

2000288629-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

19-08-2015

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21215

שם תוכנית: הרחבה נקודתית למגורים ב טורעאן

מחוז : הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי
סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15/08/15 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

חלק מחלקה 35 בגוש 16638 אשר בבעלות יזם ומגיש התכנית נותר בייעוד חקלאי (ללא שימוש חקלאי) דבר המקשה על חלוקה שוויונית בין הבעלים בחלקה. תכנית זו באה להסדיר את השטח ולייעדו למגורים ולש.צ.פ. ע"ח השטח החקלאי והדרך גישה אשר אינה משרתת אף אחד מלבד החלקה 35.

התכנית נמצאת בשטח יישוב כפרי עפ"י תמ"מ 9/2 ומותאמת עם ההרחבה הדרומית המתוכננת ליישוב באזור.

עם אשור התכנית תתאפשר חלוקה שוויונית בין השותפים ותתן מענה חלקי למצוקת הדיור ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבה נקודתית למגורים ב טורעאן	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית		
1.3	מהדורות	שלב	• תוקף	
		מספר מהדורה בשלב	1	
		תאריך עדכון המהדורה	17/08/2015	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• ועדה מחוזית	
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
		קואורדינטה X	235550
		קואורדינטה Y	742025
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. טורעאן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טורעאן

שכונה
רחוב
מספר בית

לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16638	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	35,37,55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	התכנית באזור המוגדר ישוב מיוחד גדול.	5474	27/12/05
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב כפרי	5696	30/07/07
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	רגישות ב'	5704	16/08/07
ג/12389	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12389 ממשיכות לחול	5120	15/10/02
ג/12056	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12056 ממשיכות לחול	5036	28/11/01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/02/2013	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד שעבאן	10/02/2013	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	050-5604035		ת.ד. 21 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2068237	אחמד אבו דיבה	

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	050-5604035		ת.ד. 21 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2068237	2068237	אחמד אבו דיבה	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	לי"ר	050-5604035		ת.ד. 21 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2068237	אחמד אבו דיבה	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאג' יד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
abedsh@barak.net.il	04-6418695	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
shaeban@barak.net.il	046411598	0509288555	046518044	ת.ד. 64 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	670	20761987	מוחמד שעבאן	מורה מוסמך	מורה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הרחבה נקודתית למגורים ולש.צ.פ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי שטח חקלאי למגורים, לדרך משולבת ולש.צ.פ.
2. ביטול דרך גישה ויעודה ל אזור מגורים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.319 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 144% שטח עיקרי		2664	+ 1365	1299	מ"ר	מגורים
לפי 8 יחיד לדונם		15	+ 8	7	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		רשות העתיקות		תאי שטח	יעוד
	01,10,20,30			01	מגורים ב'
				20	דרך מאושרת
				10	דרך משולבת
				30	ש.צ.פ.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
79.78%	1850	38.9%	902
1.77%	41	45.53%	1056
5.86%	136	1.77%	41
12.59%	292	13.8%	320
100%	2319	100%	2319
	יעוד		יעוד
	מגורים ב'		מגורים א'
	דרך מאושרת		שטח חקלאי
	דרך משולבת		דרך מאושרת
	ש.צ.פ.		דרך גישה
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'

4.1.1 שימושים

- א. בתי מגורים.
 ב. מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
 ג. הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.

4.1.2 הוראות

- א. תא שטח 01 כפוף לתחום עתיקות. לענין זה ראה/י הוראות בסעיף 6.9 להלן.
 ב. במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים בנין אחד בלבד.
 ג. תותר הקמת שני בנינים במגרש שגודלו מעל 600 מ"ר בתנאי שהמרחק בין 2 הבנינים לא יפחת מ 5 מ' ושלכל בניין תהיה גישה לכלי רכב מדרך.
 ד. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך נפרד לחניית רכב באזור המגרש.
 ה. תותר הקמת מוסך לחניה צמוד לגבול המגרש במרווח הצדדי ללא פתחים ובתנאי שהגג ינוקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.
 ו. שטח המוסך לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
 ז. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח לחניה בקומת קרקע או בקומת המרתף של הבניין.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת, דרך משולבת .

4.2.1 שימושים

- הדרכים תשמשנה למעבר ולהחניית כלי רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.2.2 הוראות ל"ר

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ)

4.3.1 שימושים

- משטחי גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני ספורט ומשחק, מתקני נופש, משטחי חניה, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, דוכנים, תחנות לחלוקת דואר.

4.3.2 הוראות

ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה / אחוזים		מגדל מגרש מזערי / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לקומות							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				עיקרי	שרות
עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	(1) (2)	4	12 (5) (3)	46%	8	15	172%	172%	(1) (2)	(1) (2)	28%	144%	400 (4)	01	מגורים ב'

הערות

- (1) בעת הוצאת היתר בניה הועדה המקומית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת, תוך התחשבות במצב הטופוגרפי.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבנייה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) יותר גובה מבנה עד 15 מ' באזור מגורים ב' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר או לגג רעפים.
- (4) במגרשים בשטח מעל 600 מ"ר תותר הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים במרחק מינימלי 5 מ' ביניהם.
- (5) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הוראות נוספות

6.1 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול תכנים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.3 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7. תשתיות**6.7.1 מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7.2 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.7.4 הוראות בנושא חשמל

- 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.
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על 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 בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא ייתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים מטה :

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
----	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד וכבלים אוויריים
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-----	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-----	קו חשמל מתח על 400 ק"ו
----	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
----	1.00 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
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.
על אף האמור לעיל, בתכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ו על 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)

6.8 חלוקה ורישום.

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 .
- ב. רישום החלוקה יעשה עפ"י הוראות החוק.
- ג. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5 .

6.9 עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3237/0 " תרע"י י"פ : 1091 עמ' 1391 מיום 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978
- ב. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום במימונו כפי שנקבע כדין עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היום ועל חשבונות הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.

- א. 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 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.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11. עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מתוך לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13. אשפה

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

6.14. מבנים וגדרות להריסה

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

6.15. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת ל דרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.16 עיצוב ארכיטקטוני

- א. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני.
- ב. בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
- ג. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.
- ד. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו מתלי כביסה ומתקנים אחרים ללא מסתורים לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

6.17 חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

- היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.18 . שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

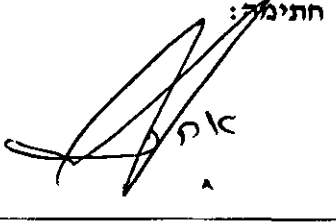
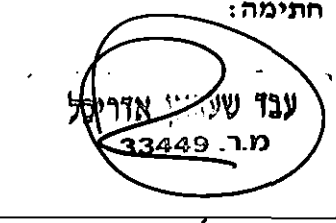
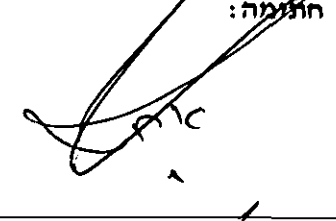
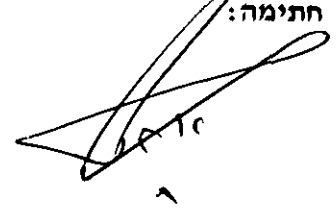
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

שלב אחד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

תאריך: 18.8.15	חתימה: 	שם: אחמד אבו דיבה	מגיש התוכנית
תאריך: 18/08/15	חתימה: 	שם: עבד שעבאן	עורך התוכנית
תאריך: 18.8.15	חתימה: 	שם: אחמד אבו דיבה	יזם בפועל
תאריך: 18.8.15	חתימה: 	שם: אחמד אבו דיבה	בעל עניין בקרקע