

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0635862

הסדרת מערכת דרכים בגוש 18674 - מעיליא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מערכת דרכים בגוש 18674, כפר מעיליא
שינוי חלק מחלקה 1 בגוש 18674 וחלקה 41 בגוש 18674 ממגורים למבני ציבור, כי החלקות האלה בבעלות המועצה וקיימים מבנים על החלקות שהם בשימוש ציבורי כמו גנים, בית הקשיש, גנים טרום חובה, ומתכננים מבנה רב תכליתי על חלקה 41, ובעתיד ישמשו רק למבני ציבור.
איחוד וחלוקה בתא שטח 1 כי קיימים חלקות שעוד לא בנו בהם ללא דרכי גישה וללא ניצול מקסימלי בגלל צורת החלקות ומדיניות המועצה להסדיר ולתכנן האזור בצורה נכונה של כולם יהיה דרכים וגישה וניצול נכון לאדמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מערכת דרכים בגוש 18674 - מעיליא
מספר התכנית	258-0635862	
שטח התכנית	33.032 דונם	
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	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	223922
קואורדינאטה Y	770189

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב-מעיליא, בין דרך מספר 46 ו-48 באזור גני ילדים וצפון כביש ראשי מס' 89

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעיליא - חלק מתחום הרשות: מעיליא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מערב-מעיליא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18640	לא מוסדר	חלק		39
18674	לא מוסדר	חלק	7, 29-30, 138	1-2, 4-6, 10-19, 26-27, 31, 41, 58, 137, 141

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

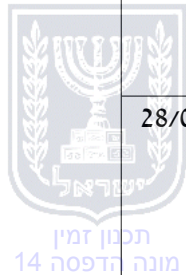
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1996	2027	4386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6296 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6296
27/08/1992	999	4036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5489 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5489
17/12/1992	642	4066	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6807 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6807
17/06/2018	8813	7840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0428490 ממשיכות לחול.	שינוי	258-0428490



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיסר פראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיסר פראן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 00 06/03/2019	סאדק חמיסה	20/08/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		21: 13 28/12/2019	עביר סעיד	06/11/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 35 11/12/2019	עביר סעיד	10/12/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		01: 38 27/01/2020	קיסר פראן	27/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעיליא	מעיליא	(1)		04-9975333	04-9972590	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.158.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעיליא	מעיליא	(1)		04-9975333	04-9972590	

(1) כתובת: ת.ד.158.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	ואחרים	ואחרים		מועצה מקומית מעיליא	מעיליא	(1)		04-9975333	04-9972590	

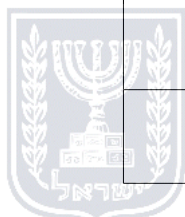
(1) כתובת: ת.ד.158.

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	קיסר פראן	38792		מעיליא	(1)		04-9971974	04-9971974	farran@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאדק חמיסה	966		מעיליא	(1)		04-9971974	04-9971974	farran@bezeqint.net
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	0079570		כפר יאסיף	(2)		04-9961744	04-9961744	abireng1970@gmail.com

(1) כתובת: מעיליא.

(2) כתובת: ת.ד. 659.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת מערכת דרכים בגוש 18674-מעיליא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מערכת דרכים
2. שינוי מדרג מאושרת למגורים ב' ולתעסוקה ומגורים ומסחר
3. שינוי ממגורים א' וממלאכה ומגורים לדרג מוצעת
4. שינוי ממגורים למבנה ציבור.
5. הגדרת שטח לאיחוד וחלוקה בעתיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	301 ,300
דרך מאושרת	103 - 100
דרך מוצעת	203 - 200
דרך משולבת	400
מגורים מסחר ותעסוקה	501 ,500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	102 ,100
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	400
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301 ,300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	3 ,2
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	501 ,500
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103 ,102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201
מבנה להריסה	דרך משולבת	400
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים ב'	2 ,1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	501 ,500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	103 ,102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	501

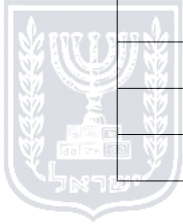
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	141	0.43
דרך מוצעת לפי ג/6296	4,831	14.63
מגורים א	26,619	80.59
מלאכה ומגורים	293	0.89
שטח לבנייני ציבור	1,148	3.48
סה"כ	33,032	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,838.37	8.59
דרך מוצעת	2,022.16	6.12

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.08	686.58	דרך משולבת
59.65	19,704.64	מבנים ומוסדות ציבור
22.88	7,556.44	מגורים ב'
0.68	223.78	מגורים מסחר ותעסוקה
100	33,031.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



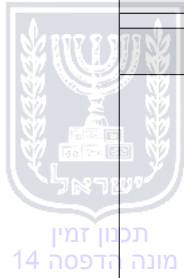
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



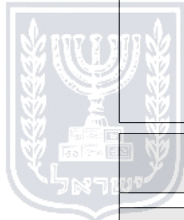
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטיחי חניה.</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכדומה שאינם גורמים הפרעה למגורים.</p> <p>ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב</p> <p>ו. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ז. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ח. שירותים ציבוריים שאינם גורמים להפרעה למגורים כגון מרפאות.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מקומות לפולחן דתי כגון כניסיה וכו'</p> <p>2. מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>3. מגרשי משחקים, פארק ציבורי, מתקנים טכניים</p> <p>4. קולנוע.</p> <p>5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה</p> <p>6. משרדים</p> <p>7. מגרשי ספורט כגון, כדורגל, כדורסל וכו'.</p> <p>8. חדרי אירוח למבקרים</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך או חניון למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעית.</p> <p>ב. גשרים להולכי רגל.</p> <p>ג. מדרכות וגינון</p> <p>ד. מתקני דרך</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. ברחובות ראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל</p> <p>ב. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך או חניון למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעית.</p> <p>ב. גשרים להולכי רגל.</p> <p>ג. מדרכות וגינון</p> <p>ד. מתקני דרך</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. ברחובות ראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל ב. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	א. דרך או מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעית. ב. גשרים להולכי רגל . ג. מדרכות וגינון ד. מתקני דרך
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. אין לחנות בדרך משולבת ב. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות
4.6	מגורים מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	יהיה מותר להקים בקומת קרקע בתי מלאכה ועל קומת בתי המלאכה יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים לתכליות כמו באיזור מגורים ב ובתנאי שעסקי המלאכה אינם גורמים מטרד למגורים
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי											
3 (5)		4	(3)	60	144 (2)	24 (1)	120	500	301,300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		4	(6) 4	36	144	24	120	400	1	מגורים	מגורים ב'
3		4	(7) 4	36	144	24	120	400	2	מגורים	מגורים ב'
3 (9)		4	(7) 4	36	144	24	120	400 (8)	3	מגורים	מגורים ב'
3 (9)		4 (11)	(7) 4	36	144	24	120	400 (10)	501,500	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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. תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה לתחת מפלס הכניסה או בין הקומות בתנאי שסכ"ה אחוזי בנייה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי בנייה מותרים באזור.

ב. מפלס הכניסה הקובעת מתייחס למפלס הקומה הנמוכה ביותר במבנה (ללא מרתף)

ג. תאי שטח 500 ו- 501 נוצרו כתוצאה מביטול דרך מאושרת לאחר התאמת התוואי למצב הקיים. היות ושטחם קטן מאד, והם אינם מהווים מגרשים בפני עצמם, מטרת התכנית לאפשר איחודם בעתיד עם המגרשים הקיימים בצמוד אליהם. היות ובמערכת המבא"ת לא קיים יעוד התואם את היעוד המאושר הגובל (מגורים ומלאכה ע"פ תכנית ג/6296), הוגדר לתאי שטח אלה יעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" תוך פירוט שימושים וזכויות זהים למאושר ביעוד מגורים ומלאכה. ניתן לאחד תאי שטח אלה עם המגרשים הגובלים ביעוד המאושר "מגורים ומלאכה" לפי תכנית ג/6296.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר הקמת חנייה בשטח של 24% לכל קומה, בהיכ שטח 72%..

(2) מתוכם עד 400 מ"ר חדרי אירוח למבקרים.

(3) ל"ר.

(4) במידה ותבנה כניסייה, גובה הכניסייה עד 29 מ' ממפלס הכניסה ו- עד 10 מ' מתחת למפלס הכניסה..

(5) קו בניין 0 (אפס 9 לחנייה מקורה או טריבונוה למגרש ספורט בתא שטח 301.

(6) 4 יחידות דיור לכל מגרש ששטחו 400 מ"ר.

(7) למגרש.

(8) גודל מגרש מינימלי מתאפשר רק בהתייחס לשטחי חלקות המקור.

(9) קו הבניין הקדמי 0 הינו רק למבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

(10) מינמלי:

(11) "תעסוקה (בתי מלאכה) בקומות הקרקע ומעל שלוש קומות מגורים, כמפורט בסעי' 4.6.1."



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>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: 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>6.3.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.3.2 ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה</p>

	6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . 6.3.3 ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של ביישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>6.3.4 סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה .</p>	
	6.4 פיקוד העורף	6.4
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	
	6.5 שרותי כבאות	6.5
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>א.תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p> <p>ב.היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	6.7 היטל השבחה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
	6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין</p>	
	6.9 רישום שטחים ציבוריים	6.9
	<p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>	
	6.10 הריסות ופינויים	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>א.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר .</p> <p>ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
	6.11 שמירה על עצים בוגרים	6.11
	<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.11
<p>שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. לגבי עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יש לכלול בתיק המידע לפני הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לפני שימוש בשטח הוראות פרטניות לשימור שיתייחסו בין השאר למרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p> <p>ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעות עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ', או בהתאם להנחיות התקפות של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא על ידי עצים קיימים ו/או באמצעות נטיעת עצים חדשים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשיח.</p>	



מבנים קיימים	6.12
<p>א. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו, ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו תחול ההוראה הבאה: על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין</p>	



6.12	מבנים קיימים
	<p>הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :-</p> <p>-עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .</p> <p>-לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר, תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטורה הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .</p>

6.13	איחוד וחלוקה
	<p>א. תכנית זו הינה תכנית מתארית הקובעת מתחם לאיחוד וחלוקה בעתיד בתא שטח 1 , 400 ו-202 . במתחם זה תהא חובה לערוך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בנייה במתחם.</p> <p>ב. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדתה של תכנית זו. יש להעדיף קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה שלא יכלול מחוברים אשר הוקמו כדין. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.</p>



6.14	פסולת בניין
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>

6.15	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדרי למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחם התכנית יועברו, מתחומי המגרש והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.