

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0773689

תוספת זכויות, שינוי קווי בניין והסדרת בניה קיימת, מגרש 2 קורנית.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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

התכנית באה להסדיר את הבניה הקיימת של המבנה העיקרי, שינוי קווי בניין, הסדרת פרגולה קיימת הבנויה משלד קשיח (קורה ועמודים מבטון), בקשה לבניית מחסן בשטח של 20 מ"ר בקו בניה קדמי 1 מ', ותוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יעמדו על 280 מ"ר (עיקרי+שרות). כמו כן, התכנית תבצע התאמה של הוראות בינוי המוגדרות בתכנית ג/13548 ו- תכנית 205-0543397 בהתאם למגרש הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות, שינוי קווי בניין והסדרת בניה קיימת, מגרש 2 קורנית.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0773689

1.2 שטח התכנית 0.506 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

משגב	מרחב תכנון מקומי
223738	קואורדינאטה X
749866	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ישוב קורנית, רחוב היס, בית 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: קורנית

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2		קורנית

שכונה דרום מערבית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17306	מוסדר	חלק	45	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/2019	6551	8088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0543397 ממשיכות לחול.	שינוי	205-0543397
27/11/2007	761	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13548 ממשיכות לחול.	שינוי	13548 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עזיז סואעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עזיז סואעד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 01 25/04/2021	עזיז סואעד	29/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	משה אורגד			קורנית	(1)		053-7768424		ungymos52@gmail.com
	פרטי	רחל אורגד			קורנית	(1)		053-7768424		ungymos52@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קורנית, רחוב הים 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אורגד			קורנית	(1)		053-7768424		ungymos52@gmail.com
פרטי	רחל אורגד			קורנית	(1)		053-7768424		ungymos52@gmail.com

(1) כתובת: קורנית, רחוב הים 2.

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)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: חרמון 2.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עזיז סואעד	23423013		נחף	(1)				arch-az@outlook.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(2)		04-9572294		arefeb@enter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4135.

(2) כתובת: ת.ד. 54.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 16



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי הוראות בניה, תוספת זכויות והסדרת בניה קיימת, מגרש 2 קורנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת של 50 מ"ר שטחים עיקריים במגרש המגורים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 280 מ"ר (עיקרי + שרות).

- שינוי קו בניין אחורי של המבנה העיקרי בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

- שינוי קו בניין צידי-ימני של המבנה העיקרי על מנת לאשר תוספת קיימת ולאפשר בניית ממ"ד (חלק מהתוספת מיועד להריסה על מנת לאפשר בניית הממ"ד).

- הסדרת קו בניין (צידי-שמאלי) לפרגולה קיימת העשויה משלד קשיח.

- הגדרת קו בניין קדמי וצידי למחסן.

- התאמת הוראות בינוי המוגדרות בתכנית ג/13548 ו- תכנית 205-0543397 בהתאם למגרש הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2
מבנה מוצע	מגורים א'	2

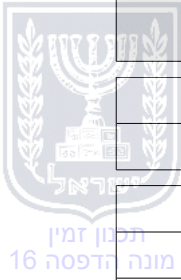
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	506	100
סה"כ	506	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	506	100
סה"כ	506	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- מגורים - משרד / סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידות אירוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרדי עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חניה: חניה שתמוקם בפינת המגרש במרווח צידי וקדמי 0 תנוקז לכיוון המגרש אותו החניה משרתת. לא יפתחו פתחים לעבר מגרש שכן. קרוי החניה בפינת המגרש יעשה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיוכן בישוב יאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>חניה שתבנה במרווחי הבניה, תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</p> <p>2. גובה מבנים: אופן חישוב גובה מבנים כמפורט בטבלת הוראות בניה סעיף 5 להלן, יימדד מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות הבית ועד רכס גג הרעפים או מעקה הבית. תותר התקנת ארובות, פרגולות / יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המירבי המותר ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ- 1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.</p> <p>3. אופן קביעת מפלס 0.00 של הבניין: מפלס קומת קרקע של בניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו.</p> <p>4. גגות: גגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים. שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים, אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם נצפים מבתיים אחרים.</p> <p>5. עליות גג: מותרת התקנת עליית גג בחלל גג הרעפים. התייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן: א. עליית הגג לא תחשב לקומה והיא תכלול במניין הקומות המותרות. אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדים (ללא גמלונים) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו. במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו ו/או היא כוללת גמלונים היא תיחשב כקומה לכל דבר והיא תכלול במניין הקומות המותרות.</p>

4.1

מגורים א'

- בעליית גג שאינה נחשבת קומה תותר פתיחת פתחים במישור הגג בלבד (סקיי לייט).
- ב. שטח עליית גג יכלל בשטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית או שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. גמר בניינים :
- גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית, או כל גמר איכותי אחר שיואשר ע"י מהנדס הוועדה. לא יותר השימוש בפח, אספסט, ניילון, פי.וי.סי. וכד'.
7. מערכת סולרית / קולטי שמש על הגג :
- א. בגגות שטוחים - מיכלי המים למערכת סולארית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסדרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.
- ב. בגגות רעפים - מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש יונחו על שיפוע גג הרעפים.
8. מסתורי כביסה :
- יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה. לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה. מתקני תליית כביסה אשר יוצבו בחצרות, יוסתרו בקיר פיתוח. מיקום מתקני תליית כביסה - יוגש במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
9. קווי בניין :
- תתאפשר בניית פרגולה העשויה משלד מבניה קשיחה (קורות ועמודים) עד קו בניין צידי שמאלי אפס ובהתאם לקיים.
- מחסן גינה עד 20 מ"ר בנפרד ממבנה המגורים יתאפשר בקו בניין קידמי וצידי עד 1 מ' וללא פתחים.
- תתאפשר תוספת בניה למבנה העיקרי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ובהתאם למסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע. למעט בקו בניין צידי ימני, תוספת בניה בקומה ראשונה תתאפשר בנסיגה של 3.0 מ'.
- לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין אפס.
10. תנאי למתן היתר בניה :
- הריסה של כל הבניה והפיתוח החורגים מגבולות מגרש.



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי (2) 5	אחורי (2) 3	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	(1)	1	48	280	60	220	450	2	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' לגג שטוח. 8.5 מ' לגג רעפים. ראה סעיף 4.1.2.

(2) קווי הבניין למבנה העיקרי כמצויין בטבלה זו ובהתאם למסומן באדום בתשריט מצב מוצע וכמפורט בסעיף 4.1.2, כמו כן תתאפשר בניית פרגולה ומחסן גינה בהתאם למצויין בסעיף 4.1.2 והמסומן בתכלת בתשריט מצב מוצע.



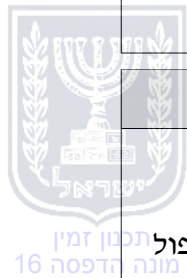
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	6.1
הוראות תכנית ג/13548 ו- 205-0543397 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.	
6.2 חניה	6.2
החניה תהיה בתחום המגרש 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.	
6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>- שפך ועודפי קרקע:</p> <p>א. תכנון הבניינים בתחום תכנית זו יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.</p> <p>ב. לא יותר לשפך שפך ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה עפ"י תכנית שתילה ונטיעה מאושרת.</p>	
6.4 עתיקות	6.4
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.5 חשמל	6.5
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	



מס' תכנית	חשמל	6.5
<p>מצייר הקו</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</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 - 5.0 מ'</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 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>
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מוסד תכנון לא יאשר תכנית מקומית או מפורטת בישוב, אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים במיתקן טיפול וסילוק הקולחים והכל בהתאם לקבוע בתמ"א 34.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח</p>	

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.7	ניהול מי נגר	
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.8	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה מכוחה של תכנית זו יהיה קבלת אישור מראש מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים שיסומנו במסגרת בקשה להיתר בניה כעצים להעתקה:</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רשיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.</p> <p>ב. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.</p> <p>ג. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים שיסומנו במסגרת בקשה להיתר בניה כעצים לכריתה:</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רשיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ב. בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.</p> <p>ג. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.</p> <p>ד. ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד החקלאות.</p>	
6.9	פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה	

6.9 פיקוד העורף	
למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.10 פיתוח תשתית	
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.11 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול גם התייחסות למיקום מתקני תליית כביסה ומתקני מערכות סולריות.	

6.12 היטל השבחה	
<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>	

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

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

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

מיד עם אישורה.