

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0606699

שינוי קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי הבנייה .

מחוז

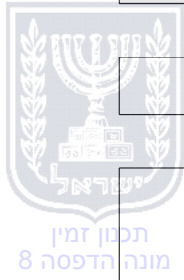
צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה שינויי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט עקב טעות באשור התכנית
262-0409342 למתחמים G1 ו- G2 כך שחלקים של הבית הקיים נשארו ללא כיסוי בקו הבנין לתא שטח 146 .
מקום התכנית בדיר חנא גוש 19430 חלקות מקור 18,19 בתא שטח מאושר 146 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי הבנייה .

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

262-0606699

מספר התכנית

1.233 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

235175 קואורדינאטה X

751700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בדרום דירחנא - מתחמים G1 ו- G2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דיר חנא			

שכונה דרום דירחנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19430	מוסדר	חלק		6, 18-19, 106

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
262-0409342	146

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2016	4753	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21358 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21358
23/11/2016	943	7384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0409342 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0409342

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/21358 בכפוף לשינויים המחוייבים בתכנית .



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				פאלח גנאים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/02/2018	פאלח גנאים	25/02/2018	נספח בינוי וחניה	לא
חתכים	מנחה	1: 100	1	04/03/2018	מוחמד גנאים	04/03/2018	חתכים לאורך ולרוחב	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/03/2018	מוחמד גנאים	04/03/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/01/2018	פאלח גנאים	11/01/2018	תשריט 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
	פרטי	אכרם חוסין			דיר חנא	(1)		04-6743466	04-6743466	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 2020.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכרם חוסין			דיר חנא	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת : ת.ד 2020.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד גנאים	25393724		סחינין	(1)		04-6743466	04-6743466	

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 1711.

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

שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי הבנייה . .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי הבניה בהתאם למסומן בתשריט .

2-הגדלת אחוזי הבניה מ- 156% ל- 164% לפי סעיף החוק 62א(א) 16 .

3-הגדלת תכסית הבנייה .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	11	
מגורים תעסוקה ותיירות	146	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	370	30.01
מגורים תעסוקה ותיירות	863	69.99
סה"כ	1,233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	369.64	29.98
מגורים תעסוקה ותיירות	863.42	70.02

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,233.06	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות ומדרכות , ותיאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	א. תכליות מותרות וסייגים :- 1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה . 2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני , במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות , תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות . 3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ' , מסחר כמעוני ומשרדים . תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות , מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור , מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים . תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי . כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה . מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה. דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים . 2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית בינוי לכל מגרש , באשור הוועדה המקומית . 3. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חווי"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן . 4. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות . 5. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה . 6. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק . 7. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר , תיירות , תעסוקה מקומית , מוסדות חינוך , בריאות, תרבות ודת . ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :- 120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .

מגורים תעסוקה ותיירות	4.2
<p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	18	6 (1)	55	164	0	0	24	140	863	146	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות

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 ששה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20% מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות ..

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

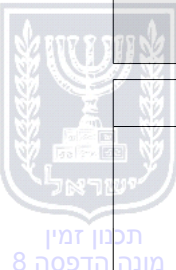
<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>כל הוראות תכנית 262-0409342 ממשיכות לחול למעט השינויים בתכנית זו . לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה . רוחב דרך הגישה תהיה לפחות 3 מ' כפי שנקבע בתכנית ג/21358 . הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך . לא תותר תוספת בנייה מעל הקיים בקו בניין אפס מהכביש וכל תוספת בנייה חייבת לעמוד בקווי בניין מאושרים בתכנית דהיינו 3 מ' .</p>	
<p>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.2</p>
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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 .</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</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 . 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 :-</p>	



6.4	חשמל																								
	<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="220 286 357 320">מציר הקו</td> <td data-bbox="762 286 1161 320">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 338 469 371">3 מ'</td> <td data-bbox="842 338 1257 371">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 389 469 423">2 מ'</td> <td data-bbox="842 389 1257 423">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 441 485 474">5.0 מ'</td> <td data-bbox="619 441 1257 474">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 492 469 526">2 מ'</td> <td data-bbox="555 492 1257 526">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="395 544 485 577">20.0 מ'</td> <td data-bbox="730 544 1257 577">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 595 533 629">35.00 מ'</td> <td data-bbox="730 595 1257 629">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 649 564 683">0.5 מ'</td> <td data-bbox="986 649 1257 683">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 701 485 734">3.0 מ'</td> <td data-bbox="970 701 1257 734">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="220 752 501 786">בתאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="970 752 1257 786">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 806 533 840">1 מ'</td> <td data-bbox="1114 806 1257 840">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 857 485 891">3 מ'</td> <td data-bbox="1050 857 1257 891">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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 . 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 הקבועות בסעיף זה .</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן																								
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																								
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																								
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה																								
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ)																								
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----																								
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																								
בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																								
1 מ'	י. ארון רשת																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																								
6.5	חניה																								
	<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>																								
6.6	הוראות בינוי																								
	<p>6.12.1 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 טייח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן</p>																								

הוראות בינוי	6.6
<p>ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום .</p> <p>6.12.2 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>6.12.3 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- 1.90 מ' מגבול המגרש .</p> <p>2. פתחים מותרים :- בתחום שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש השכן יותרו פתחים בניצב לגבול המגרש או פונים אל מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה מ- 90 מעלות ביחס לגבול השכן . יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים .</p> <p>3- בכל מקרה לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי על גבול המגרש כקבוע בתקנות .</p> <p>4-מרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה 4 מ' עם פתחים</p>	
עתיקות	6.7
<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>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה , החדרה והעשרת מי תהום .</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל .</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים , לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר , קליטה , השעייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה . השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
פסולת בניין	6.9
<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>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה</p>	

<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה .</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>6.12</p>
<p>6.13 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופרשו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדרות המסומנים בסימון הריסה היינם גדרות המיועדים להריסה . הגדרות ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר .</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת הגדרות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .</p>	<p>6.15</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>תנאי למימוש התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת .</p> <p>לרבות מבנה ציבור ושצ"פים לפי העניין .</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית היינו מידי .