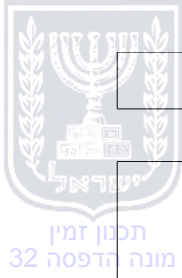


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0362855

נחף-מתחם מסחר מגורים בבכ/מק/10765/16/19



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית מאושרת
מס' ג/10765 ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחף-מתחם מסחר מגורים בבכ/מק/19/16/10765

ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0362855

שטח התכנית 9.583 דונם

1.2

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 62א (א) (1), 62א (א) (19)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
קואורדינאטה X	230411
קואורדינאטה Y	759476

1.5.2 תיאור מקום

השטח היינו דרום מזרח לשוב נחף גובל דרך הכניסה לשוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נחף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19126	מוסדר	חלק		20-29, 40

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/04/2001	2249	4978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10765. הוראות תכנית ג/ 10765 תחולה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10765



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				איהאב פאהום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איהאב פאהום		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 500		14/11/2019	איהאב פאהום	11: 28 28/11/2019	תשריט איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	10	06/02/2019	רוחי מנאע	10: 31 10/02/2019	דוח הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	06/02/2019	רוחי מנאע	10: 30 10/02/2019	טבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/04/2019	איהאב פאהום	10: 46 28/11/2019	מצב מאושר	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
הוועדה לתכנון ולבניה	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה לתכנון ולבניה בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)		04-9027500	04-9580379	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : החרושת 48.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה מקומית	נחף	(1)		04-9987140	04-9985693	mohamed1958@wall a.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 639 נחף מיקוד 20137.

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	ירושלים	(1)		03-9533333	02-6549052	mate@land.gov.il
בעלים				פרטיים	נחף	(2)		04-9987140		

(1) כתובת : רח' הצבי 15, בניין בזק.

ת.ד. ת.ד. 36666 ירושלים.

(2) כתובת : נחף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'ינר	עורך ראשי	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים (1)	14	04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רוחי מנאע	1665	רוחי מנאע- שמאות מקרקעין ויעוץ הנדסי	חיפה	(2)		04-6894030	04-6894030	rohi_10@inte r.net.il
מודד	מודד	איאד פאהום	983	ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	(1)		04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il

(1) כתובת: רחוב הבנקים 14.

(2) כתובת: תא דואר 45242 חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתחם מסחר מגורים	בהתאם לתוכנית ג/10765

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**

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

זיקת הנאה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	108 - 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	101, 100

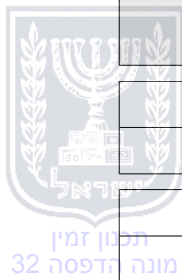
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	9,583	100
סה"כ	9,583	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	9,583.02	100
סה"כ	9,583.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים משולב עם מסחר, בו מותרת מבנים לשימוש מסחר בקומת קרקע בלבד. בכל מקרה סוג המסחר המותר באזור זה הוא כזה שאינו מהווה מטרד למגורים.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה משולב עם מסחר או מבנה למסחר בלבד, יהיה ציון אופי העסק בגוף הבקשה לאישורו על ידי היחידה לאיכות הסביבה. יש להפקיד על חזות המבנה ע"פ סעיף 6.5.3
ב	זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין, לטובת אדם פלוני או לטובת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי				
קדמי											
3 (2)					120	20	100	גודל מגרש כללי (1) 400	108 - 100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
אחורי											
3											
צידי- שמאלי											
3											
צידי- ימני											
3											
מעל הכניסה הקובעת											
4											
14											
5											
30											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ 250 מ"ר.

(2) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

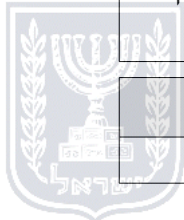
<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>לבקשה להיתר בניה יצויין מיקום וגובה המבנים ומתקנים שונים לרבות פחי אשפה, פילר, מתקנים הנדסיים שונים, חומרי בניה, גידור ומערכת תשתית ובכפוף לסעיף מס' 6.5.3</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר הקמת חצרות משק, מבני שרות, מתקני אשפה מתקני הסקה, דיברי גז מיכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים (המבנים). 2. באזור אשר הוגדר כשטח למסחר משרדים מלאכה זעירה בלתי מזיקה חיפוי חזית המבנים יהיה מאבן טבעית. בחזיתות המבנים ישולבו "קירות מסך". 3. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים, צורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי. 4. תותר הקמת פרגולות בטון/עץ או תמיכות בחזית המבנים וע"ג גגון המבנים כחלק מהפתרון העיצובי של המבנה, הפרגולה לא תחשב בשטח הבניין. 5. שילוט בשטח התכנית יהיה עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובאשור הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק (לפי סעיף 29 העתיקות התשל"ח 1978). במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>על בעלי הקרקע התקנת מקומות החניה בתחומי מגרשיהם ובהתאם לתקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבנייה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983" או כל תקנה שתחליף הוראות זו. תותר הקמת אזור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה ולפי שביעת רצון הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>1.1: מפגע סביבתי : לא יותר מצב בו חומרי אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן הוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב מפגע סביבתי "תיעשה בהתאם לנאמר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. 1.2: רעש : בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("כהגדרתו בחוק") יידרש תכנון אקוסטי וניהולי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין. 2: איכות אוויר :</p>	<p>6.5</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>2.1 אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים . בכל מקרה היזם חייב בהתקנת ארובות בגובה מספיק בהתאם לתקנות שבתוקף להרחקת עשן לא רצוי באזור זה.</p> <p>2.2 מניעת אבק : במפעלים מלאכה בהם חומרי גלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות שיש בטון מובא וכו'. ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים דרכים סלולות נטיעות וכו', בהנחיית ואישור נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2.3 קרינה :היתר בניה מותנה בעמידה בתקות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה טיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו', כפי שיפרסם מעת לעת.</p> <p>2.4 אמצעים טכנולוגיים : יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר שיותקנו ע"י היזמים ועל חשבונם למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.</p> <p>2.5 אלמנטים אנכיים : יותקנו אלמנטים אנכיים כגון תאורה, ארובות להרחקת עשן בגובה עד 18 מ' ממפלס 0.00.</p> <p>3 : חזות :</p> <p>3.1 בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוף וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות או צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע.</p> <p>בתכנית המגרש שתוגש בק"מ 1: 250 או 1: 100 כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת שנעשתה לפני לא יותר מששה חודשים, ושתוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מכלי אשפה, מערכות תשתיות, מיקום שילוט, תאורה וגידור לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3.2 חזיתות המבנים לרבות חזיתות לכיוון כביש מס' 85 יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן נסורה, קרמיקה או חומר איכות אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית, לא יורשה שימוש באסבסט, פח וכיוצא בזה.</p> <p>3.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4 : משטחי אחסון ללא קירוי : יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית עפ"י דרישת הועדה המקומית.</p> <p>5 : פיתוח השטח : יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע התכנית.</p>	
חשמל	6.6
<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 בתאום 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 בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p>	

6.6	חשמל
	<p>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 להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>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 עילון / 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 , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זו ללא פתרון חיבור המבנים לקו הביוב העירוני הקיים סמוך לשטח ולפי שביעת רצונו של מהנדס הועדה ובאישור משרד הבריאות.</p>
6.8	ביוב
	<p>טיב השפכים :</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן. ימלאו אחרי דרישות מהנדס המועצה ו/או מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים). מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. וכאמור לעיל, על חשבון בעלי הקרקע, יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע. אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</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>6.10 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>על בעלי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום מגרשים כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, נקוי, שתילה וכו'. 2. גידור השטח יהיה על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. 3. עקירת עצים במגרשים הכלולים בתכנית זו בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה, תהיה בתאום עם הועדה המקומית ולפי יעוץ אדריכל נוף רשוי. 4. גדר מפרידה בין גבולות מגרשים תבנה מבטון אבן טבעית בגובה לא יעלה על 2.0 מ'. עם אשפרות התקנת עמודי ברגזל עם רשת לא מחליד באשור הועדה המקומית 	
<p>6.11 תכנון הנדסי</p>	<p>6.11</p>
<p>ניקוז מי גשם לא יינתן היתר לבנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. אזור מגורים משולב עם מסחר: בו מותרת מבנים לשימוש מסחר בקומת קרקע בלבד, בכל מקרה סוג המסחר המותר באזור זה הוא כזה שאינו מהווה מתרד למגורים. תנאי להיתר בניה משולב עם מסחר או מבנה למסחר בלבד, יהיה ציון אופי העסק בגוף הבקשה לאישורו על ידי היחידה לאיכות הסביבה. יש להקפיד על חזות המבנה ע"פ סעיף 6.5.3. 2. תותנה בהגשת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. ביצוע תכנית הפיתוח והגינן יהיו תנאי לאכלוס. 	
<p>6.13 מבנים קיימים</p>	<p>6.13</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>6.14 מקלטים</p>	<p>6.14</p>
<p>לפי חוק התכנון והבניה ובאישור הרשות המוסמכת.</p>	
<p>6.15 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.15</p>
<p>הוראות התכנית המאושרת ג/10765 שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	
<p>6.16 דרכים</p>	<p>6.16</p>
<p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס הדרך ובאישור הועדה המקומית.</p>	

6.17	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון. עם אישור התכנית תירשם החלקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.
6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32