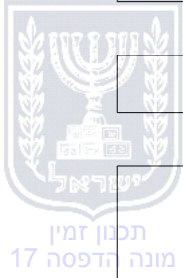


הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0379974

הרחבת דרכים ופריסתן מחדש באיחוד וחלוקה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
סוג תכנית	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

שינוי תוואי דרך מס' 73 -בוקעאתא, על מנת למנוע חציית חלקה לשני חלקים מוקטנים, בשטח המיועד לבניית מגורים ומסחר, כולל איחוד וחלוקה למגרשים בשטח התכנית

השביל והשטחים למגורים מעורב למסחר הינם בבעלות אחד, ולכן התכנית סווגה כתכנית ללא איחוד וחלוקה.

שטח תא מס' 3 המוצע שווה לשטח מגורים מעורב מסחר שעליו חלה תכנית ג/6121 ו- ג/19243.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דרכים ופריסתן מחדש באיחוד וחלוקה

מספר התכנית 256-0379974

1.2 שטח התכנית 10.507 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (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 חרמון

273410 קואורדינאטה X

788944 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומים כרום אלרומאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתה - חלק מתחום הרשות : בוקעאתה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בוקעאתה

שכונה כרום אלרומאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/01/2016	2729	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20349 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20349
21/12/1999	1823	43842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6121 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6121

הערה לטבלה:

תכנית מס' ג/19243 חלה על תא שטח מס' 3 של יעוד מגורים ומסחר, שאר שטח באותו יעוד אינה כפופה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימן פרחת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן פרחת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/04/2018	אימן פרחת	11/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית בוקעאתא מועצה מקומית בוקעאתא			בוקעאתא	(1)		04-6981478		
	פרטי	מאגיד חבוס			בוקעאתא	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוקעאתא-רמת הגולן.

(2) כתובת: בוקעאתא רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית בוקעאתא מועצה מקומית בוקעאתא			בוקעאתא	(1)		04-6981478		

(1) כתובת: בוקעאתא רמת הגולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

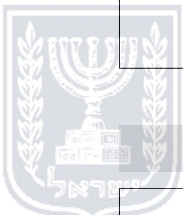
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאגיד חבוס			בוקעאתא	(1)				

(1) כתובת: בוקעאתא רמת הגולן ת.ד..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(1)				aimfarh@gm ail.com
	מודד	אימן פרחאת	957	מודדי הצפון	בוקעאתה	(1)				aimfarh@gm ail.com

(1) כתובת : בוקעאתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
ועדה מקומית לתכנון ובניה	ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון.

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

הרחבת דרך ופריסתה מחדש בהליך איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הרחבת דרך מאושרת על השביל ופריסתה מחדש בחלוקה חדשה לפי סעיפים בחוק תכנון ובניה מס' 62א(א) סעיף קטן 6, 2, 1.

2.2.2 הגדלת תכסית הבנייה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

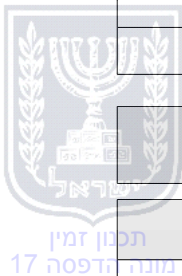
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4
מגורים ומסחר	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	4
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	3, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,509.44	23.88
מגורים ומסחר	7,258.57	69.08
שביל	739.22	7.04
סה"כ	10,507.23	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.88	2,509.44	דרך מאושרת
7.04	739.22	דרך מוצעת
69.08	7,258.87	מגורים ומסחר
100	10,507.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

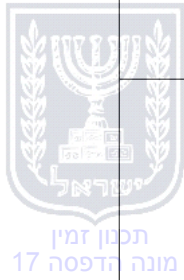


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, והגורמים המוסמכים לכך. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך. תפוננה כל השאריות והמטרדים שנשארו לאחר ההתוויה והסלילה. שולי הדרכים והשבילים יטופחו בצמחיה: עצים ו/או שיחים. תאורת הרחוב תהייה אחידה וימנע פיזור אור ליחיד.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, והגורמים המוסמכים לכך. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך. תפוננה כל השאריות והמטרדים שנשארו לאחר ההתוויה והסלילה. שולי הדרכים והשבילים יטופחו בצמחיה: עצים ו/או שיחים. תאורת הרחוב תהייה אחידה וימנע פיזור אור ליחיד.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	1. מגורים ומסחר בתא מס' 3 תחול שימושים וזכויות בניה של תכנית מאושרת ג/6121 ו- ג/19243.

4.3	מגורים ומסחר
	<p>2. מגורים ומסחר בתא מס' 1,2 תחול שימושים וזכויות בניה של ג/20349 שהם : יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים, קומת קרקע למחר ומלאכה נקייה כגון : חנויות קמעונאיות, משרדים, ומעליה שתי קומות מגורים , מחסן ביתי וחניה מקורה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ובעלי עמידות לתנאי האקלים במקום ולטווח ארוך.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גגות הבתים יהיו שטוחים או משופעים. גגות משופעים יחפו ברעפים. בגגות שטוחים יותר לרצף את משטח הגג ולהקים מעקה שגובהו לא יעלה על 1.10 מ' ובתחום הגובה המותר של המבנה כקבוע בסעיף 5 בתכנית זו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>היקף שטח החניה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה. מיקום החניה אפשר שיהיה צמוד לבית המגורים או בקו בנין קדמי וצידי אפס, גובה מקסימלי 3 מ'. הרצפה תבנה מחומרים ברי פירוק. הניקוז יופנה למגרש מבקש החניה בקו בנין אפס ובהסכמת השכנים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>יותר להקים גדרות. גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור-חזית קדמית יהיו מחומרים המיועדים לכך כמו : עץ, אבן, ברזל ו/או גדר חיה. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ', גדרות בין המגרשים יהיו בגובה 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
קדמי											
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ומסחר	
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	מגורים ומסחר	

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:

גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה של המבנה.
הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
בתא מס' 3 ביעוד אזור מסחרי משולב עם מגורים, תכנית ג/19243 תמשיך לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגורים 80% - מסחר 48%.
- (2) מגורים 96% - מסחר 48%.
- (3) שתי קומות מעל קומה מסחרית.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת ג/6121.
- (5) 3 קומות מגורים מעל קומת מסד קומות עמודים מפולשת או קומת מרתף 2.2 מ' ובכלל שלא יעלה גובה הבניין על 15 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.2	חשמל
	<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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p>



חשמל	6.2
<p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 זו.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



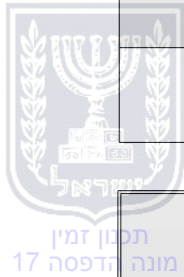
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תאגיד הביוב האזורי והגורמים המוסמכים.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>פינוי אשפת השכונה יהיה לאתר מוסדר-אתר תאנים.</p>	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>פינוי אשפת השכונה יהיה לאתר מוסדר-אתר תאנים.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
<p>פיתוח/ביצוע התשתיות יתבצע בד בבד עם ביצוע התכנית.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קווי : ביוב, ניקוז, מים, תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנים לרשת המים.</p>	<p>פיתוח/ביצוע התשתיות יתבצע בד בבד עם ביצוע התכנית.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קווי : ביוב, ניקוז, מים, תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנים לרשת המים.</p>
<p>6.8</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה-אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שיכלול את הנושאים הבאים :</p> <p>א. מאזן כמויות וחומרי חפירה ומילוי-חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה-אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שיכלול את הנושאים הבאים :</p> <p>א. מאזן כמויות וחומרי חפירה ומילוי-חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים</p>



6.8	חומרי חפירה ומילוי
<p>ובחינת אפשרות השימוש בהם. המאזן יתבסס על סקרים וקידוחים בשטח וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתכנית. יישום ההנחיות יותאם למידת המידיות של ביצוע התכנית.</p> <p>ב. הצגת פתרונות-בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.</p> <p>ג. שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי-בתכנית הכוללת עבודות עפר, יש לבחון חלופות לשטח, תוך מתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/או יחוד נופי, אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירום זמני של חומרי החפירה והמילוי, שטח זה יהיה בתוך רצועת הדרך בתכנית לדרכים או בתוך הקו הכחול של התכנית. בתום השימוש בשטח זה יבוטל שימוש זה ("השמדה עצמית").</p>	

6.9	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תאי שטח 1,2 מהווים חלק מתכנית ג/20349 ועל כן כפופים לשלבויות שנקבעו בה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית 10 שנים מתאריך אישורה.

