

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0709741

איחוד וחלוקה ללא הסכמה 33-32/19418 - דיר חנא

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקות 32+33 גוש 19418 בשכונה המערבית ליישוב דיר חנא
התכנית מתבססת על חלוקה בפועל בין בעלי הקרקעות וכן על תשריטי חלוקה מאושרים בוועדה המקומית.
התכנית נערכה לצורך :

איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון והקצאה
הקטנת גודל מגרש מינמלי מ- 400 מ"ר ל- 350 מ"ר
הוספת שטחי שירות בתת הקרקע לצורכי איזון
קביעת זיקות הנאה לצורך גישה למגרשי התמורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה 33-32/19418 - דיר חנא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0709741

1.2 שטח התכנית 29.670 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

קואורדינאטה X 233533

קואורדינאטה Y 752055

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אל-קלעה המערבית ליישוב 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

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19418	מוסדר	חלק	32-33	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2011	1583	6346	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15132 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 15132
05/02/2014	3641	6751	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19712. הוראות תכנית ג/ 19712 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19712
05/03/1992	2360	3980	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6757 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 6757
13/09/2001	4034	5018	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9631 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 9631
20/10/2003	132	5231	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12908 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 12908



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 18 29/06/2020	מוסטפא ח'לאילה	29/06/2020	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		00: 35 16/04/2020	עוביידה עבד אלמגיד	16/04/2020	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		00: 34 16/04/2020	מואנס ימין	16/04/2020	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
	פרטי	עוביידה עבד אלמגייד			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	ראאידה עבד אלמגייד			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	סאמי חסן חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	זוהדי אלדיין חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	סועאד חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	סלוא חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	עבד אלמגייד דיאב חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	פואז חסן עבד אלמגייד חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מהא פארוק חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com
	פרטי	סאלח חסן עבד אלמגיד חוסין			דיר חנא	(1)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 18688.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)		054-6390094	153-52-896821 0	Moanes.y@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוסטפא חילאילה	4115823		סחינין	סחינין (2)		052-6847999		huliut.mk@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עוביידה עבד אלמגיד	1338		דיר חנא	(3)		050-2009265	04-6785865	leader.eng.a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: קניון סחינין - קומה 2. ת.ד. 4307.

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(3) כתובת: ת.ד. 18688.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה בשכונה המערבית בישוב דיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת טבלאות איזון והקצאה הקטנת גודל מגרש מינמלי מ- 400 מ"ר ל- 350 מ"ר הוספת שטחי שירות וקומה בתת הקרקע לצורכי איזון קביעת זיקות הנאה לצורך גישה למגרשי התמורה הגדלת תכסית הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	118 - 112, 108 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	109
דרך מאושרת	111
דרך משולבת	110
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 32
בלוק ביטול	מגורים ב'	104, 102
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	32
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	109
זיקת הנאה	מגורים ב'	117, 113, 112, 108 - 105

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

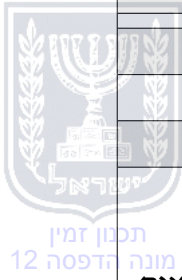
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,171	14.06
דרך משולבת קיימת	1,168	3.94
מבנים ומוסדות ציבור	870	2.93
מגורים א' לפי ג/9631	21,636	72.92
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	900	3.03
שצ"פ	925	3.12
סה"כ	29,670	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	385.35	1.30
דרך משולבת	382.28	1.29
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20,101.79	67.75
מבנים ומוסדות ציבור	540.54	1.82
מגורים ב'	8,260.24	27.84
סה"כ	29,670.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

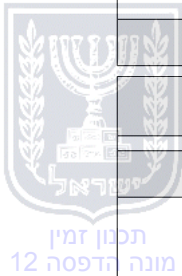
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים ומבני שירות למגורים
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה תותר זיקות הנאה למעבר רגלי ומעבר כלי רכב כפי שמסומן בתשריט כלהלן : בתא שטח 117 תינתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לטובת תאי שטח 112 , 113 כמסומן בתכנית בתאי שטח 105,106,107,108 תינתן זכות מעבר הדדית לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתכנית זכות מעבר רשומה בחלקות 32,33 גוש 19418 הינה מבוטלת
ב	איחוד וחלוקה תא שטח 112 מיועד לאיחוד ו/או חלוקה עם חלקות 4 ו/או 35 הסמוכים ולא יוצאו בו היתר בניה עד לביצוע הליך איחוד ו/או חלוקה כאמור לעיל.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מקומות לפולחן דתי מוסדות חינוך ותרבות מגרשי משחקים ובריכות שחיה בתי תרבות ואולמות לאסיפות ולאירועים. "אולם ספורט" מרפאות. תחנות לאם וילד. תחנות לעזרה ראשונה תחנות לכיבוי אש יחידות לגני ילדים וטרום חובה מבני קשישים ומועדוני קשישים. מועדוני נוער
4.2.2	הוראות



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3.2	הוראות



4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4.2	הוראות

4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים ליעוד - בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות במקום.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי											
		שרות	עיקרי		שרות										
4	4	4	4	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	50	150		10	140	500	109	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	(2) 1	(1) 3	(5) 13	8	(4) 45	(3) 192	(2) 92	(1) 20	80	350	מגורים ב' 103,100 - 112,108	
3	3	3	3	0	(1) 3	(5) 13	8	45	(3) 100	0	(1) 20	80	350	מגורים ב' 101 - 102, 113 - 118	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- ביעוד ע"פ תכנית מאושרת זכויות והוראות הבניה תהיינה לפי התכניות המאושרות החלות.
- מגרש תמורה 112 מיועד לאיחוד ו/או חלוקה עם חלקות 4, 35 אחרי אישור התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגרשים עם שיפוע העולה על 20% תותר בנוסף למפורט בטבלה, קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובגובה של עד 2.2 מטר כקומת יישור..
- (2) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.
- (3) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- (4) במגרשים עם שיפוע העולה על 20% תותר בנוסף למפורט בטבלה, קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובגובה של עד 2.2 מטר כקומת יישור..
- (4) תותר תכסית 92% בתת הקרקע.
- (5) גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות מתאריות

עיצוב ואיכות הבנייה :

יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראייהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגמורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

פיתוח השטחים מסביב למבנים :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי קווי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250 בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

תעודות גמר :

לא תנפיק הוועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר לבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו, בנוסף לתנאים מצוינים ע"ג היתר הבניה.

קירות תומכים-

1. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית בשעור 25% משטח הקיר לפחות. גובה קירות תומכים יהיה עד 3.0 מ' ברציפות. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על טווח הגובה המותר, יופרדו הקירות התומכים על ידי שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה, שרוחבם לא יפחת מ-0.5 מ'.

2. במגרשים יורדים הנמצאים מתחת לכביש הגישה אליהם, קירות התומכים יהיו עם גמר אבן פראית מקומית בשעור של 25% לפחות משטח הקיר בגבול המגרשים יש לבנות קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר כדי לתחום את המגרשים ולמנוע גלישת אדמה לכיוון השטח הטבעי הירוק.

3. יותר לשלב בין קירות תומכים למסלעות.

4. גובה קיר תומך בגבול בין מגרשים יהיה עד 2.0 מ' על רצפת הבית הנמוך.

עודפי עפר ופיתוח תשתיות

1. עודפי חפירה ופסולת יש לפנות אתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשת להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

2. לא יותרו שפכי קרקע והנחת תשתיות לשטחים שמעבר לגבול התוכנית, דרכי העבודה יהיו בתחום התוכנית. עם תום עבודות העפר יבוצע שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו.

3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

3.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

3.2. הצבת דרישה בהיתר לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).

3.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור

הוראות מתאריות	6.1
<p>לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול כל אחד מאלה:</p> <p>1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה בחישוב לפני נוסחה נהוגה על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>4. חציבה ומילוי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול לפתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
הוראות מתאריות	6.2
<p>נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עמים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להיכנס לנכסו של בעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> <p>ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאמים אחרים.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>תכנית פיתוח המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה, התוכנית תאושר ע"י מהנדס המעוצה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול סימון שטחי החניה במגרש ומפלסיהם המתואמים עם הדרך ותפרט גבהים סופיים של פתוח החצר, קירות תומכים, בגבולות עם השכנים, טפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז.</p> <p>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>בגבול בין מגרשים לשצ"פ תוקם הפרדה פיזית דוגמת קיר או, גדר, אבן, שיבנו לפני תחילת עבודות העפר כדי למנוע דרדור חומר שפוך.</p> <p>הקירות התומכים ייבנו כאבן קיר טבעית או כצפוי אבן לקט טבעית גובה הקירות לא יעלה על</p>	

6.2	הוראות מתאריות
<p>3.0 מ', מעבר לגובה זה חובה לבנות קירות בנסיגה של 2.0 מ'. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים. במסגרת התוכנית ובצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים, עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>עבודות עפר, כבישים ותשתיות:</p> <p>התכנון ההנדסי המפורט ילווה בנספח ביצוע נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים, לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים בעטיין של עבודות ביצוע הכבישים והתשתיות בשטח, וצורת השיקום הסופי, הנספח יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>כל הכבישים ומגרשים ציבוריים בשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן ובשום אופן לא יותר שפך מילוי, קירות הגובלים בשצ"פ יהיו מקסימלי של כ- 3.5 מ', מרחב העבודה בחזית הקירות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות העפר יבוצעו בהירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.</p> <p>תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעוד הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולה, מעבר דרכי שרות אחסנת ציד וכלים ועוד.</p> <p>השיקום הנופי בכבישים יבוצע במקביל לביצוע הכבישים ולהתקדמות הניה במגרשים הגובלים במקרים מיוחדים שבהם יהיה אילוף הדורש פריצת דרך עבור קו ביוב יעשה הדבר בלוי צמוד של אדריכל נוף לתוכנית שיקום נופי אשר יהו חלק בלתי נפרד מהתוכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב.</p>	<p>תכנון זמין הדפסה 12</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>

6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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 פגיעה בקרקע. ולא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%</p> <p>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.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>

6.4	חניה
<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</p>	

<p>6.4 חניה</p> <p>מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>																																				
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום חתומה ע"י יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה כתואמת את התכנית, הרישום יעשה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה (פרק ג' סעיף ז). לא יוצא היתר בניה ללא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.</p>	<p>6.5</p>																																				
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="191 1164 1262 1792"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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</p>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	<p>6.6</p>
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																				
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																			
--	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																			
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																			
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
--	1.00 מ'	י. ארון רשת																																			
--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד																																			

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p>
	<p>חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל 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-קווים 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>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>23.3.2 - מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 23.3.3 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה 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. 23.3.4 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.8</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>
<p>6.11</p>	<p>פיתוח תשתית</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 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>פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</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. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומ</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<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 הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה הועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט יסודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. תוספת למבנים כאלה 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 בניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.15</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	



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

6.17 הפקעות לצרכי ציבור	
שטחים הציבוריים הכלולים בחלוקה (תאי שטח 109, 110, 111) יופרשו לרשות המקומית ויירשמו על שמה כמפורט בטבלאות האיזון. שאר השטחים הציבוריים הכלולים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת יופקעו ע"י הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי עם אישורה	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12