

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0746883

ג/ 25292 - אחוזת המושבה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/09/2022

לאשר את התוכנית

07/12/2022

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

התכנית ממוקמת בשיפוליה המזרחיים של המושבה מגדל ובסמוך לכניסה הראשית של המושבה מגדל, התכנית גובלת ברחובות "נוף הארבל" ורחוב "היקינטון".  
התכנית המוצעת משנה ייעוד קרקע ממלונאות לייעוד מגורים, מסחר ותירות ומציעה נפח בנייה נמוך מהמאושר.

התכנית המוצעת מאפשרת הקמת 69 יחידות נופש ברמה C (תוך שמירה על 151 מיטות מאושרות) התכנית מציעה תוספת של 8 יחידות מגורים - תוך שמירה על הפרדת השימושים המותרים לעניין דרכי גישה, מפלסים, חניות ושימוש שוטף במבנים בעלי השימושים השונים.

התכנית המוצעת הינה ללא שינוי באופי הבינוי המותר וכן שומרת על גבהי מבנים מאושרים מפני קרקע הטבעיים:

גובה מעל כביש עליון עד 7.5 בשתי קומות  
גובה מעל כביש תחתון בין 9-10 מ' גובה (כביש משופע)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/ 25292 - אחוזת המושבה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

251-0746883

שטח התכנית 1.2

4.534 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 הגליל המזרחי

248000 קואורדינאטה X

749200 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** במורדות המזרחיים של המושבה מגדל**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל - חלק מתחום הרשות: מגדל

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה היקינטון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15513	מוסדר	חלק	146-149, 166	

**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 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 11392	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11392. הוראות תכנית ג/ 11392 תחולנה על תכנית זו.	4927	76		23/10/2000
ג/ 14924	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14924. הוראות תכנית ג/ 14924 תחולנה על תכנית זו.	5657	2563		30/04/2007
ג/ 5216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5216 ממשיכות לחול.	3724			17/12/1989
ג/ 19662	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19662 ממשיכות לחול.	6791	5012		24/04/2014
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 13 / 13	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 13. הוראות תכנית, על עידכונה ותיקונה תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי אורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי אורן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 15 18/10/2021	אבי אורן	18/10/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 58 31/10/2021	שרה פאעור	31/10/2021	1	1: 250	מחייב	דרכים וחניות
לא		11: 51 15/06/2021	אבי אורן	25/05/2021		1: 250	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
	פרטי			פעמי מגדל בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד		050-6467233		oshrimalkalaw@gmail.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פעמי מגדל בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד		050-6467233		oshrimalkalaw@gmail.com

## 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	אבי אורן	113239		חיפה	שד יצחק		054-4297645		eyal@hd-arc.com
מהנדס	מודד	עלי קשקוש	1199		נצרת	רח 0615		054-4493447		kashkoosh119@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנם	(1)		054-6657676		faoursara@outlook.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תכנית למלונאות מגורים ומסחר בישוב מגדל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת קומת מגורים.
2. קביעת מפלסים כך לא תהיה פגיעה בקווי ההשקף הנופיים ביעוד המלונאי.
3. קביעת צפיפויות שיבטיחו איכות המתחמים.
4. קביעת אזורי חניה ע"פ תקן.
5. קביעת העמדת המבנה, קווי בניין וגבהים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	789	17.40
מלונאות	3,745	82.60
סה"כ	4,534	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	4,534.32	100
סה"כ	4,534.32	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מלונאות:</p> <p>א. כל השימושים בכל חלקי המלון ואגפיו, יהיו ע"פ הקריטריונים והתקנים התקפים של משרד התיירות, לעת מתן תוקף לתכנית.</p> <p>ב. יותרו שימושים נלווים לחדרי האירוח כגון- לובי כניסה וקבלה, חדרי אוכל ומטבחים, ספא וחדרי טיפולים, בריכת שחייה ומלתחות, חדר כושר, מחסנים, חדרי שירות לעובדי המלון ומשק בית, מעברים, מעליות וחדרי מדרגות.</p> <p>ג. המרת שטחי מלונאות למגורים תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>2. מגורים.</p> <p>3. מסחר- יותרו שימושים מסחריים כגון בתי קפה, מסעדות, חנויות נוחות, מכוני יופי, מספרה, ממכר מזון ומשקאות, בית מרקחת וכל פונקציה מסחרית הקשורה לתיירות.</p> <p>4. חניון- שטחי חניה לרכבים, מקומות חניה לרכבים דו גלגליים, לרבות חדרי אשפה וחדרים טכניים.</p> <p>5. לא יותרו שימושים של אולם כנסים וחדרי הרצאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מתחם המגורים לא יעפיל על זה המלונאי בקווי ההשקף. תהיה הפרדה מוחלטת בין המגורים לבין המלונאי</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנון המלון ע"פ סיווגי ותקני משרד התיירות, ובהתאם לנספח הבינוי שאושר על ידם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4) 4	(3) 3	4	4	5	13.5	(2) 69	5668	(1) 1540		1128	3000		תיירות	מגורים מסחר ותיירות			
(4) 4	(3) 3	4	4	1	4	8	810			90	720		מגורים	מסחר ותיירות			
(4) 4	(3) 3	4	4	1	4		500			150	350		מסחר	מגורים מסחר ותיירות			
(4)	(3)				(5) 17.5		6978						<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות			

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:

- גובה המבנים יימדד מקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר בהיתר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת, ובלבד שזכויות הבניה ישמרו.
- יותר לנייד שטחים בין שימוש עיקרי לשירות ובלבד שסך זכויות הבניה ישמרו.
- לא תתאפשר המרת שטחי מלונאות למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניון תת קרקעי.
- (2) יחידות נופש C..
- (3) מידה לפי תכנון כבישים.
- (4) יותר קו בניין 0 במפלס החניה התת קרקעית וב 2 הקומות מעל חזית המסחר. בלבד.
- (5) גובה מבנה כולל. מתוכם גובה חזית מזרחי עד 10 מ'. גובה חזית מערבית עד 7.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר הבניה וטופס אכלוס יינתן לכל השימושים המוצעים בתוכנית במסגרת היתר אחד (מלון, מגורים ומסחר).
- יובהר בזאת כי לא יינתנו היתרי בניה נפרדים לשימושי מסחר ומגורים.
2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

**6.2**

**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש, תקן חנייה יהיה כמופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 2016 תשע"ו ובהתאם להנחיות מרחביות של רשות הרישוי - הוועדה המרחבית לתכנון ובניה גליל מזרחי.
2. תנאי להיתר יהיה הסדרת דרכים מס' 3,4,5 וצמתי הגישה בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.
3. בצומת הדרכים של כבישים מס' 4 ו 2 יותרו פניות ימינה בלבד בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.

**6.3**

**חלוקה ו/או רישום**

- חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
- רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.4**

**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין


**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. 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:
      - 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
      - 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף



6.5	חשמל
	<p>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)                      20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                      35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                      0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך                      3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה                      בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון                      1 מ'ארון רשת                      3 מ'שינאי על עמוד</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. 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 תיכלל 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.                      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>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגווננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>		
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>	
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>		
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>	
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>		
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>		
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>	
<p>א. 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>		
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</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 העיר.</p>		
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>		



<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13 תשתיות</b></p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</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.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.14</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי, מרגע אישורה כחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29