

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0286039

ג/22722 פיצול נחלה 62 (מגרש 64) ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'

הועדה
17-07-2017
בית דין

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מנהל התכנון והבניה - מרדכי אשין
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 253-0286039
התמדת המרחב לתכנון תכנית האזורית
ביום 12.6.17 לאחר את התכנית
א התכנית לא נקבעה ליעוד אישור שר
התכנית נקבעה ליעוד אישור שר

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0286039
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 706
מיום 09-06-2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול נחלה 62 (מגרש 64) ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/22722 פיצול נחלה 62 (מגרש 64) ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'
		מספר התכנית	253-0286039
1.2	שטח התכנית		2.700 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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 הגליל העליון

256246 קואורדינטה X

794618 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 64, יובל - נחלה 62.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: יובל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יובל		64	

שכונה יובל, מגרש 64 - נחלה 62

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13237	מוסדר	חלק	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34 /ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/35 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/2 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/19748	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19748. הוראות תכנית ג/19748 תחולנה על תכנית זו. מיועד את הלול הקיים להריסה.	6662	228	16/09/2013
ג/3402	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3402 ממשיכות לחול.	2756	76	15/10/1981
ג/9489	כפיפות	זכויות הבניה יהיו למגורים בלבד ללא מימוש זכויות ליח"א.	4983	2569	03/05/2001
ג/12998	שינוי	תכנית זו מגדילה את סה"כ זכויות הבניה מ-600 מ"ר ל-675 מ"ר.	5379	2027	15/03/2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/01/2017	מחמוד בריק	02/01/2017	חתום להפקדה	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	מרים בניה			יובל	(1)		04-6948011		uzielgeller@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 64.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מושב יובל	יובל	(1)		04-6942446	04-6942446	
פרטי	מרים בניה			יובל	(2)		04-6948011		uzielgeller@gmail.com

(1) כתובת: הנהלת המוש.

(2) כתובת: מגרש 64.

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)	2	073-2548203	02-5456055	
אחר	מרים בניה			יובל	(2)		04-6948011		uzielgeller@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: מגרש 64.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012. net.il
	מודד	איהאב אבו ג'יבל	1302		מגידל שמס	(1)		04-6982931		AbujblEhab @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3343.

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

פיצול נחלה 62 (מגרש 64) ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' לפי תכנית מאושרת ג/9489 לייעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים א'.
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/9489.
3. קביעת זכויות בניה לכל מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.7

תעודת	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	צבן	סוג נתון כמותי
	ממויט	מתארי				
	1			1	יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	4		+1	3	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	100		+20	80	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
עפ"י ג/9489	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
זכויות הבניה המאושרות הן לפי התכנית המאושרת ג/9489. במקרה של מימוש הזכויות עבור אירוח, סה"כ זכויות הבניה יוגבלו ל-675 מ"ר סה"כ (עיקרי+שירות) ומס' יח"א לא יעלה על 8 בשטח של 200 מ"ר, עפ"י תכנית לביתני אירוח ג/12998.	575		-370	945	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	2

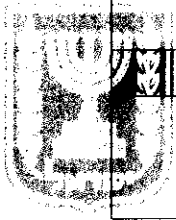
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,700.1	100
סה"כ	2,700.1	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.52	500.06	מגורים א'
81.48	2,200.02	מגורים בישוב כפרי
100	2,700.08	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר יחיד אחת. חניה מקורה. מחסן.
4.1.2	הוראות
	תכ מנה
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	במבנה אחד תותר יחיד אחת ועוד יחיד קטנה (ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר). על הקמת יחידות האירוח יחולו הוראות תכנית ג/12998. כן מותר לכלול מבני עזר, כגון: מחסן לציוד וחניה פרטית, חלק מהחלקה למגורים בישוב כפרי שיוותר לאחר הקצאת שטח המגורים ישמש שטח למבנים משקיים עפ"י התקנון בתכנית ג/3402 המאושרת. השטח למבני משק יהיה מופרד משטח יחידת המגורים עפ"י הנחיות המשרד להגני"ס ומשרד הבריאות.
4.2.2	הוראות
א	הריסות ופינויים
	מבנים החודרים לתוך שטח נחלה 62 מצפון וכן, מבנה הלול בנחלה, הינם להריסה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני							מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												שטחי בניה	שטחי שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי
1	6	3	3	3	2	8.5 (2)	2	1 (1)	50	63	315	65	250	500	1 מגורים א'
1	(5) 6	4	3	3	2	8	0.9	2	50	77.73	(4) 1710	(3) 1015	695	2200	2 מגורים ב/ישוב כפרי

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:

- בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס ובתנאי שניקוז חגגות יהיה בתוך המגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בנוסף ליח"ד תותר יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר..

(2) כולל גג רעפים.

(3) 15% למבני שירות ו-25% למבני משק בכל המפלסים. עפ"י ג/9489.

(4) זכויות הבניה המאושרות הן לפי התכנית המאושרת ג/9489. במקרה של מימוש הזכויות עבור אירוח, סה"כ זכויות הבניה יוגבלו ל-675 מ"ר סה"כ (עיקרי+שירות) ומסי יח"א לא יעלה על 8 בשטח של 200 מ"ר, עפ"י תכנית לביתני אירוח ג/12998.

(5) קו בנין קדמי יהיה 6 מ', למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בנחלות: לא יוצא היתר בניה בנחלה אלא לאחר הסדרת כל השימושים הקיימים בנחלה כולל שימושים חקלאים ושימושי פל"ח. עפ"י ג/9489 - לא ינתן היתר בנייה על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתיות הרלוונטיות לאותם מבנים. עפ"י ג/12998 - לא יאושר איכלוס מבנים שיעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות. לא יינתן היתר בניה אשר מצריך עקירת או העתקת עץ בוגר ללא קבלת אישור פקיד היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תכניות מפורטות הכוללות בשטחן קווי מים ראשיים יתואמו עם רשות המים ותברת מקורות, בהתאם לאמור בתמ"א 34 ב' 5. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם תברת 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: - מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם תברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודת לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>
6.4	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>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.</p>

<p>6.5</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שתתקבל תוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.6</p>	<p>חניה</p>
	<p>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. החניה לביתני האירוח תוסדר בתוך תחומי מגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.</p>
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר לשינוי ייעוד ואו תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.9</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.10</p>	<p>מבנים קיימים</p>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.</p>
<p>6.11</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.12</p>	<p>תנאי להקמה</p>
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>
<p>6.13</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>



<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</p>
<p>העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.16</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת</p>	

6.18	חומרי חפירה ומילוי
<p>מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.19	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה	הוצאת היתר בניה מותנת בעמידה בתנאי מ.19748.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.