

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0659243

איחוד וחלוקה ללא הסכמה-דיר אל אסד-בבכ/מק/16051/32/18

מחוז

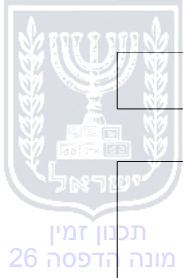
צפון

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

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

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית בבכ/מק/16051/14/17 לצורך הסדרת בעלויות בקרקע והתאמת המצב בין השכנים להסדרת היחסים ביניהם מבחינה תכנונית וקניינית-דיר אל אסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנון זמין
יונה הדפסה 26

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 224621

קואורדינאטה Y 759707

1.5.2 תיאור מקום

דיר אל אסד-שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

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
18818	מוסדר	חלק		51-52, 54-55

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0263475	605, 526, 523, 224, 222, 220 - 606, 606

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
260-0263475	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0263475, בתחום של תכנית זו.	7695	4902	11/02/2018
16051 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16051 ממשיכות לחול.	6563	3491	12/03/2013

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/16051 בכפוף לשינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית 260-0263475.



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				אסעד אסדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסעד אסדי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	15/01/2020	פהים מחיול	09: 39 16/01/2020		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	08/07/2019	אסעד אסדי	11: 44 09/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/08/2019	אסעד אסדי	13: 00 26/08/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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, מועצה מקומית דיר אל אסד		דיר אל אסד	דיר אל-אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית דיר אל אסד		דיר אל אסד	דיר אל-אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1:

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל-אסד	דייר אל-אסד ד"א	902	04-9881584		A0522475539@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל-אסד	(1)				a0522475539@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(2)				famakhoul@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד: 902.

(2) כתובת : ת.ד: 675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי הוראות בנייה לצורך הסדרת בנייה קיימת והתאמת המצב התכנוני למצב הקנייני בקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה
2. שינוי קווי בניין.
3. הגדלת מס' יח"ד.
4. הגדלת גובה מבנה.
5. הרחבת דרך והארכתה.
6. שינוי בהוראות הבינוי.
7. הגדלת מספר הקומות.



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'	2241, 2221, 2201
שטח ציבורי פתוח	5231
דרך משולבת	6061

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,366	22.99
מגורים ב'	4,428	74.52
שטח ציבורי פתוח	148	2.49
סה"כ	5,942	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,401.93	23.60
מגורים ב'	4,426.11	74.50
שטח ציבורי פתוח	112.78	1.90
סה"כ	5,940.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	-בתי מגורים. -מועדונים חברתיים ופרטיים. -גני ילדים ופעוטונים, מותר באישור ובהסכמת הרשות המקומית. -מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. -משרדים של בעלי מקצועות חופשיים תותר בקומת הכניסה, עם כניסה נפרדת. -מחסנים יהיו חלק אינטגרלי ממבנה מגורים. -מעליות, חדר מכונות, הסקה וכדו' -מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , מתקני מנוחה,הצללה,מדרגות,שבילים,מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, תשתיות ומקלטים ציבוריים. תותר הקמת מתקן טרנספורמציה לחברת חשמל באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השצ"פים יתוכננו על ידי אדריכל נוף ע"פי התכנית המאושרת.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		גודל מגרש מזערי	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	
										צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
מגורים ב'	400	72	54	126	42	4 (1)	10	12 (2)	4	3 (3)	3 (3)	(4)	(4)	(4)

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 מדרך גישה ראשית.
- * גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.
- * תותר העברת אחוזי בניה ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית
- * באילוצי שיפועי קרקע תותר הקמת רמפה /גשר גישה בקו בניין אפס.
- * תותר חניה פרטית מקורה בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. ושטח לא יעלה על 10 מ"ר, שטח יכלל במניין חישוב השטחים, החניה תבנה בקו 0 (צדדי ו/או קדמי).
- * הגישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין 0.00 ללא נסיגה מגבול הדרך.
- * המבנים ייבנו בצורה מדורגת בהתאם למדרון השטח הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגרש.
- (2) ללא יציאת גג.
- (3) או לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	1. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, אשר תכלול העמדת המבנה, חומרים, גבהים ופיתוח כולל חניה / חניה מוצללת, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות, חצרות, גינות, קווי ביוב, שעון מים, מכבי אש, מתקני גז, פילר ופח אשפה. 2. בתוך המגרש לרבות בחזית הראשית תוקם חניה פרטית מוצללת עם גג רעפים בגובה לא יעלה על 2.20 מ' במקום הנמוך, שיפוע הגג לא יעלה על 20%. סביב משטח החניה ישולב עם צמחים ומטפסים מתאמים. 3. עיצוב הגג כחזית חמישית : א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולאריות, מתקנים טכניים ביתיים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטרד ויזואלי סביבתי. ב. בגגות משופעים, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג, מערכות טכניים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד אסורה בהחלט. 4. צבע חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים /מסנוורים, אסורה בהחלט. 5. באזור מגורים ב' המבנים ייבנו בצורה מדורגת ובהתאם למדרון השטח הקיים.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.3
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על עיליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / על עילון 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 , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
ביוב : א : תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תוכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת ההולכה האזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה (נקודה C בנספח) ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (כל הקווים המסומנים בנספח ביוב) . ב : תנאי לאכלוס הבתים שקבלו היתרי בנייה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת ביוב אזורית ופיתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל"). ניקוז : 1. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע פתרונות קצה למערכת הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז ולאישור רשות הניקוז האזורית . 2. תנאי לקבלת היתר בניה, יישום התוכנית להקמת מוביל הניקוז במגידל כרום. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	



6.5	הוראות פיתוח
א.הוראות פיתוח המגרש : 1.יש לבנות קירות/גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר. קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית. בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה. 2.מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרכות גובלות המגרש. בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת פחי אשפה, פילר, הידרנטים, ושעוני מים. מיכלי גז ופילרים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'. בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה מוטורית ו/או להולכי רגל. מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו'. 3. השצ"פים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי/האינטנסיבי, לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי. בכל מקרה השצ"פים יבוצעו לפי תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך. 4.בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי. יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים.	
6.6	איחוד וחלוקה
תוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, עם אישור התכנית תירשם החלקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור, בהתאם לטבלת שטחים.	
6.7	ניהול מי נגר
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים , מניעת ריצוף שטחים אטומים וכדו'. עודפי מי נגר עילי יש לפנות לשטחים פתוחים/ ציבוריים עם התקנת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף. תנאי למתן היתר בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל -1970.	
6.8	פסולת בניין
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	

6.8

פסולת בניין

-כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה) . בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

-תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.9

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.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

א.יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים.

על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.

ב.תנאי למתן היתר בניה- קבלת חוות דעת מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בבקשות להיתרי בניה שיוגשו מכוחה של תכנית זו.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

א.טיפול בחומרי חפירה ומילוי:

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

- 1.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת ההיתר.
- 2.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).
- 3.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.
- 4.חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ב.חציבה ומילוי:

- 1.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 2.בהעדר האיזון:

-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל .

-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

- 3.הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 4.היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

5. ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.
קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב.
מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.
6. יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניה או לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מיידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית.
אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.
7. שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.
8. באזור מגורים ב' מומלץ לבנות בצורה מדורגת תואמת למדרון השטח ומשתלבת עם הנוף הסביבתי.

6.13

היטל השבחה

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

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מהתכנית המאושרת ג/ 16051 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי