

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0608539

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - דחי

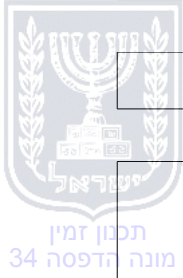
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקת מגרשים לבניה ללא הסכמת כל הבעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - דחי

251-0608539

מספר התכנית

17.934 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) (5)

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 הגליל המזרחי

232626 קואורדינאטה X

725222 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז צפון הכפר בין דרך 4 ו-3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארג'י - חלק מתחום הרשות: דחי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דחי			

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17230	מוסדר	חלק	3, 10	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/2009	1634	5897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15418 ממשיכות לחול.	שינוי	15418 ג/

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי תכנית המאושרת ג/ 15418 .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מסאלחה וליד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מסאלחה וליד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון	20: 09 23/07/2018	איאד זועבי	23/07/2018	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איחוד וחלוקה	21: 21 22/05/2019	איאד זועבי	22/05/2019	17		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	18: 19 20/02/2019	מסאלחה וליד	20/02/2019	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	גימאל זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	
	פרטי	יוסף עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	
	פרטי	זיד זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	
	פרטי	נאיל עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר דחי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	
פרטי	נאיל עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	

(1) כתובת : כפר דחי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	
בעלים		נאיל עלי זועבי			דחי	(1)	1 א	04-6702471	04-6702471	

(1) כתובת : כפר דחי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי	24867850	תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729	04-6766251	tamer.zuabi@gmail.com
	עורך ראשי	מסאלחה וליד		מסאלחה וליד	דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com
	שמאי	איאד זועבי	1383		טמרה (יזרעאל)		1 א	04-6702471	04-6702471	

(1) כתובת: טמרה אלזעבייה - (בעמק).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

חלוקת מגרשים לבניה ללא הסכמת כל הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמה
- שינוי במרחק בין מבנים
- קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים
- שינוי קווי הבניין
- הרחבת וביטול דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	111 - 100
דרך מאושרת	211, 206, 203, 202, 200
דרך מוצעת	210 - 207
דרך משולבת	205, 204, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	110, 109, 106, 102
להריסה	דרך מאושרת	202
להריסה	דרך משולבת	201
להריסה	מגורים א'	108 - 106, 101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	211, 206, 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	111 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,160.11	6.47
דרך משולבת	633.02	3.53
מגורים א'	16,141.41	90
סה"כ	17,934.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,074.6	5.99
דרך מוצעת	100.33	0.56
דרך משולבת	621.18	3.46
מגורים א'	16,138.55	89.99
סה"כ	17,934.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מגרשי משחקים וחניה. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ולא רועשים באזור המגורים - בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה, ונדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי שימושים העלולים להוות מטרד.</p> <p>כל השימושים האחרים יהיו במסגרת שטחי הבניה המותרים ולא כתוספת</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מס' מבנים ומרחק ביניהם:</p> <p>לפי הקיים בפועל במצב מוצע של התכנית. עבור בנייה חדשה: במגרשים מעל 600 מ"ר יותרו שני מבנים במרחק של מינמלי של 5 מ' ביניהם.</p> <p>גדר:</p> <p>הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך שיש בו משום הפרעה למבט.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בניה על גבי בנייני אבן:</p> <p>1. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן, אלא ע"י שימוש באבן.</p> <p>2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים, בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירות יניחו את דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>1. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים או המסלעות.</p> <p>2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת חזיתות המבנים המוצעים לחזיתות הרחוב, תהיה בידי הועדה המקומית.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>דודי שמש:</p> <p>יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מגורים א'	4.1
<p>פרגולות: יותרו מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורה של הוועדה המקומית.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>שטחים אלה ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, למעבר תשתיות, למדרכות, לגינון וניטעות, לתאורה, ולריהוט הרחוב. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה, פרט למתקני דרך, הכל על פי הנחיות הנספח הנופי של תכנית ג/15418.</p>	
הוראות	4.2.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטחים אלה ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, למעבר תשתיות, למדרכות, לגינון וניטעות, לתאורה, ולריהוט הרחוב. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה, פרט למתקני דרך, הכל על פי הנחיות הנספח הנופי של תכנית ג/15418.</p>	
הוראות	4.3.2
דרך משולבת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שטחים אלה ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, למעבר תשתיות, למדרכות, לגינון וניטעות, לתאורה, ולריהוט הרחוב. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה, פרט למתקני דרך, הכל על פי הנחיות הנספח הנופי של תכנית ג/15418.</p>	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	עיקרי	שרות				
3		11.5	4	2 (1)	55	80%	15%	%	%	65%	400	100 - 111	מגורים א'
3 (3)	צידי- ימני	3 (3)	צידי- שמאלי	3 (3)	אחורי	סה"כ שטחי בניה							
(4)		(2)											

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:

- הגובה יימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה - הנמוכה מבין השתיים.
- תותר העברת של שטחים ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה ובתנאי שסה"כ השטח נשמר.
- קווי הבניין המפורטים בטבלה הן בעבור בנייה חדשה. לעניין מבנים קיימים ראה סעיף מבנים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור מגרש מינימלי.
- 3 קומות + מרתף.
- או 0 בהסכמת השכן או במקרה של מבנה קיים בתנאי שאין פתחים בקיר המשותף. כאשר אחד מקווי הבניין הצדדיים יהיה קו 0, יהיה קו הבניין הצדדי השני לפחות 3 מ'.
- ראה רוזטה בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>מבנים מסוכנים :</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בניין רעוע המהווה, לדעתה, מקור לסכנת נפשות להסתלק ממנו תוך זמן סביר שייקבע לכך, ובאם לא ייענה לפנייתה, תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעליו בהוצאות.</p>	
6.2	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>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מבנה חנית רכב על גבול המגרש עם קו בנין קדמי 0. חניה בקו 0 תנוקז לכיוון מגרש המבקש.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל המגרש המינימלי הקבוע בתכנית במסגרת תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p>	
6.5	חשמל
<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 ינתן היתר בניה בנייה 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>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p>	



חשמל	6.5
<p>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 עבודות 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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2- ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת. 3- ביוב: 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>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>4- אשפה :</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בשטח יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.</p>	



6.7	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי 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>	

6.8	פיקוד העורף
<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>	



6.9	פיתוח תשתית
<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 הוועדה המקומית.</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 למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>2. ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.</p>	



6.10	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. הבטחת מעבר גישה למגרשים באישור הוועדה המקומית.</p>	

6.11 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>ב. פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתית וכל שירות ציבורי אחר, באישור מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. בשטחים בהם שיפוע המדרון עולה על 20%, תכלול הבקשה להיתר פתרונות לייצוב המדרונות כדוגמה מסלעות או קירות תומכים מדורגים כשגובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מטר. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p>	

6.12 מבנים קיימים	
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו 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 הבניין הקבועים בתכנית.</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. למבנים החקלאיים תינתן תקופת שימוש עד ל-10 שנים</p>	

6.13 היטל השבחה	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>כל השטחים אשר מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	

6.15 הריסות ופינויים	
<p>המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה</p>	

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה</p>	