

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0471417

גן אירועים בועינה נוגידאת ג/23053



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הקמת גן אירועים פתוח עם בינוי מינימלי, וזאת על ידי שינוי יעוד קרקע חקלאית לגן אירועים. שטח התוכנית נמצא צמוד דופן לבועינה נוגידאת



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23053/גן אירועים בועינה נוגידאת ג/23053

מספר התכנית 251-0471417

שטח התכנית 1.2 13.182 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

233919 קואורדינאטה X

745967 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ליד מאגר המים החדש בוועינה נוגידאת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוועינה-נוג'ידאת - חלק מתחום הרשות : בוועינה-נוג'ידאת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית לבועינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19364 | מוסדר | חלק | 56 | 76 |

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 11



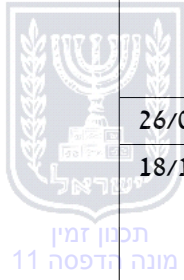
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|----------------|----------------------|
| 26/08/1976 | 2362 | 2247 | | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 3 |
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 3 |
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 5 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 2 / 9 |
| 19/03/2009 | 3000 | 5932 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13274. הוראות תכנית ג/ 13274 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 13274 |



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 | | | | אחמד זועבי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אחמד זועבי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | 1 | 18/01/2018 | אחמד זועבי | 18/01/2018 | | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 500 | 1 | 18/01/2018 | עלא אבו ריא | 18/01/2018 | | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500 | 1 | 24/12/2016 | מוחמד שעבאן | 24/12/2016 | | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 1 | 16/12/2017 | אחמד זועבי | 22/05/2018 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 18/01/2018 | אחמד זועבי | 18/01/2018 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 | אחמד סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| | פרטי | געפר סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| | פרטי | מוואפק סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| | פרטי | מוניר סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| | פרטי | פתחי סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 187 בוועינה נוגידאת 1692400.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------------|---------------|----------|----------------------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | אחמד סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| בעלים | | געפר סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |
| בעלים | | מוואפק סעיד חמודה | | | בועיינה- נוגיידאת | (1) | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|---------------------|------------|----------|----------------------|------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | מוניר סעיד חמודה | | | בוועינה- נוגיידאת | | | | | |
| בעלים | | פתחי סעיד חמודה | | | בוועינה- נוגיידאת | | | | | |

(1) כתובת : ת.ד 187 בוועינה נוגידאת 1692400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|------------|----------------------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | אחמד זועבי | | אדריכל אחמד זועבי | סולם | סולם | 410 | 04-6598528 | | zoube@beze qint.net |
| | יועץ נופי | עלא אבו ריא | 119833 | | סחינין | | (1) | | | |
| | מודד | מוחמד שעבאן | 670 | | טורעאן | | (2) | 04-6518044 | 04-6411598 | shaeban@bar ak.net.il |

(1) כתובת : סחינין.

(2) כתובת : ת.ד. 64 טורעאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

הקמת גן אירועים פתוח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לגן אירועים

קביעת זכויות והוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| גן ארועים | 10 |
| דרך מאושרת | 20 |
| דרך מוצעת | 30 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | גן ארועים | 10 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | גן ארועים | 10 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 30 |
| מבנה להריסה | גן ארועים | 10 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 20 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 30 |
| ציר | דרך מאושרת | 20 |
| קו מים 4" ומעלה | גן ארועים | 10 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מאושרת | 20 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מוצעת | 30 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------------|-------------|
| 16.95 | 2,234.62 | דרך מאושרת |
| 83.05 | 10,947.53 | שטח חקלאי |
| 100 | 13,182.15 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-------------|
| 78.35 | 10,328.06 | גן ארועים |
| 16.95 | 2,234.62 | דרך מאושרת |
| 4.70 | 619.47 | דרך מוצעת |
| 100 | 13,182.15 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | גן ארועים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שטח זה ישמש לגן אירועים פתוח עם בינוי מינימלי ע"פי המוצע בטבלת הזכויות בתכנית זו. תותר הקמת מבנה הכולל את השימושים להלן: חדר הגשת אוכל, מחסנים, משרד ושירותים תותר העברת תשתיות קווי מים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. על התכנון להתייחס לנראות ולנצפות של המתחם מקרוב ומרחוק כדלהלן:</p> <p>א. גובה המבנים: מומלץ לתכנן האזור זה, מבנים בעלי קומה אחד.</p> <p>ב. מראה הגדרות והמתחם: גדרות מסביב למתחם, אם תהיינה כאלו, רצוי שתהיינה מסורגות ולא אטומות וגובהן עד 1.8 מ' מגובה פני הקרקע במתחם. ניתן ורצוי לשתול לאורך הגדרות צומח המשתלב בצמחיית האזור.</p> <p>ג. תכנון צומח: סביב המתחם ולאורך הגדר, מומלץ לטעת עצים וצומח המשתלבים בצמחיית האזור. רשימת עצים וצמחיה תתקבל מרשות הניקוז קישון.</p> <p>ד. תכנון חשמל: קווי החשמל אל המתחם ובתוכו, רצוי מאד שימוקמו מתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. השלכות סביבתיות של התכנית:</p> <p>מיקומה של התכנית בשטח חקלאי בעל ערכיות אקולוגיות גבוהה מחייב התייחסות מיוחדת לנושאים הבאים:</p> <p>א. ניקוז: תכנון הניקוז יעשה בתיאום עם רשות הניקוז ונחלים קישון לצמצום כניסת נגר אל הבקעה.</p> <p>ב. ביוב: חיבור למערכת הביוב של הישוב, כפי שמופיע בהוראות התכנית, כולל אמצעי גיבוי ומניעת גלישות ביוב אל הבקעה.</p> <p>ג. מניעת זיהום אור: מומלץ לקבל חוות דעת מיועץ מומחה להקטנת זיהום האור מהמתחם.</p> <p>3. לפני קבלת היתר בניה, יש להעביר את התכנית המפורטת להתייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> |
| ב | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>החניה תהיה במצעים בלבד ללא כיסוי אספלט</p> <p>בחניה לאורך הכביש ברוחב של 5 מ' יש לשתול עצים.</p> <p>שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר להולכי רגל וכלי רכב. תותר העברת תשתיות קווי מים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא תותר כניסה למתחם מהדרך האזורית מס' 785</p> |

| | |
|--------------|---|
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | תשמש למעבר להולכי רגל וכלי רכב. תותר העברת תשתיות קווי מים |
| 4.3.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------|-------|-----------|-------------------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מ"ר | סה"כ שטחי בניה | | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כלי | | | | | | | | |
| 60 | 6 | 5 | 6 | 1 | 5.5 | 2.7 | 2.7 | 290 | 30 | 260 | 10947 | 10 | גן ארועים | גן ארועים |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

אסורה הבניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3.0 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. אישור תכנית יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

קווי ביוב: קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.2**עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

6.3**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. 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. 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 גגיעה בקרקע. 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.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.5**חלוקה ו/או רישום**

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי כנדרש בחוק התכנון ובניה. רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה

6.6**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית 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 בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

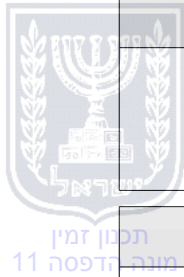
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

| | |
|--|---|
| <p>6.7</p> | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> |
| <p>ביוב :</p> <p>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>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה :</p> <p>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> | |
| <p>6.8</p> | <p>ניהול מי נגר</p> |
| <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% 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>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> | |
| <p>6.9</p> | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> | |
| <p>6.10</p> | <p>פיקוד העורף</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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |





| | |
|--|--------------------|
| <p>פיתוח תשתית</p> | <p>6.11</p> |
| <p>1 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 קווי 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>6.10.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.10.3 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>6.10.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.10.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.12</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.13</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה עריכת בדיקה אקוסטית</p> <p>תנאי למתן היתר בניה עמידה בהנחיות משרד הבריאות לגני אירועים(אוגוסט 2005) לרבות קיום כל הפונקציות הנדרשות.</p> | |
| <p>מבנים קיימים</p> | <p>6.14</p> |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.15</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.16</p> |
| <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין</p> | |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> | <p>6.17</p> |
| <p>בחניה לאורך הכביש ברוחב של 5 מ' יש לשתול עצים</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11