

## הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0797274

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, חלקות 99 ו 150 - מערב עין מאהל

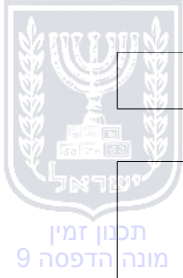
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

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

התכנית יזומה ע"י חלק מן הבעלים בחלקות 99 ו 150 כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים . מאחר ולא היה אפשרי לבצע חלוקה בהסכמת הבעלים , החלוקה בוצעה תוך איזון בהפרשות בין החלקות הכלולות בתכנית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה , חלקות 99 ו 150 - מערב עין מאהל

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0797274

שטח התכנית 6.892 דונם

סיווג התכנית  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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 מבוא העמקים

קואורדינאטה X 232819

קואורדינאטה Y 736423

**1.5.2 תיאור מקום** מערב עין מאהל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עין מאהל - חלק מתחום הרשות: עין מאהל

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב     | רחוב          | מספר בית | כניסה |
|----------|---------------|----------|-------|
| עין מאהל | ואדי אלחיוויך |          |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16935    | מוסדר   | חלק           | 150                 |                   |
| 16936    | מוסדר   | חלק           |                     | 99                |

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 |
|-------------|------------------|
| ג/ 19375    | 103 - 105, 203   |

**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      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 19375          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19375 ממשיכות לחול. | 6578               | 4251                    | 18/04/2013 |

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/19375.



**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 |          |                   |             | פח'רי חביבאללה |                   |                           | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | פח'רי חביבאללה |                   | תשריט מצב מוצע            | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב |          | 1                 | 25/11/2019  | פאדי סלימאן    | 00: 24 26/11/2019 |                           | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מחייב |          | 7                 | 25/11/2019  | פאדי סלימאן    | 00: 26 26/11/2019 | נספח לטבלאות הקצאה ואיזון | לא                  |
| חלוקה לתאי שטח       | מחייב | 1: 500   | 1                 | 25/11/2019  | גימאל אבוליל   | 00: 26 26/11/2019 |                           | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 25/11/2019  | פח'רי חביבאללה | 00: 29 26/11/2019 |                           | 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

**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 | מוחמד אבוליל |            |          | עין מאהל | (1)  |     | 052-6969903 | 04-6565938 |       |
|             | פרטי | עמאד אבוליל  |            |          | עין מאהל | (2)  |     | 050-2173152 | 04-6465734 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 1421.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|------|--------------|------------|----------|----------|------|-----|-------------|------------|-------|
| פרטי | מוחמד אבוליל |            |          | עין מאהל | (1)  |     | 052-6969903 |            |       |
| פרטי | עמאד אבוליל  |            |          | עין מאהל | (2)  |     | 050-2173152 | 04-6465734 |       |

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 1421.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב     | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|--------------|------------|----------|----------|------|-----|-------------|------------|-------|
| בעלים |       | מוחמד אבוליל |            |          | עין מאהל | (1)  |     | 052-6969903 |            |       |
| בעלים |       | עמאד אבוליל  |            |          | עין מאהל | (2)  |     | 050-2173152 | 04-6465734 |       |

(1) כתובת: כביש ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 142.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב      | רחוב  | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-----------------------------------------|-----------|-------|-----|-------------|-------------|---------------------------|
|                | עורך ראשי | פחירי חביבאללה |               | פחירי<br>חביבאללה -<br>משרד<br>אדריכלות | נוף הגליל | עצמון | 16  | 04-6565938  |             | arch2fakhri@<br>yahoo.com |
|                | מודד      | גימאל אבוליל   | 1025          | גשמא                                    | עין מאהיל | (1)   |     | 052-8368093 | 073-7296288 | geshma1@g<br>mail.com     |
|                | שמאי      | פאדי סלימאן    | 1828          | פאדי סלימאן<br>שמאי<br>מקרקעין          | מג'אר     | (2)   |     | 052-8646000 | 04-6785074  | fadislman@<br>gmail.com   |

(1) כתובת: מרכז הכפר.

(2) כתובת: ת.ד 5029.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

שינוי בקו בניין

שינוי בגודל מגרש מינימאלי

שינוי בהוראות הבינוי



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח   |
|-----------------|-----------|
| מגורים ב'       | 107 - 101 |
| שטח ציבורי פתוח | 303 - 301 |
| דרך מאושרת      | 202, 201  |

| סימון בתשריט        | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת      | 202, 201       |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב'       | 107 - 101      |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 302            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 2,167 | 31.44  |
| מגורים ב'  | 4,104 | 59.55  |
| שצ"פ       | 621   | 9.01   |
| סה"כ       | 6,892 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 2,152.52  | 31.43        |
| מגורים ב'       | 4,078.9   | 59.56        |
| שטח ציבורי פתוח | 616.94    | 9.01         |
| סה"כ            | 6,848.37  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | מגורים, בנוסף תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת, ואשר לא מהווים מטרד תחבורתי או סביבתי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין/קיר כובד עם חיפוי אבן לקט מקומית בגוון מתאים לסביבה.</p> <p>במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים יישמשו כגנים ושטחים פתוחים מטופחים.</p> <p>מרווחי הבניה הפונים לדרכים יישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן.</p> <p>חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'.</p> <p>בקר חזית המגרש ייבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יהי מוסתר במידת האפשר.</p> |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, שבילים (גם לנכים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים ומעברי תשתיות.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח עד 30 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מפלסי פני השטח יהיו נמוכים מסביבתם, השכבה העליונה תהיה שכבת קרקע גננית קלה ופוריה, להשהיית וקליטת מי נגר ונטיעות.</p> <p>עיצוב צמחי - (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מתאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפול.</p>                                                                                                                                                                        |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יש להתחשב במדרון השטח הקיים, לתכנן בקפדנות למניעת סחף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| 4.3   | דרך מאושרת                                                                                                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                   |
|       | תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה .<br>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                    |
| א     | הוראות פיתוח<br>לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפונו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית .            |
| ב     | עיצוב אדריכלי<br>עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה ..                          |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |        |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד |           |                                  |                                  |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------|--------------------|------|--------------------|---------|--------|------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
|                  |               |                                                |                         |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |        | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |         |        |      |           |                                  |                                  |
|                  |               |                                                |                         |                         |                             | עיקרי                    | שרות   | עיקרי              | שרות | גודל מגרש<br>מזערי |         |        |      |           |                                  |                                  |
| קדמי             | אחורי         | צידדי-<br>שמאלי                                | צידדי- ימני             | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                             |                          |        |                    |      |                    |         |        |      |           |                                  |                                  |
| 3                | 3             | 2                                              | 3                       | 3                       | 11.5 (1)                    | 5                        | 42     | 126                |      |                    | 18      | 108    | 280  | 101       | מגורים ב'                        | מגורים ב'                        |
| (2)              | 3             | 2                                              | 3                       | 3                       | 11.5 (1)                    | 5                        | 42     | 126                |      |                    | 18      | 108    | 400  | 104 - 102 | מגורים ב'                        | מגורים ב'                        |
| 3                | 3             | 2                                              | 3                       | 3                       | 11.5 (1)                    | 5                        | 42     | 126                |      |                    | 18      | 108    | 400  | 107 - 105 | מגורים ב'                        | מגורים ב'                        |
| 3                | 3             | 3                                              | 3                       | 1                       | 4                           |                          | 30 (4) | 30 (4)             | מ"ר  | מ"ר                | מ"ר     | 30 (3) | 399  | 301       | שטח ציבורי<br>שטח ציבורי<br>פתוח | שטח ציבורי<br>שטח ציבורי<br>פתוח |

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:

א- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה .

ב. תותר הקמת רמפה/גשר כניסה בקו בניין קדמי 0.

ג- גובה המבנה נמדד מהקומה הנמוכה ביותר .

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ' + 2.5 מ' ליציאת גג או רעפים.

(2) לפי הרוזטה.

(3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30 מ"ר.

(4) 30 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

בבקשה להיתר בניה יש לכלול הוראות מפורטות בדבר : חניה , מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, צבע בגוון משתלב עם הסביבה, פתוח וגינון וכו'.

**6.2****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.3****דרכים וחניות**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או המתוכננות בתכנית .
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
- ג. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות .

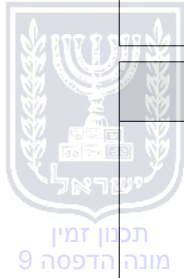
**6.4****חניה**

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 מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.5****חשמל**

- 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'
- בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
- (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ'
- בקו מתח עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ'
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'
- אין לבנות מעל לכבלי לחשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.5</b>  | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | מחברת החשמל.<br>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6.6</b>  | <b>ניקוז</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/19375, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.<br>א. שימור וניצול מי נגר עילי ( בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 ) :<br>א.1 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים , בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה , השהיה והחדרת של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה , השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .<br>א.2 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .<br>א.3 הנחיות נוספות לשימור וניצול לשימור וניצול מי נגר עילי תהיינה בהתאם לנספח שימור וניצול מי נגר עילי המהווה ממסמכי תכנית ג/19375 . |
| <b>6.7</b>  | <b>ביוב</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית לוח זמנים לביצוע התשתיות בתחום התכנית , ובאופן שמערכת הביוב (כולל פתרון קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.8</b>  | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|             | אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>6.9</b>  | <b>תקשורת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|             | מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה<br>( בקשה להיתר , תנאי ואגרות ) תש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6.10</b> | <b>איחוד וחלוקה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|             | חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת<br>אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה . תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 ..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.11</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|             | עפ"י סעיף 83'ג , עצים בוגרים בתחום התכנית , מסומנים בתשריט יועקרו בהתאם לאשור פקיד היערות .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.12</b> | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|             | 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.<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |





| פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.12 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>והבניה ( בקשה להיתר, תנאיו ואגרות ) התש"ל 1970.</p> <p>1. 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.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .</p> <p>5. כמויות פסולת הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימושי קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :</p> <p>קבוצת ייחוס</p> <p>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</p> <p>בנייה מגורים ב.</p> <p>לפחות 10 טון .</p> |      |
| פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.13 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| פיתוח סביבתי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6.14 |
| <p>אשפה.</p> <p>1- באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג /נפש /יום.</p> <p>2. הוראות נוספות למתקני אשפה :</p> <p>-נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' 240 ליטר לכל מגרש , יותקן בתוחם המגרש ( נישא מיועדת מטרה זו) .</p> <p>-מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' 6 מ"ק .</p> <p>-כלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' 2 מ"ק.</p> <p>-מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| פיתוח תשתית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.15 |
| <p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>פיתוח תשתית</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p> |                    |
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>6.16</b></p> |
| <p>א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>                                                                                                                                                                                            |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>6.17</b></p> |
| <p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.18</b></p> |
| <p>-תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>-היתרי בניה יוצאו בתאי שטח מס' 101-107 רק לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוח זמנים לביצוע התשתיות בתחום התוכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל פיתרון קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p>                                                     |                    |
| <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>6.19</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצא של חומרי חפירה משטח התכנית והפתרון לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית הסמוכה.</p>               |                    |
| <p><b>היטל השבחה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>6.20</b></p> |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>                                                                                                                                                                                                          |                    |
| <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>6.21</b></p> |
| <p>השטחים הציבוריים יופרשו לרשות המקומית כפי שמצויין בטבלת ההקצאה והאיזון</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | לי"ר     | לי"ר   |

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

