

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0638148

הרחבת תכנית מתאר מגדל שמש ג/24467



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/12/2018

להפקיד את התכנית
01/09/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מצד דרומי של כפר מגדל שמש, בכניסת הכפר. מטרת התכנית הרחבת תכנית מתאר למגורים והתוית דרך וגישות למגרשים המוצעים וקיימים לפי תכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

הרחבת תכנית מתאר מגדל שמש ג/24467

256-0638148

מספר התכנית

3.717 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	מעלה חרמון
	קואורדינאטה X	272284
	קואורדינאטה Y	796712

1.5.2 תיאור מקום דרום כפר מגדל שמש, כניסת הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידל שמש - חלק מתחום הרשות: מגידל שמש

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלריחאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	מוסדר	חלק		1

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

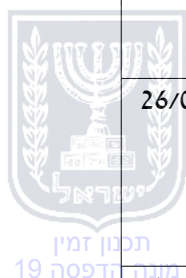


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
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
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
07/07/2005	3362	5414	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9858 בתחום של תכנית זו.	החלפה	ג/9858

הערה לטבלה:



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				סמאח מולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סמאח מולה		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		14	06/09/2018	עלאא אבו ריא	08: 08 06/09/2018		לא
תשתיות	מחייב		7	04/03/2019	מאהר שאער	09: 36 04/03/2019	מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	06/09/2018	עלאא אבו ריא	13: 15 08/10/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/08/2018	עביר סעיד	02: 01 12/08/2018		לא
תשתיות	מחייב	1: 500	1	04/03/2019	מאהר שאער	09: 35 04/03/2019	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/08/2018	סמאח מולה	09: 33 29/08/2018		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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדת תכנון ובניה מעלה חרמון	מסעדה	(1)		04-6321667	04-6982111	rachel_mh @iula.org.il
	פרטי	דאליה אבו סאלח			מגידל שמס	(1)		04-6981137	04-6982111	bsmsdy139 @gmail.co m
	פרטי	בסאם אברהים			מגידל שמס	(1)		04-6981137	04-6982111	bsmsdy139 @gmail.co m
	פרטי	נסיב ספדי			מגידל שמס	(1)		04-6981377	04-6981377	rabah999@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מערבי מגדל שמס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בסאם אברהים			מגידל שמס	(1)		04-6981137	04-6982111	bsmsdy139@gmail.c om

(1) כתובת: מערבי מגדל שמס.

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
מהנדסת	עורך ראשי	סמאח מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377	04-9996972	hitzhaglil@g mail.com
מהנדסת אזרחי ומודד מוסמך	מודד	מגד אבו סאלח	1261		מגידל שמש	(1)		04-6984323	04-6982835	majd1261@g mail.com
יועץ נוף	מהנדס	עלאא אבו ריא	1019833		טירת כרמל	(2)		04-6790520	077-4703482	Rayaala@gm ail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(3)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014 @gmail.com
יועץ מי ביוב	יועץ תשתיות	מאהר שאער	00079570		מגידל שמש	(4)		04-9961744	04-9961744	m@m- eng.co.il

(1) כתובת: ת"ד 500.

(2) כתובת: טירת כרמל.

(3) כתובת: ת"ד 659.

(4) כתובת: ת.ד. 107 מגידל שמש 1243800.



מנהל המגורים
משרד הסביבה והתכנון



מנהל המגורים
משרד הסביבה והתכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הרחבת תכנית מתאר מגדל שמש מצד דרומי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בניה.
- 2- התווית דרכים חדשות.
- 3- שינוי יעוד קרקע משטח התכנית -
 - א. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט למגורים א.
 - ב. שינוי יעוד משטח מגורים א לדרך מוצעת.
 - ג. שינוי משטח ללא תכנון מפורט לדרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מוצעת	4

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,709	45.98
שטח ללא תכנון מפורט	2,008.03	54.02
סה"כ	3,717.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,419.76	65.10
מגורים א'	1,297.34	34.90
סה"כ	3,717.1	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א' תותר בניית בתי מגורים . בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקים של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים . העיסוק ימוקם בקומת קרקע , ראשונה ו/או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי , חניה, משרדים לבעלי עסק חופשי , מרפאות , ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעשים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד גן ילדים , מעון יום או מועדון נוער, חדרי אירוח.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות *החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) . *תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . *באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב , מעבר רגלי , תשתיות ומתקני דרך .
4.2.2	הוראות



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	3	3	(4) 6	(3) 24	4		50	300	300	84	(2) 216	(1) 84.9	1	מגורים א'
3	3	3	3	(4) 6	(3) 24	4	3	50	300	300	84	(2) 216	694.78	2	מגורים א'
3	3	3	3	(4) 6	(3) 24	4	2	50	300	300	84	(2) 216	517.6	3	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

* גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * תא שטח 1 הינו מגרש השלמה. השימוש וזכויות הבניה בתא שטח זה יהיה עפ"י המאושר בתכנית ג/9858. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא שטח זה, הינו צירופו למגרש הגדול בהליך תכנוני נוסף,

בהתאם לחוק התו"ב..

(2) שטחי הבניה ביעוד מגורים יהיו לטובת מגורים ושימושים נוספים כגון :

מסחר, תעסוקה, אכסון תיירות, מבנה ציבור, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן :

120 מ"ר מגורים יומרו ל- 30 מ"ר שיועדו למסחר

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .

120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות. (יחידת אירוח בשימוש אכסון תיירותי תהיה בגודל של 40 מ"ר).

בכל מקרה של המרת שטחים לשימושים הנוספים לפי המפתח המפורט לעיל השימוש העיקרי יהיה שימוש של מגורים .

(3) כולל גג רעפים..

(4) 5 מעל קומה מפולשת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>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- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>										
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>										
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.3</p>										
<p>6.4 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. 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: מצייר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1" data-bbox="351 1657 1262 2150"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> </table>	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'	<p>6.4</p>
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'										



6.4	חשמל												
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="837 136 1268 212">35.0 מ'</td> <td data-bbox="148 136 837 212">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 212 1268 302">5.0 מ'</td> <td data-bbox="148 212 837 302">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 302 1268 392">3.0 מ'</td> <td data-bbox="148 302 837 392">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 392 1268 548">בתיאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="148 392 837 548">כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 548 1268 638">1 מ</td> <td data-bbox="148 548 837 638">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 638 1268 728">3 מ'</td> <td data-bbox="148 638 837 728">שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p data-bbox="148 795 1268 929">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 data-bbox="148 929 1268 1120">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 ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p data-bbox="148 1120 1268 1265">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 data-bbox="148 1265 1268 1444">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.</p> <p data-bbox="148 1444 1268 1534">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 data-bbox="148 1534 1268 1646">על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p data-bbox="148 1646 1268 1684">(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון	1 מ	ארון רשת	3 מ'	שנאי על עמוד
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו												
5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך												
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה												
בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון												
1 מ	ארון רשת												
3 מ'	שנאי על עמוד												

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p data-bbox="148 1765 1268 1848">- לא יינתן היתר בניה לבתי מגורים ו/או לחדרי אירוח אלא לאחר שיבוצעו בפועל תשתיות מים וביוב ציבוריות בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.</p> <p data-bbox="148 1848 1268 1937">אישור בכתב מאת תאגיד המים והביוב האזורי לגבי ביצוע האמור לעיל יהווה אסמכתא עבור הועדה המקומית לגבי מילוי תנאי זה.</p> <p data-bbox="148 1937 1268 2132">- תנאי למתן היתר בניה לבתי מגורים / אירוח מכוח של תכנית זו- הצגת פתרון מלא לחיבור שפכי כל אחד מהבניינים שבתכנית הבניה למערכת ביוב ציבורית ואישור החיבור ע"י תאגיד הביוב האזורי. במידה הצורך, יתכננו מגישי הבקשות להיות תחנות שאיבה לביוב פרטיות</p>



<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בהתאם לכל הכללים הקיימים.</p> <p>- תנאי לאיכלוס המבנים החדשים - חיבור בפועל למערכת תשתיות (מים וביוב) ציבוריות בתאום עם תאגיד המים והביוב האזורי.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית רשות ניקוז כנרת.</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.</p> <p>פתרון לפסולת :</p> <p>הפסולת לסוגיה תועבר לאתרים תחנת מעבר לפסולת בחגל במנחמיה, לטיפול מיון ומחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות למיחזור פסולת.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת ובכפוף לתכנית האב לפסולת של הישוב</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>* בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגונים סופגי מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרי נקבוביים וחדירים.</p> <p>* יש לפנות את כל מי הנגר העילי הנקי מתחומי המגרשים לשטחים הפתוחים ולא מערכות הניקוז האזוריות ובהמשך לאפיקי הנחלים שבאזור.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהי אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית .</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <p>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>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	<p>6.10</p>

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לביצוע התכנית :
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.13

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים דרכים ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19