

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 262-0289199**

**ג/22158 מתחמים E1 E2 E3 בדיר חנא**

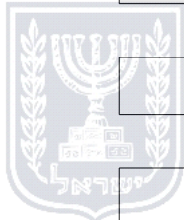
**מחוז**

**צפון**

**מרחב תכנון מקומי לב הגליל**

**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תכנון מפורט למתחמים E1 E2 E3 אשר אושרו בתכנית מתאר ג/15132 בצפון דיר חנא. מדובר בשלושה מתחמים בשטח כולל של כ-125 דונם ותוספת של 514 יח"ד, מתוכם 86 יח"ד קטנות. שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור הוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית המתאר ג/15132. התכנית מוגשת ביוזמת הועדה המקומית לב הגליל. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

תרגום דברי הסבר לערבית - תורגם ע"י עמוס גיינו (ראה מסמך רקע בטבלה 1.7 - מסמכי התכנית).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/22158 מתחמים E1 E2 E3 בדיר חנא

ומספר התכנית

262-0289199

מספר התכנית

129.384 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לב הגליל
קואורדינאטה X	234689
קואורדינאטה Y	752480

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון דיר חנא.

### 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

צפונית.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19409	מוסדר	חלק	16-17, 35-45, 55-58, 62-72, 75	11-12, 54, 59-60, 74
19411	מוסדר	חלק	1-4, 6-14, 78	5, 15, 19-21, 23, 72
19413	מוסדר	חלק		26, 54

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 25



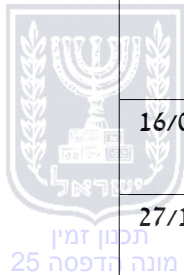
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ובמרקם עירוני.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
22/12/2011	1583	6346	תכנית זו באה לפרט את הוראות תכנית מס' ג/ .15132	פירוט	ג/ 15132



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ג'ינו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ג'ינו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	23/04/2018	יורם וגשל	23/04/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	הוראות נספח עצים בוגרים	23/04/2018	יורם וגשל	23/04/2018	11		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח נופי	14/02/2018	ערן געש	28/01/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב	23/04/2018	העידן החדש חרס בע"מ	30/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	23/04/2018	העידן החדש חרס בע"מ	30/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	23/04/2018	העידן החדש חרס בע"מ	30/03/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח תנועה	24/04/2018	תמים יאסין	24/04/2018	1	1: 1500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנוחה	24/04/2018	תמים יאסין	24/04/2018	1	1: 1500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חתכים קני"מ 1: 1000, 1: 100	25/10/2017	תמים יאסין	03/10/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	26/04/2017	עמוס ג'ינו	26/04/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
כן	דברי הסבר לתכנית בשפה הערבית- תירגם עמוס ג'ינו	13/11/2017	עמוס ג'ינו	13/11/2017	1		רקע	הליכים סטטוטוריים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746740	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80, סחינין 20173.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתו"ב לב הגליל	סחינין	(1)		04-6746749	04-6746749	Lvhaglil@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד 80, סחינין 20173.

**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	נצרת עילית	(1)		073-2548221	073-2548521	

(1) כתובת: ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עמוס גיינו	31032	נציג ארגונים מקצועיים	חיפה	המחנך נפחא	62	04-8322888	04-8322975	gno@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה (1)			077-5402176	077-5402176	Munib_b@hotmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד (2)			04-9909581		gaash@netvision.net.il
	אגרונים	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	073-7253549	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	העידן החדש חרס בע"מ		העידן החדש חרס בע"מ	כרמיאל	הנפח	34	04-6220446	04-6709981	edan.eng.2015@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005		עראבה (1)			04-6745752	04-6746910	tameam@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 68, עראבה.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.



מנהל תכנון ומתכנון  
משרד תכנון ופיקוח  
ת.ד. 25  
מונה הדפסה



מנהל תכנון ומתכנון  
משרד תכנון ופיקוח  
ת.ד. 25  
מונה הדפסה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

0 קביעת זכויות והוראות בניה לתכנון מפורט של מתחמי פיתוח E1,E2,E3 מתכנית מתאר מקומית ג/15132.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



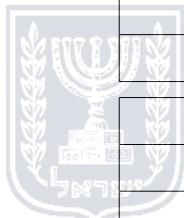
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

- 0 יעוד שטחים למטרות מגורים, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
- 0 קביעת זכויות בניה והוראות בינוי, תכסית ועיצוב אדריכלי.
- 0 קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות בדבר הכנת תכניות איחוד וחלוקה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	31, 30
דרך מוצעת	51 - 40
דרך משולבת	62 - 60
מבנים ומוסדות ציבור	10
מגורים ב'	8 - 1
שטח ציבורי פתוח	25 - 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	31, 30
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	40
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	61
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	7 - 5, 3, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	23, 22

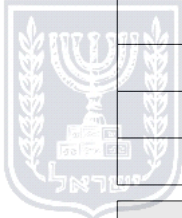
### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.07	95	אזור למבני ציבור ושצ"פ עפ"י ג/15132
0.02	31	בית עלמין עפ"י ג/15132
16.74	21,661	דרך מאושרת/קיימת
83.16	107,597	שטח לתכנון מפורט עפ"י ג/15132
<b>100</b>	<b>129,384</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.49	21,290.23	דרך מאושרת
7.15	9,228.61	דרך מוצעת
3.18	4,107	דרך משולבת
7.74	9,996.98	מבנים ומוסדות ציבור
58.91	76,032.88	מגורים ב'
6.52	8,421.28	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>129,076.99</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. יחידות אירוח עפ"י תקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים לרבות: גני ילדים, פעוטונים, מסחר, משרד לבעל מקצוע חופשי או קליניקה ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים, לרבות יחידות אירוח לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. כל זאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש על פי המצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>ד. דרכי גישה, שבילים, פיתוח סביבתי, חניה תת קרקעית, חניה עילית, מחסנים וקירות תומכים.</p> <p>ה. תותר העברת קווי תשתית בגבולות המגרשים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני שירות:</p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כל אחד. תותר הקמת מחסן בקו בניין צדדי ואחורי עד אפס ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>בכל מגרש ניתן יהיה להקים יחידות אירוח כפרי עפ"י התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 במגרשים בשטח 351-650 מ"ר יותרו 2 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>0 במגרשים בשטח 651-750 מ"ר יותרו 3 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>0 במגרשים בשטח 751 מ"ר ומעלה יותרו 4 יחידות אירוח כפרי.</li> <li>0 שטחן של היחידות יהיה עפ"י הקבוע בתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.</li> <li>0 שטחן של היחידות ימנה בסך אחוזי הבניה.</li> <li>0 היחידות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד.</li> <li>0 היחידות יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות בעת מתן היתר הבניה ויכללו שירותים צמודים ומטבחון אשר יוכל להיות משותף לשתי יחידות.</li> <li>0 במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>0 הכניסה ליחידות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה.</li> <li>0 תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה הצגת פתרון חניה בתחום המגרש.</li> <li>0 לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</li> </ul>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>תותר חריגה מהגובה האמור בטבלת הזכויות לשימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 חדר מדרגות שישמש יציאה למרפסת גג פתוחה בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.</li> <li>0 ארובה בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה</li> </ul>

4.1	מגורים ב'
	ארכיטקטונית.
ג	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>על המגרשים בהם יעשה שימוש מסחרי יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</li> <li>0 על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</li> <li>0 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</li> <li>0 תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</li> <li>0 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> </ul>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>0 תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים.</li> <li>0 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</li> <li>0 לשימושים המסחריים ויח' האירוח, קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד התיירות, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</li> </ul>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> <li>א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, תחנות לכיבוי אש, בתי אבות, תחנת משטרה, מקלטים ומחסנים ציבוריים.</li> <li>ב. בניינים הקשורים במישרין למוסדות ונדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור כגון: מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז.</li> <li>ג. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</li> <li>ד. שבילים, רחבות וגינון.</li> </ul>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית.</li> </ul>

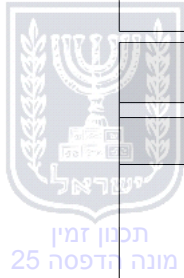


4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>0 תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש.</p> <p>0 תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>תותר חריגה מהגובה האמור בטבלת הזכויות לשימושים הבאים:</p> <p>0 גובהם של מדרגות יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' בלבד משיא הגג, גובהם של פיר מעלית, ארובה ומתקנים טכניים לא יעלה על 6.5 מ' משיא הגג, והם יהיו חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>0 תכנית הבינוי תוכן לכל שטח המגרש, ואישורה בוועדה המקומית יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>0 תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>0 קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מקלטים ציבוריים, מבני תשתית ואחזקה, שירותים ציבוריים וכיו"ב.</p> <p>ב. פארקים וגנים ציבוריים.</p> <p>ג. חורשות ושדרות.</p> <p>ד. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.</p> <p>ה. שבילים רחבות ופרגולות.</p> <p>ו. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי.</p> <p>ז. מבנים שתכליתם מלווה את השימושים הנ"ל.</p> <p>ח. תותר העברת קווי תשתית בגבולות המגרשים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>0 בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	וכדומה. הוראה זו חלה רק על שטחים באזורי בניה.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. קווי תשתית על ותת קרקעיים.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. מדרכות וגינון.</p> <p>ה. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. קווי תשתית על ותת קרקעיים.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. מדרכות וגינון.</p> <p>ה. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. קווי תשתית על ותת קרקעיים.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. מדרכות וגינון.</p>



4.6	דרך משולבת
	ה. מתקני דרך, ריהוט רחוב ציבורי, סככות המתנה לאוטובוסים.
4.6.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה.
	0 תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.
	0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.
	0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מזערי	מגרש						מזערי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	מקסימלי	
																עיקרי
מגורים ב'	מגורים	8 - 1	300	100	24	(1) 124	50	(2) 514	6.7	(3) 19	4	(4) 1	3	3	3	3
מגורים ב'	מסחר	8 - 1	300	5		(1) 5	50			(3) 19	4	(4) 1	3	3	3	3
מגורים ב'	תיירות	8 - 1	300	5		(1) 5	50			(3) 19	4	(4) 1	3	3	3	3
מגורים ב'	מבנים ומוסדות ציבור	8 - 1	300	5		(1) 5	50			(3) 19	4	(4) 1	3	3	3	3
מגורים ב'	תעסוקה	8 - 1	300	5		(1) 5	50			(3) 19	4	(4) 1	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור		10	9900	140	10		50			(6) 19.5	3	(4) 1	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח		25 - 20	500	5		5	5			4	1	1	3	3	3	3

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:

o הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת זכויות בנייה בין כל השימושים ביעוד מגורים ב', ובלבד שהשטח הכולל שיתר לבניה לצורך השימושים הנוספים שאינם מגורים לא יעלה על 25% מסך השטח המותר לבנייה במגרש. ניתן תכנון זמין מונה הדפסה 25
- (2) \*מספר יחידות דיור המצוין הוא סך יחידות הדיור בכל שטח ייעוד המגורים בתכנית.
- \*86 יחידות דיור מתוך סך כל היחידות יהיו יחידות קטנות, ששטחן הכולל (עיקרי+שירות) לא יעלה על 100 מ"ר. מספר היחידות הקטנות בכל תא שטח יהיה בהתאם לגודלו היחסי של תא השטח..
- (3) \*גובה המבנה ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- \*תותר חריגה מהגובה האמור עבור שימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ב' בלבד..
- (4) תותר קומת מרתף לחניון ולאחסנה בגובה עד 4.5 מטר. תקרת קומת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה של הכביש..
- (5) חריגה מהכתוב בטבלה יותר בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א.
- (6) גובה המבנה ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.



\*תותר חריגה מהגובה האמור עבור שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2 ב' בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה :</p> <p>א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ג. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת סקר סיכוני רעידות אדמה בהתאם לנוהל של מנהל התכנון מיום 10.4.13 בנושא, או הנוהל העדכני בעת מימוש התכנית. הוועדה המקומית תתייחס לתוצאות הסקר שיוכן בבואה לתת היתרי בניה מכח התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 6.14.</p> <p>ו. תנאי לתחילת פיתוח השטח מכח תכנית זו יהיה תחילת ביצוע על העבודות החיוניות במערכת הביוב כלהלן :</p> <p>*שידרוג והרחבה של מתקן הטיפול בשפכים (מט"ש כרמיאל) בהתאם לאמור בתכנית ג/20960.</p> <p>*עבודות ביוב מפורטות בנספח ביוב לתכנית.</p> <p>*אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור הבקשה לביצוע תשתיות המים והביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ח. היתר בניה למבני מגורים מכח תכנית זו יינתן רק לאחר שתשתכנע הוועדה המקומית או רשות הרישוי שבמועד סיום הבניה עפ"י ההיתר יהיה ניתן לחבר שפכי המבנה אל מתקן הטיפול בשפכים החדש והמשודרג שיוקם עפ"י תכנית ביוב מאושרת כחוק.</p> <p>ט. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי, ותאומו עם המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות, וכן עם רט"ג.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>
<p>תנאי לאכלוס הינו חיבור ההרחבות למט"ש כרמיאל אשר מפיק קולחים בהתאם לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קלחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע 2010.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p>	



חשמל	6.3
<p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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 ינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, 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>	

היטל השבחה	6.4
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חניה	6.5
<p>0 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>0 בנוסף לחניות בתחום המגרש, שיעמדו בתקנים, יותר שימוש בחניות הנמצאות בתחום הדרכים המאושרות באישור הועדה המקומית.</p> <p>0 בנוסף לחניות בתחום המגרש, שיעמדו בתקנים, יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.8</b></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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבורי יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י 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 והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית</p>	

<p><b>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.11 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.          ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.14 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תכנית איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.          ב. הליך האיחוד וחלוקה יערך על בסיס המצב התכנוני התקף ערב הפקדתה של תכנית זו.          ג. במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה תוסדר חלוקת יחידות הדיור הקטנות בין המגרשים.          ד. במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה יותרו שינויים בתוואי הדרכים ובמיקום שטחי הציבור בתנאים הבאים:          1. שמירת מבנה השלד התחבורתי.          2. אין לפצל שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.          3. שטחם וצורתם של מגרשים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" יאפשרו את פיתוח המיטבי.</p>	
<p><b>6.15 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.          ב. 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.          ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.17 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p>	

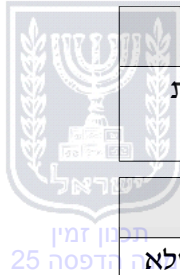


שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.18
<p>חומרי חפירה ומילוי</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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	



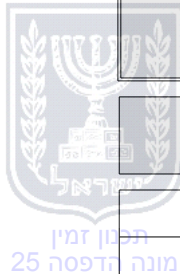
<b>6.18 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.18</b>
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</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 מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>* מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>* מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<b>6.19 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b>	<b>6.19</b>
<p>תנאי לכל בניה ופיתוח מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנוני כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	



<b>6.20 מבנים קיימים</b>	<b>6.20</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	<p>ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמות פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	

### **7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25





### מلاحظات تفسيرية للخطة

والغرض من هذه الخطة هو التخطيط التفصيلي للمواقع E1 E2 E3 الموافق عليها في المخطط العام رقم ج/ 15132 في شمال دير حنا، ويناقش ذلك في ثلاثة مجالات بمساحة إجمالية قدرها 125 دونم وإضافة 514 وحدة سكنية، منها 86 وحدة صغيرة. وقد خصصت المساحات المفتوحة والمناطق المخصصة للمباني العامة وفقاً للبرنامج المرفق بالخطة العامة ج/ 15132. يتم تقديم هذا الخطة من قبل اللجنة المحلية "أيف هاجليل". ومن شروط منح تراخيص البناء بموجب هذه الخطة الموافقة على خطة التوحيد والتوزيع.

