המגורים, ינוקז אך ורק לשטחים ציבוריים גובלים (דרכים, שצ"פים וכיו"ב) בכל מקרה לא ינוקזו למגרשים גובלים. כל בקשה להיתר, תכלול פתרון ניקוז במגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו ביון (מטר)			
			מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	2	953.44	300	100			45	2	11	3 (1)	1	4	4	3	5.5 גונר
משק עזר	1	956.05	300	100			45	2	11	3		4	4	3	5

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 הקמת מבנה תנייה או מבנה עזר בשטח של עד 50 מ"ר ליחידת דיור.
- ציון גובה מירבי לבניה אינו כולל פיר מעלית או מתקן לאגירת מים.
- גובה המבנה יימדד ממפלס המדרכה הצמודה למגרש.
- בשטח ביעוד מגורים, ניתן יהיה להעביר זכויות בנייה, מקומות המבנה אל קומת המרתף, שטח של קומת המרתף ייחשב כשטח שירות ויהיה במניין זכויות הבניה המותרים במגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומת מרתף ועוד שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	חומרי גמר של חזיתות הבניין, צנרת, קולטי שמש, דודים, מסתורי כביסה וכד', יופיעו בבקשה להיתר ובהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת ההיתר תהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

6.3	חשמל
	אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.4	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת בנייה, או בנייה חדשה, הוא קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה לכל תוספת בנייה או בנייה חדשה, הוא הבטחת מתן פתרונות לפינוי אשפה, בהתאם ובאישור הרשות המקומית. ג. הגשת הדמיה של המבנים כפי שייראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו, עיצובו שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. ד. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF. ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית גג פרטנית, על כל המתקנים הטכניים המבוקשים, לרבות פתרונות האדריכליים להסתרתם. יש לקבל אישור בכתב מאת מהנדס ההועדה המקומית לתכנון המוצע, לרבות חומרי הגמר וצבעם. ו. 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 קווי 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. ז. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.6	תשתיות
	מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הציבורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים

6.7	מקלטים
	לא יוצא היתר לתוספת בניה למבנה הקיים, אלא באישור או בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית ובאישור פיקוד העורף.



תנן זמין
מונה: 11

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

6.9	עתיקות
	במידה והמקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות: א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.



תנן זמין
מונה: 11

6.10	ניהול מי נגר
	תכנון שטחים פתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי 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 אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. יש להותיר לפחות 15% שטחים מתוך שטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (על פי סעיף 34.3.1 בתמ"א 4/ב/34)



תנן זמין
מונה: 11

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון



שמירה על עצים בוגרים

6.11

- רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות במידה וידרש על ידי הועדה המקומית.
2. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה ובין אישור לפי פקודת היערות.
3. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.
4. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.

הריסות ופינויים

6.12

- מבנים להריסה :
- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

