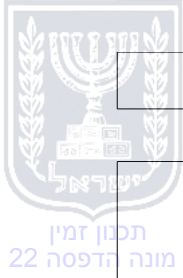


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0623165

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מסחר ומשרדים - שפרעם ג/24576



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
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

התכנית המוצגת נמצאת דרומית לשוב שפרעם בשכונת ואדי "אלסקיע" בכניסה לשוב מדרך 79. התכנית מציעה שינוי יעוד שטח מקרקע חקלאית וחקלאי מיוחד לאזור מסחר ומשרדים והתווית דרך גישה. היקף השטחים הכולל 2,250 מ"ר שטחים עיקריים, כאשר מתוכם 1,250 מ"ר ישמשו למשרדים והשאר ישמשו למסחר. התכנית גם מציעה הקטנת קו בניין מדרך מס' 79 ל- 30 מ' במקום 75 מ'. נוסף לזה התכנית גם מקטינה רוחב דרך פנימית מס' 317 ל- 20 מ' במקום 25 מ' בהתאם למצב קיים כך שיהווה המשך לתוואי המאושר בתכנית הצמודה מס' ג/12334. בתחום התכנית עובר עורק ניקוז משני "נחל שפרעם" הזורם לכוון מערב. התכנית משלבת שימושים מסחריים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים במטרה להעלות את האשכול החברתי (מצב סוציו-אקונומי) של השוב. שטח התכנית היינו צמוד דופן לאזור פיתוח מאושר בהתאם לתכניות מס' ג/7025, ג/12334.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מסחר ומשרדים-שפרעם ג/24576	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0623165	מספר התכנית	
11.055 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	216650
קואורדינאטה Y	744300

1.5.2 תיאור מקום

ואדי אלסקיע דרומית לשוב שפרעם בכניסה מדרך 79.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	ואדי אלסקיע		

שכונה דרומית לשוב שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10285	מוסדר	חלק		10, 33, 37, 42, 44, 53

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	התכנית אושרה בישיבת הולנת"ע מתאריך 30-04-2019	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
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 56
18/05/1995	3335	4305		החלפה	ג/ 7025
21/09/2003	4173	5226		החלפה	ג/ 11009
16/07/2012	5322	6446		החלפה	ג/ 12334



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 07 27/02/2019	אברהים דויירי	22/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 19 27/02/2019	אברהים דויירי	07/09/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הנספח מחייב מבחינת ביצוע חניון תת-קרקעי ומנחה בשאר הדברים.	12: 15 27/02/2019	גסאן מזאוי	12/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12: 26 27/02/2019	ריאן עז אלדין	12/03/2018	33		מחייב	ניהול מי נגר
לא	נספח עצים בוגרים	12: 11 27/02/2019	אברהים דויירי	22/03/2018		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	אברהים נעום			שפרעם	(1)		04-9867521	04-9867521	i.dweiry@gmail.com
	פרטי	נביה נעום			שפרעם	(1)		04-9866919	04-9866919	i.dweiry@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ואדי אלסקיע - שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (1)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il
פרטי	אברהים נעום			שפרעם	ואדי אלסקיע (2)		04-9867521	04-9867521	i.dweiry@gmail.com
פרטי	נביה נעום			שפרעם	(2)		04-9866919	04-9866919	i.dweiry@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 3.

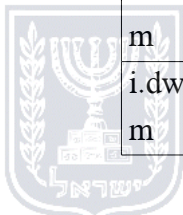
(2) כתובת: ואדי אלסקיע - שפרעם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית שפרעם	שפרעם	תופיק זיאד (1)		04-9059111	04-9059102	ayob.a@shf.org.il
בעלים		אברהים נעום			שפרעם	ואדי אלסקיע) (2		04-9867521	04-9867521	i.dweiry@gmail.com



מנהל תכנון זמין
הדפסה 22



מנהל תכנון זמין
הדפסה 22

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נביה נעום			שפרעם	(2)		04-9866919	04-9866919	i.dweiry@gmail.co m

(1) כתובת: ת"ד 3.

(2) כתובת: ואדי אלסקיע - שפרעם.

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	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	(1)	1	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גמיל יונס	1402	זידאן סוהיל בע"מ	ריינה	ריינה (2)		04-6565079	04-6556446	zidansr@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	7963	גסאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (3)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
מהנדס	מהנדס	ריאן עז אלדין	825841	הידרומאפ	כאבול	(4)		04-8146021	04-8146021	Hydromap10@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: ת"ד 1001.

(3) כתובת: ת"ד 8064.

(4) כתובת: ת"ד 660.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 יעוד קרקע מחקלאית וחקלאי מיוחד לאזור מסחר ומשרדים, שפ"פ, התוויית דרך גישה והקלה בקו בניין מדרך מס' 79.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאית וחקלאי מיוחד לאזור מסחר, התוויית דרך גישה ושפ"פ. הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 79 ל-30 מ' במקום 75 מ' לטובת מסחר ומשרדים וחניה פתוחה. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה וגובה מבנים. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, חניה, בינוי, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'. הדפסה 22 תכנון זמין

קביעת הנחיות סביבתיות.

קביעת שטחי בנייה מרביים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	200
דרך מאושרת	301,300
דרך משולבת	400
מסחר ומשרדים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	400
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	100
להריסה	דרך משולבת	400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,536	59.12
חקלאי	1,793	16.22
חקלאי מיוחד	2,726	24.66
סה"כ	11,055	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,187.55	55.97
דרך משולבת	625.03	5.65
מסחר ומשרדים	3,807.93	34.45
שטח פרטי פתוח	434.58	3.93
סה"כ	11,055.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה או חניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מדרגות, תאורת גן ועצי בוסתן וכדו'. כמו כן בשטח זה לא תותר גישה ישירה ממנו אל דרך מס' 79.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות. עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים) יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. השטח יתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך. אין להשתמש בעצים בעלי שורשים רחבים תוקפי יסודות מבנים, יש לנטוע עצים בעלי נוף גבוה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווניים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווניים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המדרכות יבנו מאבן משתלבת בגווניים מתאימים. תכנון שדרות בצמחים ובעצי רחוב מתאימים, הכול עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.
4.4	מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
	ישמש לעסקי מסחר קמעונאי וסיטונאי, מחסנים, שירותי דואר, מאפיות, תצוגת רהיטים, תצוגת מכוניות, תצוגת אופנה, שירותי אוכל למניהם ועסקי מסחר אחרים לא מזהמים או מטרידים באישור הוועדה המקומית. בנוסף ישמש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מנהל, בנקים, מכללות, שירותים אישיים, בתי

מסחר ומשרדים	4.4
תוכנה, מעבדות תיקון אלקטרוניקה/מחשבים, מרפאות למינהם.	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>מפלס רצפת קומת ה- 0.00 תהיה גבוהה מפני מפלס הדרך ב- 50 ס"מ לפחות. בבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 שתפרט את סוגי הקירות התומכים, מדרגות, סוג חומרים וציפויים, מפלסי פיתוח סופיים וכו'. קירות ו/או גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית וע"פ פרט שייקבע ע"י המתכנן.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	2	66	137	2500 (2)	0	450	2250 (1)	3800	100	מסחר ומשרדים	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:

- מפלס הכניסה ± 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מהדרך הראשית.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה ± 0.00 כולל מעקה גג או גג רעפים/קל.
- גובה עמודי תאורה ואלמנטי עיצובי נוספים לא יעלה על 12 מ' מגובה מפלס הכניסה ± 0.00 .
- תותר הקמת אלמנט אנכי להתקנת שלטים בגובה שלא יעלה על 18 מ' ממפלס ± 0.00 .
- שטחי השירות בטבלה מעלה יכללו שטח הארקדה (מעבר מקורה), משטחים מוגנים, מדרגות ומבואות, מעליות, חדרים טכניים/מערכות, חדרי שירות/אחזקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1250 מ"ר לכל היותר ישמשו למשרדים.
- (2) ישמש כחניון תת-קרקעי.
- (3) כולל מעקה, עלית גג או גג רעפים.
- (4) תשמש לחניון תת-קרקעי ומערכות טכניות.
- (5) ע"פ התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה בתיאום 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, תירות 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 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.

בתכנית 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





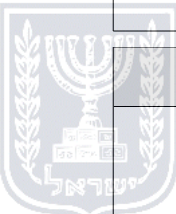
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

	<p>6.1 חשמל</p> <p>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>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן מפלס רצפת 0.00 מתוכנן שלא יפחת מ- 122.5 מ' ע"פ בהתאם למופיע בנספח הניקוז, מפלסי פיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות. 2. הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:100 שתכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה ומפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז השטח, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. 3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת. 4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשירותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר, רומי פיתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים אשר יקבע בתכנית פיתוח שטח כללית ובאישור הועדה המקומית. 5. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה ביצוע פתרון קצה לניקוז, ממוצא הניקוז מתחום התכנית ועד לקו ניקוז שבתחום הדרך הציבורית הקיימת. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הנחתו של קו ניקוז זמני בד בבד עם תחילתן של העבודות בהתאם לנספח הניקוז, במוצא הצינור הזמני נדרש להוסיף מתקן השקטה מקומי למניעת נזקי ארוזיה והתחתרות במורד. 7. טופס אכלוס יינתן לאחר ביצוע בפועל של המובל הזמני ומתקן ההשקטה. פיתוח השטח : - לא יפותח שטח התכנית ללא פתרון ביוב בפועל. - לא יינתן אישור אכלוס לבניין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס העיריה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש ולשביעות רצונו. - על מתכנני תכניות הפיתוח המפורטות בשטח תכנית זו, לנסח הנחיות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט לעיל.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית/עירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה : 1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד המים והביוב. 2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי המבנה המוצע יסתיימו לפני אכלוס הבניין.</p>	<p>6.3</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>- גובה מפלס רצפת המבנה 0.00 לא יפחת מ- 122.5 (גובה אבסולוטי), גובה הפיתוח מסביב למבנה יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות ממפלס ה- 0.00 .</p> <p>- להעביר את מי נגר עילי מתחום המגרש והמבנים שבתחום התכנית אל השטחים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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>פסולת בניין ועודפי חפירה :</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.7</p>
<p>מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", בשטח הפרויקט יועתקו 35 עץ לפי נספח זה.</p> <p>הנחיות להעתקת עצים כתנאי למתן היתר בניה :</p> <p>עצים להעתקה :</p> <p>א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.</p> <p>ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.</p> <p>ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.</p> <p>ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.</p> <p>ו. עצי חורש שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ז. ביצוע עבודות העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	

6.10	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה : תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.
6.12	פיקוד העורף
	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.
6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.15	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית.	יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת והפעלת המבנה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה מיום אישורה.