

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0552273

מרכז מסחר ועסקים - טמרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
שפלת הגליל
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

השטח הכלול בתכנית זו ממוקם בחלק הצפוני של מתחם 4 שנקבע בתכנית מתאר טמרה. שטח התכנית צמוד לשני צירי תנועה ראשיים, דרך מספר 1 המהווה ציר כניסה מרכזי ליישוב ולישוב כאבול ודרך מספר 5. ממערב לתכנית איזור המיועד לפארק נופש גדול בנוסף לשטח המיועד לספורט. המתחם מוצע כולל מסחר, עסקים, מגורים ומבני ציבור שישרתו את הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מרכז מסחר ועסקים -טמרה	ומספר התכנית

שטח התכנית	מספר התכנית	263-0552273
------------	-------------	-------------

שטח התכנית	28.412 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

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	שפלת הגליל
קואורדינאטה X	217427
קואורדינאטה Y	752117

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני של העיר טמרה ליד הפארק העירוני דרומית לדרך מספר 26 ובצמוד לכביש הכניסה הצפוני לטמרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: טמרה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טמרה-צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18551	מוסדר	חלק		29, 38-39
18566	מוסדר	חלק	134	166
19600	מוסדר	חלק		84, 87

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1545	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15756 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15756
09/06/1977	1622	2332	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2395 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2395



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 13 02/07/2020	סמיר סעד	02/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 38 25/06/2020	גסאן מזאוי	25/06/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08: 10 02/07/2020	סמיר סעד	02/07/2020	1	1: 500	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		עירית טמרה	תמרה	(1)		04-9948228	04-9945584	dr.diabsuhel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 63 מיקוד 30811..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית טמרה	תמרה	(1)		04-9948228	04-9945584	dr.diabsuhel@gmail.com
פרטי	לואי אחמד דיאב			נצרת	(2)		04-6082345		

(1) כתובת: ת.ד. 63 מיקוד 30811..

(2) כתובת: רחוב יקינטון 11/13, נצרת עלית, ת.ד. 18033..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נוף הגליל	(1)		03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיימים בעלים פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר) (1	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
שמאי	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(2)	38	04-6112341		akyos1@gma il.com
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	גימיל יונס	1402	זידאן סוהיל בע"מ	ריינה	(3)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il
תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(4)		04-6566475		mgassan@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2500.

(2) כתובת: ת.ד. 2240, 3001000.

(3) כתובת: ת.ד. 1001.

(4) כתובת: ת.ד. 8086.



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מתחם בכניסה הצפונית לתמרה הכולל מסחר, מבני ציבור ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת יעודי קרקע.

2- קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל יעוד.

3- התווית מערכת דרכים והתנועה במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	202
מסחר	101
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מוצעת	3 - 1
חניון	401
מסחר ומשרדים	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	3 - 1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	מגורים ב'	202
להריסה	מסחר	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	28,412	100
סה"כ	28,412	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	8,449.2	29.74
חניון	2,390.99	8.42
מבנים ומוסדות ציבור	2,447.17	8.61
מגורים ב'	3,668.91	12.91
מסחר	10,754.52	37.85
מסחר ומשרדים	700.89	2.47
סה"כ	28,411.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, משרד ביתי וחנייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי המשרד הביתי יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים משרדים ומסחר כגון: חנויות לביגוד, הנעלה, ריהוט, מוצרים לבית ולמשרד, מסעדות, בתי בילוי, מישחקיות, בתי קולנוע, מרכולים, בתי מרקחת, בתי קפה, בנקים, מרפאות, ומשרדים וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר הקמת חנויות למסחר מזהם דוגמת: חומרי בניין, כימיכליים, דשנים וכד'.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מוסדות ציבור לדת, תרבות, רווחה, בריאות, חינוך ומשרדי ממשלה.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בנייה תכנית בינוי מאושרת בועדה המקומית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכבי ביטחון, שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחנייה של כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים שטח המיועד לחנייה ציבורית.
4.5.2	הוראות
א	חניה 1- מקומות החנייה ביעוד זה יחושבו כחלק מסה"כ מקומות החנייה הדרושים למסחר בתא שטח 101. 2- החניון הציבורי מהווה חלק מפתרונות החנייה הדרושים לתא שטח 101 בלבד.

4.6	מסחר ומשרדים
4.6.1	שימושים
	משרדים ומסחר כגון: חנויות לביגוד, הנעלה, ריהוט, מוצרים לבית ולמשרד, מסעדות, מרכולים, בתי מרקחת, בנק, בתי קפה, מרפאות, וחנייה.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר הקמת חנויות למסחר מזהם דוגמת: חומרי בניין, כימיכליים, דשנים וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	3	18		60	100			20	80	2400	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	5	15	35	60	170			30	140	400	202	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	2	13		45	70			15	55	7000	101	מסחר	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (5)	6 (4)	22 (3)		80	700	700 מ"ר				700	201	חניון ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (5)	6 (4)	22 (3)		65	900			140 מ"ר	760 מ"ר	700	201	מסחר	מסחר ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (5)	6 (4)	22 (3)		65	1470			280 מ"ר	1190 מ"ר	700	201	משרדים	מסחר ומשרדים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א- סה"כ זכויות הבנייה בתא שטח מס' 101 המיועד למסחר (עיקרי, שירות ותכסית) יחושבו מהשטח המשוקלל של היעוד המסחרי (תא שטח מס' 101) והחנייה (תא שטח מס' 401).

ב- מספר יח"ד- מתייחס לסה"כ יח"ד לכל תא השטח.

ג- ביעוד מגורים יותר משרד ביתי בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד ועל חשבון שטח הבנייה למגורים.

ד- למסחר (תא שטח מס' 101) יותר שימוש למשרדים עד 15% מסה"כ הזכויות במגרש.

ה- גובה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר תוספת שטחי שירות עבור חנייה תת-קרקעית בתכסית של 80%, מתקנים טכנים ותשתיות.

(2) בהתאם לתשריט.

(3) כל הקלה בגובה תידרש להסכמת משרד הביטחון.

(4) 2 קומות מסחר או קומת מסחר וגלרייה ו 4 קומות משרדים..

(5) קומות לחניה תת-קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

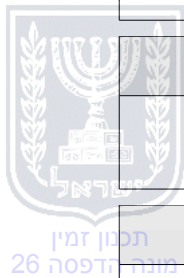
6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תכנית בקשה להיתר תכיל את פירוט חומרי הגמר בחזיתות ולגגות. חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים בעלי עמידות גבוהה נגד קרינת השמש ובתנאי מזג אוויר (אבן, שיש, קרמיקה, לוחות אלומיניום וכדו'...).</p> <p>תכנית ההגשה תכלול נספח פיתוח המפרט את הנטיעות בשטח התכנית. ובהתאם להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>																				
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקן המחייב, ולא תינתן הקלה מהוראה זו.</p>																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ד. 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	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 אורירי 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'	
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 אורירי 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'																					



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן 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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ושמירת 15% משטח כל מגרש לחלחול טבעי של מי נגר עילי.</p> <p>3. נדרש לתאם את מפלסי הבינוי עם רשות הניקוז כתנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי- לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או</p>	





<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>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. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</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>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בנייה במתחם המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט, אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"פ דין.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות המעודכנות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נילוה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית- תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז/ היבטים הדרולוגים והשפעה על קרקע חקלאית בשטח הגובל לתכנית.</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה, אישור יועץ מעליות למספר המעליות, למבנה וגודלן והכל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>במקרקעין שלא כלולים באיחוד וחלוקה ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

6.16	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.



תכנין זמין
מונה הדפסה 26

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנה מיום אישורה .



תכנין זמין
מונה הדפסה 26



תכנין זמין
מונה הדפסה 26