

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 262-0553313**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בעראבה**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי לב הגליל**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**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 ללא הסכמת הבעלים כדי לאשר בנייה קיימת בתוך תוואי דרך גישה לפי התכנית המאושרת ובכוונת העיירה לשחרר הבית תוך החלפת שטחים של דרך הגישה .  
הגדלת זכויות העיקריים ב- 10% בהתאם לסעיף 62א(א)16 שהינו קטן מ- 50 מ"ר המותרים .  
הגדלת מסי יח"ד /ד מ- 5 יח"ד/ד' ל- 7 יח"ד /ד'  
שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט  
שינוי גודל מגרש מינימלי מ- 400 מ"ר ל- 332 מ"ר .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בעראבה

ומספר התכנית

262-0553313

מספר התכנית

3.937 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	לב הגליל
קואורדינאטה X	231200
קואורדינאטה Y	750350

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת חמאיסה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונת חמאיסה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21181	מוסדר	חלק	30, 36, 49	

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
ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49	912 ,803 ,175

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



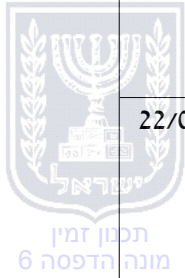
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2012	6050	6463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10598 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10598
03/09/2015	8575	7109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ לג/ מק/ 10598 /12 /49



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	06/12/2017	עבדאללה בדארנה	06/12/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	16/09/2017	פתחי חגיראת	16/09/2017	9	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	20/08/2017	פאלח גנאים	20/08/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-6741743	04-6741237	
בעלים				אחרים	עראבה	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 20.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	עבדאללה בדארנה	751		עראבה	(2)		04-6740297	04-6747297	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	פתחי חגיראת	1648		כפר מנדא	(3)		04-9863467	04-9863467	

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 231.

(3) כתובת : ת.ד 905.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2- שינוי בתוואי דרך גישה בחלקה מס' 30.

3- הגדלת זכויות העיקריים ב- 10% בהתאם לסעיף 62א(א)16

4- הגדלת מס' יח"ד/ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	30
מגורים ב'	5 - 1
שטח ציבורי פתוח	36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	30
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	5, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	36
זיקת הנאה	דרך משולבת	30
זיקת הנאה	מגורים ב'	5, 4
להריסה	דרך משולבת	30
להריסה	מגורים ב'	5, 3, 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

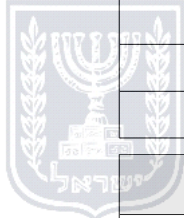
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
21.90	862	דרך משולבת
59.26	2,333	מגורים ב'
18.85	742	שצ"פ
<b>100</b>	<b>3,937</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.74	856.29	דרך משולבת
59.43	2,340.43	מגורים ב'
18.82	741.25	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,937.97</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבני מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן.
ב	<b>זיקת הנאה</b> תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'. תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה למעט מתקני דרך.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	0	4	15	7	3	40	135	0	0	5	130	377	1	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)	0	4	15	7	3	40	135	0	0	5	130	460	2	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)	0	4	15	7	3	40	135	0	0	5	130	456	3	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)	0	4	15	7	3	40	135	0	0	5	130	400	4	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)	0	4	15	8	3	40	135	0	0	5	130	332	5	מגורים	ב' מגורים	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	2	מגורים	מגורים ב'
(1)	3	מגורים	מגורים ב'
(1)	4	מגורים	מגורים ב'
(1)	5	מגורים	מגורים ב'

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

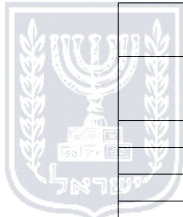
הערה ברמת הטבלה:

א-גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב-הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .</p> <p>דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3- ביוב :- א- תנאי לתחילת עבודת פיתוח (לרבות פריצת דרכים , עבודות חפירה וכד' ) יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו- F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב . הועדה המקומית לתו"ב תוודא , בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל . שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח .</p> <p>ב- לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו ג/10598 , אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האורות בסעיף א' דלעיל ( שדרוג מאספים AD-F1 ו- F-D ) .</p> <p>ג- בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו ג/10598 , תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה , הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצאה המאושר , קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל .</p> <p>ד- קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב , אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית זו ג/10598 , יהיה בסמכות הועדה המקומית .</p> <p>4-אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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</p>	<p><b>6.5</b></p>

ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
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 .

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 :-

מזהיתל 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 110-160 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'

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 .




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

לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות



<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>הקבועות בסעיף זה</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי .</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>	<p><b>6.11</b></p>



	<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.11</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p><b>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .</p>	<p><b>6.12</b></p>
	<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	<p><b>6.13</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י הקבוע בטבלאות האיזון וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .</p>	<p><b>6.14</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p><b>6.15 אדריכלות</b></p> <p>1- חומרי בנייה</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר, גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח , אספסט , ניילון, קרטון, וחומרים דומים . מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום .</p> <p>2- חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה .</p> <p>3- קו בניין אפס מטר</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש ( קו בנין אפס מ' ) חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן :-</p> <p>1. פתחים אסורים :- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-</p>	<p><b>6.15</b></p>

<b>6.15</b>	<b>אדריכלות</b>
	1.90 מ' מגבול המגרש . 2. אסורה פתיחת פתחים בקו בנין צידי ואחורי אפס מ' .



<b>6.16</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	מס' המבנים במגרש /חלקה יהיה כדלקמן :-
	יעוד קרקע שטח חלקה / מגרש במ"ר עד מס' מבנים מותר
	מגורים ב'
	1 400
	2 500
	3 800
	4 1100
	5 1500
	6 2000
	7 2500



<b>6.17</b>	<b>קווי בנין</b>
	יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים בקווי בניין אפס מ' , שטח בנוי של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה .
	במקרה של קירות בנויים בקו בניין אפס מ' , הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא המבנה .
	פתחים , מי גשם מגג המבנה בקו בניין אפס ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה .
	יותרו קו בניין פחות מ- 3.0 מ' במקומות שבהם סומן בתשריט כפחות מ- 3.0 מ' , כולל קונטור של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט . יותר קו בנין אפס מ' למרתף חניה ושטחי שירות . תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית .
	שטח מרתף מהווה חלק משטח הבנייה המותר בטבלה . יותרו בניית בניינים צמודים בקו בנין אפס מ' .



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית היינו מיד עם אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6