

2550341727

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0341727

לב החורש - הגדלת מספר יח' אירוח ללא שינוי בשטחים עיקריים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
פורסמה בעיתון מולד ביום 1.09.16
ובעיתון 11/13 ביום 2.09.16
ובעיתון מקומי המאזרח ביום 2.09.16

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תוכנית מס' _____
מועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 6/2016 ביום 11.8.16
לר"ה

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
פורסמה בירקוט הפרסומים מס' 7337
ביום 8.09.2016 ע"מ 9595

דברי הסבר לתכנית

הגדלת מספר יחידות האירוח מ-20 ל-25 יחידות, בכפוף להנחיות, ללא תוספת בשטחים עיקריים. שינוי קו בניין ותנוחת מבנים עתידיים היות ועובר באמצע המתחם קו מתח גבוה האוסר בנייה בתחומו לפי הנחיות חברת החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית לב החורש - הגדלת מספר יח' אירוח ללא שינוי בשטחים עיקריים

מספר התכנית 255-0341727

1.2 שטח התכנית 7.309 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9

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 מעלה הגליל

227150 קואורדינאטה X

776550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: שומרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19834	מוסדר	חלק		11
19845	מוסדר	חלק		6

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
13109 /ג	100
18081 /ג	912

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2013	7749	6649	התכנית גובלת	שינוי	ג/ 18081
30/12/2004	969	5355	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי	ג/ 13109
26/03/2006	2373	5509	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 69 /2005 ממשיכות לחול.	שינוי	מג/ מק/ 2005 /69

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				דבי זיגלמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דבי זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		24/01/2016	דבי זיגלמן	25/08/2016		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250	1	08/12/2015	אליאס זוהיר	02/02/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	01/02/2016	עסאם דלה	01/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/12/2015	דבי זיגלמן	11/04/2016		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עודד וירון שושני		לב החורש בע"מ	שומרה	(1)			077-4200805	lev.hahores h@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודד וירון שושני		לב החורש בע"מ	שומרה	(1)			077-4200805	lev.hahores@ gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6453276	tzfontichnun@ mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 850.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909941	04-9909941	rdarc@barak. net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
isam@daly.co.il	04-6306465	04-9561532			כפר יאסיף (2)	דלה עסאם	893	עסאם דלה	מודד	מודד
ezoher@gmail.com		04-9968590			כפר יאסיף (3)		120703	אליאס זוהיר	יועץ	תחבורה
urit_guy@bezeqint.net		04-6990297			אמירים (4)		152	אורית כהן	יועץ	נגישות

(1) כתובת: ד.נ. 20155.

(2) כתובת: ת.ד. 3435.

(3) כתובת: ת.ד. 231.

(4) כתובת: הכרמים 201.



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

- א. הגדלת מספר יח' אירוח מ-20 יח' אירוח ל-25 יח' אירוח, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המאושרים עפ"י תכנית ג/13109. כל זה עפ"י סעיף 62 (א) א 9.
- ב. שינוי קו בניין בין מבנים, עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 (א) 4.
- ג. קביעת גובה המבנים וקביעת גובה עפ"י סעיף 62 א' (א4).
- ד. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62 (א) א 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת מספר יח' אירוח מ-20 יח' אירוח ל-25 יח' אירוח, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המאושרים עפ"י תכנית ג/13109. כל זה עפ"י סעיף 62 (א) א 9.
- ב. שינוי קו בניין בין מבנים, עפ"י המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 (א) 4.
- ג. קביעת גובה המבנים וקביעת גובה עפ"י סעיף 62 א' (א4).
- ד. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62 (א) א 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.309

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הגדלת מספר יח' אירוח ללא שינוי בשטחים עיקריים	25		+5	20	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה מוצע	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו חשמל מתח גבוה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות ונופש	7,309.06	100
סה"כ	7,309.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	7,309.06	100
סה"כ	7,309.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	72.82
מבנה מוצע	961.35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>25 יחידות אכסון, כפר נופש ברמה C. התכנון יותאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ויכלול: חדר כניסה, חדר קבלה, משרדי הנהלה, חנויות, מזנון, חדר אוכל, חדרי פעילות, בריכות שחייה (בשטח כולל של 174.5 מ"ר), מתקני ספורט, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, מטבח, מחסנים, חדר למשק בית, חדר לובנה וכניסה, חדרי מכוונות, חדר אחזקה, חדר חשמל, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, שבילים, מקלטים / מרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתית הנדסית וחניות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. עבור תכנון המתחם לבנייה שטרם נבנה, תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את המוצע בבניו. 2. לא יינתן היתר בניה לפני קבלת חוות דעת כל הגורמים המקצועיים הנוגעים לשימושים המוצעים: הג"א, משרד הבריאות, משרד התיירות, כיבוי אש, יועץ נגישות. 3. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית בניו על ידי הועדה המקומית.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>פירוט שלבי ביצוע: 1. כל הריצפות והפיתוח ייבנו עם מתן היתר. 2. במשך שנתיים, סיום כל שלבי בנייה של וילת אירוח 3A + סיום שלב שלד בכל המבנים המוצעים האחרים. 3. שנה שלישית - סיום המבנים.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: קו חשמל מתח גבוה אסורה כל בניה בתחום קו חשמל מתח גבוה. בהתאם לחוות דעת של חברת החשמל.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה מוצע</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שיטחי גינות וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. 2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. 3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 4. באזור תיירות ונופש המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון. 5. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>לאורך השבילים הראשיים במשך כל הלילה.</p> <p>6. בקשות להיתר בניה יכללו התיחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>7. ייעשה מאמץ לשמור על העיצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.</p> <p>8. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p> <p>9. על יזם התכנית לטעת עיצים שיהוו חייץ בין המבנים של כפר הנופש לבין הדרך המקומית.</p> <p>10. תינתן תשומת לב מכסימלית לפיתוח השטח תוך מזעור הפגיעה בשטח הגובל.</p> <p>11. הגדלת מספר יח' אירוח מ-20 יח' אירוח ל-25 יח' אירוח, ללא שינוי בשטחים עיקריים.</p> <p>12. שינוי קו בניין בין מבנים, בין מבנה אירוח 3B למבנה המרכזי 4, עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>13. שינוי קו בניין בין מבנים, בין יח' אירוח קיים 1 ל- יח' אירוח מוצע 1A, עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>14. קביעת גובה המבנים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא (שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	7309.06	20%	2%	20%	20	(1)		3	3	3	5	
		גודל מגרש כללי						מעל הכניסה הקובעת					
								(2)					

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

הערה ברמת הטבלה:

* קווי בניין בין מבנים 2.5 מ'. למעט:

1. בין יח' אירוח (3B) והמבנה המרכזי (4): עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
2. בין יח' אירוח קיים (1) ומבנה יח' אירוח מוצע (1A): עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

** הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

*** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה יח' איכסון בודדות 5.5 מ'.

גובה המבנים האחרים 8.5 מ'.

(2) יח' איכסון בודדות 1 קומה.

במבנים אחרים 2 קומות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 דרכים וחניות</p> <p>א. לחלק את המתחם לשבילים. ביצוע עפ"י היתרים שינפקו בידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, או בהתאם לנספח תנועה וחניה של תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ו/או מחלקת התברואה של הרשות המקומית.</p> <p>ג. הפסולת תפונה לאתר מאושר.</p> <p>ד. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת מיחזור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל סימון בתשריט: קו חשמל מתח גבוה</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 תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל:</p>	<p>6.4</p>

	<p>6.4 חשמל סימון בתשריט: קו חשמל מתח גבוה</p>
	<p>חשוף או מצופה</p> <p>2.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' י. ארון רשת</p> <p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <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. להקמת מבני תשתיות יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</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 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
	<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>יינתנו היתרי בניה למבני ציבור רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
	<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
	<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור</p>

<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי - 1. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל השטחים הציבוריים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש נספח 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. קבלת חוות דעת משרד הבריאות, משרד התיירות, הג"א, כיבוי אש, יועץ נגישות.</p> <p>ג. הגשת נספח לעיצוב אדריכלי שיכלול הוראות בדבר מפלסים, חומרי בניין, גמר ופיתוח שטח.</p> <p>ג. קבלת נספח המפרט את שלב תכנון וביצוע של המתחם (חלוקת המתחם לשלבי ביצוע ותיכנון).</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה במקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור חמערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם, עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט. בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה. ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: עודד וירון שושני שם ומספר תאגיד: לב החורש בע"מ 513824136	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: עודד וירון שושני שם ומספר תאגיד: לב החורש בע"מ 513824136	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	
שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: דבי זיגלמן שם ומספר תאגיד: דבי זיגלמן ורינת קינן 557525557	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	

