

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מס' תכנית מס' 261-0592253  
תאריך: 27-11-2018  
מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 261-0592253

הצעת דרך חדשה והסדרת תוואי דרך מס' 46 - כפר מנדא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

261-0592253 --

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום 20-11-2018

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, ותשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
261-0592253 --  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17/11/18 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה כעונת אישור שר  
התכנית נקבעה כעונת אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בחלק המערבי בכפר מנדא הנקראת ארד כוכב בגוש 17689 חלקות 11-13 מטרת התוכנית הינה הצעת דרך גישה ברוחב 10 מ' באיזור ספורט ונופש לצורך מערך תחבורתי יעיל ומסודר והסדרת תוואי דרך מס' 46 .  
התכנית מקטינה גודל מגרש מינמלי במגרש ספורט ונופש ל- 8 דונם ומוסיפה שטח שירות ביועד קרקע מסחרית ותעסוקה ומסחר ספורט ונופש.  
והוספת שטח שירות לחניה מתחת למפלס הכניסה לאזור מסחר ספורט ונופש .



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 8



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 8



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הצעת דרך חדשה והסדרת תוואי דרך מס' 46 - כפר מנדא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
-----------	----------------------------

מספר התכנית 261-0592253

שטח התכנית	1.2
------------	-----

48.168 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

223897 קואורדינאטה X

746347 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

כפר מנדא, שכונה מערבית ארד כוכב

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

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנדא			

שכונה ארד כוכב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17689	מוסדר	חלק		10-13

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 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
08/1976	2362	2247	בתכנית מס' תמא/11/3/ב המאושרת, הועדה המחוזית מיום 22/03/218 אישרה הקלה בקו בניין מ-80 מ' ל-40 מ' מציר הדרך .784	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
08/09/2014	7950	6873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19901 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19901



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		יוסף בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/11/2017	יוסף בדארנה	19/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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 8

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, 500205109		מ.מ. כפר מנדא	כפר מנדא	(1)		04-9507507	04-9863373	Manda204@gmail.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1089.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר מנדא	כפר מנדא	(1)			04-9863373	

(1) כתובת: ת.ד. 1089.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאלד עודה			כפר מנדא	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: ת.ד. 723.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף בדארנה		טאהא זידאן - שירותי הנדסה ומדי	כפר מנדא	כפר מנדא		04-9863410		taha_wtz@017.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@01 7-net.il

(1) כתובת: ת.ד. 486.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הצעת דרך חדשה והסדרת תוואי דרך מספר 46 ושינוי בהוראות התכנית ושינוי יעוד משצ"פ ל- דרך וספורט ונופש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הצעת דרך חדשה.
2. הסדרת תוואי דרך מספר 46.
3. שינוי יעוד קרקע.
4. הוספת שטח שירות לחניה מתחת למפלס הכניסה לאזור מסחר ספורט ונופש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 10
דרך מוצעת	21, 20
מסחר ותעסוקה	301, 300
מסחר ספורט ונופש	101, 100
שטח ציבורי פתוח	201, 200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	11, 10
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	21
דרך /מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	101, 100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,240	12.96

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.49	12,279	מסחר ותעסוקה
42.74	20,585	מסחר ספורט ונופש
18.82	9,064	שטח ציפורי פתוח
<b>100</b>	<b>48,168</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.98	5,290.07	דרך מאושרת
5.54	2,668.55	דרך מוצעת
25.46	12,263.55	מסחר ותעסוקה
41.91	20,185.04	מסחר ספורט ונופש
16.11	7,760.18	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>48,167.39</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

##### 4.1 שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

4.1.1	שימושים	4.1.1	בשימוש זה לא תתור בניה למעט גינון מתקני למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומים לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח לא יעלה על 30 מ"ר. בשצ"פ הצומד לדר מס' 784 השימושים שיותרו בו הם אלה המותרים בתמ"א-3.
4.1.2	הוראות	4.1.2	
א	הוראות בינוי	א	יש לשמור במדית האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילו מוגזמות, בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה. עיצוב צמחי - (עצים, שטחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים.
ב	עיצוב אדריכלי	ב	השטח יתוכן ע"י אדריכל נוף, אשר יהווה כחלק ממעטפת עיצובית כוללת ולמניעת נצפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

##### 4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים	4.2.1	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות	4.2.2	
א	דרכים	א	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

##### 4.3 דרך מוצעת

4.3.1	שימושים	4.3.1	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות	4.3.2	
א	דרכים	א	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

##### 4.4 מסחר ותעסוקה

4.4.1	שימושים	4.4.1	אולמות תצוגה, נגריות, מפעל תפירה, תעסוקה באלומניום, זגגות, אורטופדיה, מחשבים, דואר, משרדים בקומות העליונות, מאיפה, קנדיטוריה, חנויות למינהם אשר לא מהווים זיהום, מטרד סבביתי, רעש וזיהום אוויר.
4.4.2	הוראות	4.4.2	
א	הוראות בינוי	א	קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מוזין עם חיפוי אבן לקטע מקומית או בניה ירושלמית

**4.4 מסחר ותעסוקה**

ועפ"י פרט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.

במגרשים משופעים בהם מתבקש חפירה לצרוך עבודות בניה, יש לבצע קריות תומכים כנדרש לפי הקמת המבנה.

בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'.

בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**הוראות פיתוח**

כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור ועדה המקומית תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מודדמוסמך בקניימ 1:250 לפתוח אשר תכלול :

1. המסחר יהיה בקומת קרקע עם כינסה נפרדת.

2. שטחים המיועדים לבניה.

3. שטחים המיועדים לחניה טעינה ופריקה.

4. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקני הנדסיים.

5. גובה מבנים מוצעים.

6. מיקום מכלי אשפה.

7. כניסה ויצאה למגרש.

8. חניה דרכי גישה ומערך תנועה.

סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**עיצוב אדריכלי**

חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצבנה כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.

השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כחניה מטופחת למסחר ותעסוקה.

מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוטי גן.

חומרי הבניה יהוי מחומר קשיח, יצוינו בגוף היתר הבניה.

**4.5 מסחר ספורט ונופש**

**4.5.1 שימושים**

אולם שמחות וחצר ריקודים, מסעדה, מזנון, מטבחים, מאפייה, מחסנים, משרדים, מתקנים

טכניים, מבנה שירות, מתקני ספורט, בריכת שחיה ומגלשות, מכון ספורט, סאונה, גיקווי, ספ

שטחים מרוצפים, פרגולות גינון, חניה וכו'.

**4.5.2 הוראות**

**הוראות בינוי**

כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור ועדה המקומית תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקניימ 1:250 לפתוח אשר תכלול :

1. המסחר יהיה בקומת קרקע עם כינסה נפרדת.

2. שטחים המיועדים לבניה.

3. שטחים המיועדים לחניה טעינה ופריקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מסחר ספורט ונופש	4.5
<p>4. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקני הנדסיים.</p> <p>5. גובה מבנים מוצעים.</p> <p>6. מיקום מכלי אשפה.</p> <p>7. כניסה ויצאה למגרש.</p> <p>8. חניה דרכי גישה ומערך תנועה.</p> <p>סימון מערכות כגון : מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חזיתות המבנה הפונים לדרכים לרבות דרך אזורית ' 784, תעצבנה כחלק מהעיצוב הכולל. השטחים הפתוחים תתוכנן ע"י אדרכל נוף מוסמך, אשר תכלול כניסה, פתחים, חומרי בניה, צבע ידידותי לנוף ולסביבה, פרגולות, שטחים מרוצפים, שבילים, כיסוי צמחי (עצים, שטחים, בני שיח, צמחים עונתיים ורב שנתיים, חסכוניים במים ובטיפולים וכ"י.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
									שרות	עיקרי						שרות
5	3	3	3	1 (3)	2	15 (4)	50	150	50 (3)		20	80 (2)	500 (1)	300 - 301	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	3	3	3	1 (3)	3	17.5 (4)	42	150	50 (3)		20	80 (2)	8000 (5)	100 - 101	מסחר ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש

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:

כל זכויות והוראות הבניה שלא השתנו בטבלה זה ממשיכות לחול בהתאם לתכנית ג/ 19901 המאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימם.
- (2) 35% ישמש למסחר
- (3) 45% ישמש לתעסוקה.
- (3) חניה תת קרקעית.
- (4) לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.
- (5) גודל מגרש ספורט ונופש לא יוקטן מ 8000 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 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. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או הדפסה 8 תכנון זמין</p> <p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום 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 בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות המנוסות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל</p>	<p><b>6.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.2	<b>חשמל</b>
<p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.3	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>- מי הנגר העלי בתחומי התכנית יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תיהום.   - תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל 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 פתוחים יהיו נמכים מסביבתם. כל זואת ללא פגיעה בתפקוד ובישמושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.   - בתכנון דרכים וחינות ישלובי רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים (מדרכות מאבון משתלבת)</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.4	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.5	<b>פסולת בניין</b>
<p>אשפה :  סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.6	<b>פיקוד העורף</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.  תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הסדרת תשריט איחוד וחלוקה הנדרש בחוק.</p>	

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8