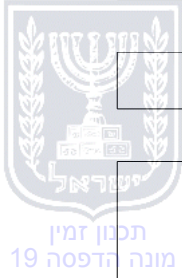


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0626986

שינוי יעוד ממגורים ב' לשטח ציבורי פתוח פקיעין - ג/25140



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/12/2019
להפקיד את התכנית
19/01/2020
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

- שטח התכנית נמצא במרחק מטרים ספורים ממבנה כנסייה.

- בשטח וסביבתו קיים מחסור בשצ"פים.

- השצ"פ המתוכנן אמור לשמש מספר תפקידים לרבות:

1- עיצוב עירוני (עיצוב כיכר תחבורתי).

2- בשצ"פ קיימת אפשרויות התקנת ספסלים למנוחה ופינת פנאי לרבות באירושעים השונים ובחגים וכדו'.

3- מצ"ב תכנית בינוי מנחה מצויין בה הקשר הפיסי בין השצ"פ (פארק כיס) לבין הכנסייה ע"י שביל הליכה ומדרכה ועוד.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 שינוי יעוד ממגורים ב' לשטח ציבורי פתוח פקיעין - ג/
 25140

מספר התכנית
 258-0626986

1.2 שטח התכנית
 3.352 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

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
 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 מעלה נפתלי

229427 קואורדינאטה X

766106 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על יד הכנסייה הקתולית בישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקייעה) - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פקיעין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19077	מוסדר	חלק	3	5, 111
19204	מוסדר	חלק		3-4

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
258-0368605	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 258-0368605 בתחומה של תכנית זו.	7722	5984	07/03/2018
ג/ 3232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3232 ממשיכות לחול.	3843	1242	07/02/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 08 27/07/2019	אברהים דויירי	27/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 40 21/08/2019	אברהים דויירי	20/08/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	09: 47 22/08/2019	פהים מח'ול	21/08/2019	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	12: 49 21/08/2019	אברהים דויירי	20/08/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9977105	04-9571821	halim. 89@walla.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	04-6558221	04-6560521	tzafontichnun@mami .gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: בית מלון פלאזה ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם דויירי	38095	אברהם דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)		050-5225112	04-6461896	i.dweiry@gm ail.com
שמאי מוסמך	שמאי	פהים מחיול	1653	פהים מחיול	פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-9976862	04-9976862	famakhoul@ gmail.com
מודד מומסך	מודד	יוסף עלי	787	יוסף עלי	פקיעין (בוקייעה)	(3)		04-9972017	04-9972017	yosefali@net vision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 10737.

(2) כתובת: פקיעין, ת"ד 675.

(3) כתובת: ת.ד. 166 פקיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מטרת התכנית תכנון אזור שצ"פ בצומת תחבורה באזור מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור שצ"פ.

2. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

3. קביעת הוראות בנייה, מרווחי בנייה וגובה מבנים.

4. קביעת הוראות פיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, חניה, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

5. קביעת הנחיות סביבתיות.

6. קביעת שטחי בנייה מירביים.



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 ב'	3
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,277	67.93
מגורים	589	17.57
מגורים ב'	486	14.50
סה"כ	3,352	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,277.48	67.94
מגורים ב'	761.58	22.72
שטח ציבורי פתוח	313.22	9.34
סה"כ	3,352.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בנייני מגורים. בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב וחנויות לממכר קמענאי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד (בטון, עץ, פלדה וכדו').
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים: פארק כיס אשר ישמש לכל הגילאים, ספסלים, מתקני אשפה והצללה (פרגולות וכדומה) צמחים (עיצים, שיחים, בני שיח, מטפסים, כיסוי צמחי, מדשאות וכדומה) שבילים מדרגות משטחים מרוצפים ותאורה וכדו', השטח יתוכן על ידי אדריכל נוף מסמך.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה, חסכוניים במים ובטיפולים. השטח יבוצע נמוך מסביבתו במידה שיתאפשר להשייט מי נגר בתחומו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המדרכות ייבנו מאבן משתלבת בגוונים מתאימים, תכנון שדרות בצמחים ובעיצי רחוב מתאימים הכל עפ"י תכנון אדריכל נוף מוסמך.



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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10 (2)	8	6	55	150			30	(1) 120	400	3	מגורים	מגורים ב'

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 היינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.
- גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או עלית גג.
- תותר הגדלת גובה המבנה ב- 2.5 מ' לצורך עלית גג או גג רעפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 20% מתוכם עבור שימושים שאינם מגורים בהתאם לסעיף 4.1.
- (2) ללא מעקה או עלית גג או גג רעפים.
- (3) לפי התשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>תנאי להיתר בניה צירוף תכנית בינוי מנחה לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 או קנה מידה מתאים אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חומרי גמר, ריצופים, סוגי עצים ושתילה (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי, מתפסים וכו'), קירות תמך, מעקות, ניקוז, פרגולות והצללת המבקרים, ספסלים, פחי אשפה וכדו'.</p>
<p>6.2</p>	<p>סביבה ונוף</p>
	<p>השצ"פ יתוכנן ע"י אדריכל נוף בהתאם לדרישות ובקשות המועצה המקומית. הצמחים הסמוכים לכיכר יהיו נימוכים בגובה עד 50 ס"מ שישמרו שדה ראייה לתנועה המוטורית.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה בכל תחום התכנית בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון. עם אישור התכנית תירשם החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהתאם לטבלת שטחים. תכנית לצורכי רישום תבוצע על חשבון המגיש ו/או יזם התכנית.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום 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 יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p>



6.5	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח עליוןבתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>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>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>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>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור התאגיד ומשרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי להוצאת היתרים לבינוי מכוח התכנית חיבור השירותים לקו הביוב העירוני.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה (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>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", בשטח הפרויקט יועתקו 6 עצים לפי נספח זה.</p> <p>הנחיות להעתקת עצים כתנאי למתן היתר בניה :</p> <p>עצים להעתקה :</p> <p>א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום.</p> <p>ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>ד. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בחודשי הקיץ.</p> <p>ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.</p> <p>ו. עצי חורש שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-אפריל למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ז. ביצוע עבודות העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הציבורי הפתוח הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.</p>	

פסולת בניין	6.9								
<p>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, 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 היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתכנית להלן :</p> <table border="0" data-bbox="287 1456 1262 1646"> <tr> <td>קבוצת יחוס</td> <td>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי</td> </tr> <tr> <td>בנייה רגילה למגורים</td> <td>לפחות 20 טון</td> </tr> <tr> <td>מרתפים</td> <td>לפחות 3 טון</td> </tr> <tr> <td>הריסה</td> <td>לפחות 50 טון</td> </tr> </table> <p>חומרי חפירה ומילוי :</p> <p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.</p>	קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי	בנייה רגילה למגורים	לפחות 20 טון	מרתפים	לפחות 3 טון	הריסה	לפחות 50 טון	
קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי								
בנייה רגילה למגורים	לפחות 20 טון								
מרתפים	לפחות 3 טון								
הריסה	לפחות 50 טון								



פיתוח סביבתי	6.10
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הציבורי הפתוח למהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p>	

6.10	פיתוח סביבתי
	ב. בתכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מערכת השקיה, הכל כדרישת מהנדס המועצה המקומית.
6.11	פיתוח תשתית
	כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> מפלסי הפיתוח יתוכננו באופן המשתלב בסביבה. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, והנחת תשתיות בהתאם לבקשת מהנדס המועצה. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי השצ"פ. תנאי לפיתוח/סלילה/היתר בניה, אשר מצריך העתקה או עקירה של עצים בוגרים הינו קבלת אישור פקיד היערות. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית, המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.
6.14	חומרי חפירה ומילוי
	עבודות עפר : יש להקפיד על איזון בכמות החפירה והמילוי במידת האפשר.
6.15	הריסות ופינויים
	הגדרות הקיימות והעצמים המיותרים יפוננו לאיזור מאושר בעת פיתוח השצ"פ בהתאם להוראות מהנדס המועצה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.