

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0998971

עראבה אלבטוף - איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת הרחבת זכויות בינה

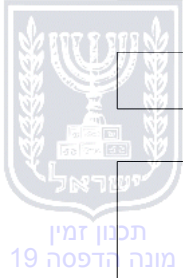
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בחלקה סטטוטורית מספר 96, גוש 19345, אושרה תכנית חלוקה בתאריך 7/2/2013 בישיבה ועדה רשות רישוי מקומית מס' 20130001 תכנית זו מציעה חלוקה חדשה ללא הסכמה, בחלק מהתכנית, בכפופות לגבולות מגרש 100/1 ומגרש 100/2 אשר אושרו בתכנית החלוקה מתאריך 7/2/2013 בישיבה ועדה רשות רישוי מקומית מס' 20130001 כמו כן התכנית נועדה להרחבת זכויות בניה כולל שינוי בקווי בניין בתא שטח 962 ותא שטח 963 שבתכנית זו



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

עראבה אלבטוף - איחוד וחלוקה ללא הסכמה הכוללת
הרחבת זכויות בינה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

262-0998971

מספר התכנית

8.703 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א)
62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5),
62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

231960 קואורדינאטה X

750229 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקצה הצפוני של רחוב "אלבטוף"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עראבה - אלבטוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19345 | מוסדר | חלק | 96 | |

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



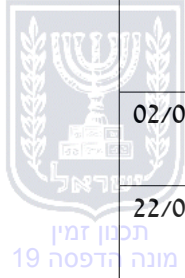
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------|----------------------|
| 02/02/2004 | | 1816 | 5270 | תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בה | החלפה | ג/ 10326 |
| 22/01/1987 | | 538 | 3420 | תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בה | החלפה | ג/ 4014 |
| 01/09/1994 | | 4915 | 4243 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה | החלפה | ג/ 6761 |
| 15/03/2005 | | 2029 | 5379 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה | החלפה | ג/ 12907 |
| 02/12/2014 | | 1478 | 6929 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה. | החלפה | ג/ 19920 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | אלבר נאסר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אלבר נאסר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי קומת חניה תת קרקעית | 11: 54 02/02/2022 | אלבר נאסר | 28/01/2022 | | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | העתק מתשריט חלוקה לחלק מחלקה 96, גוש 19345, שאושר בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 20130001 ביום 2.2.2013 בוועדה לתכנון ובניה לב הגליל | 07: 53 25/07/2021 | אלבר נאסר | 25/07/2021 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה לתאי שטח |
| לא | חלוקה לתאי שטח מצב מוצע | 19: 48 02/02/2022 | מרואן זיבק | 30/09/2021 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה לתאי שטח |
| לא | | 12: 23 01/02/2022 | מרואן זיבק | 25/08/2021 | 1 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה | 16: 23 24/04/2023 | מרואן זיבק | 24/04/2023 | 15 | 1: 1 | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח תנועה וחניה בקומה תת קרקעית | 16: 24 24/04/2023 | גסאן מזאווי | 24/04/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 08: 11 25/07/2021 | אלבר נאסר | 25/07/2021 | 1 | 1: 250 | רקע | תשריט התכנית |

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 | יוסף עאסלה (1) | | | עראבה | | | | | saleh@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אל-בטוף 5 עראבה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | נזיה עאסלה | | | עראבה | | (1) | | | |

(1) כתובת: עראבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|-----------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | אלבר נאסר | 112852 | | נוף הגליל | | (1) | | | alber.arch@gmail.com |
| | מודד | מרואן זיבק | 563 | | נצרת | | (2) | 04-6579022 | | mzriv@gmail.com |
| | שמאי | מרואן זיבק | 1718 | | נצרת | | (2) | 04-6579022 | | mzisrv@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | גסאן מזאווי | 79631 | | נצרת | | (3) | 04-6566475 | | mgassan@gmail.com |

(1) כתובת: הכרמים 1307/10.

(2) כתובת: ת.ד. 81 נצרת.

(3) כתובת: ת.ד. 8064-מיקוד 1600.

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

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתאי שטח מספר 962, 963, 964, 965, 966, 967 ובכפוף לגבולות החלוקה המאושרת עבור תא שטח 968 בהתאם לתכנית חלוקה שאושרה ביום 7/2/2013 בישיבה ועדה רשות רישוי מקומית מס' 20130001 תכנית זו מרחיבה את זכויות הבניה בתא שטח 962 ותא שטח 963 בפרט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתאי שטח.
2. הגדלת אחוז הבניה ב- 50 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת בתאי שטח 962 ו- 963.
3. שינוי בקווי בניין בהתאם למסומן בתשריט בתאי שטח 962 ו- 963.
4. הגדלת תכסית הקרקע בתאי שטח 962 ו- 963.
5. שינוי הוראות בינוי.
6. הגדלת מספר יח"ד למגרש בתא שטח 962.
7. הגדלת שטחי שירות בקומה תת קרקעית לשטחי שירות בלבד בתא שטח 962
8. הגדלת גובה הבניין מגובה מ-16 מ' ל- 21 מ' כולל בתא שטח 962.
9. קביעת חזית מסחרית
10. קביעת הוראה בעניין מבנים להריסה.



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' | 962 - 968 |
| דרך מאושרת | 961 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|------------|----------------|
| חזית מסחרית | דרך מאושרת | 961 |
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 962 - 964 |
| להריסה | דרך מאושרת | 961 |
| להריסה | מגורים ב' | 965, 966 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב' | 962, 963 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 2,256 | 25.92 |
| מגורים ב' | 6,449 | 74.08 |
| סה"כ | 8,705 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 2,255.21 | 25.91 |
| מגורים ב' | 6,448.28 | 74.09 |
| סה"כ | 8,703.48 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים</p> <p>2. חנויות מזון וקיוסקים</p> <p>3. מועדונים חברתיים, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.</p> <p>4. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.</p> <p>5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים</p> <p>6. חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>7. חממות (בתי צמחיה) באזורי מגורים, יותרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר.</p> <p>יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים.</p> <p>8. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית יותרו בנוסף שימושי מסחר.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם גורמים מקצועיים, להימנע מהוצאת היתר בניה או לתתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים. |
| ב | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה יותר בניית גדר בגבול עם שכן עד גובה 2.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר גדר בחזית הרחוב, חזית קדמית, תותר בנייתה בגובה 1.80 מ' ובתנאי שחלקה העליון מעל גובה 1.20 מ' יבנה מחומר קל כמו פלדה, אלומיניום, עץ וזכוכית. קיר תמך יבנה ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970, בניה מותרת במרווחים סעיף 4.09 (2) |
| ג | תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בניה מניעת כל סיכון למטרד סביבתי |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תשמשה למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך |

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 (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|------|------|--------|-----------------|-----------------|---------|----------|------|-----------|-----------|
| | | | | | שטחי בניה | | מגרש | | גודל מגרש מוחלט | גודל מגרש מזערי | | | | | |
| | | | | | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | מגרש | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 5 | 21 | 6 | 70 | (1) 55 | 16 | 152 | 400 | 636 | 962 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 5 | 21 | 4 | 60 | 10 | 16 | 156 | 400 | 411 | 963 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 | 5 | 46 | 10 | 0 | 144 | 400 | 585 | 964 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 | 5 | 46 | 10 | 0 | 144 | 400 | 629 | 965 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 | 5 | 46 | 10 | 0 | 144 | 400 | 629 | 966 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 | 7 | 46 | 10 | 0 | 144 | 400 | 850 | 967 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 16 | 22 | 46 | 10 | 0 | 144 | (4) 440 | (3) 2705 | 968 | מגורים ב' | 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

הוראות טבלה 5:

א- לא תותר הקמת מבנה שני על המגרש למעט מבנה עזר או משק

ב- קומה מתחת לכניסה הקובעת תוכל לשמש לחניה, מחסנים וחדר הסקה. גובה מרבי מותר הוא 2.40 מ' אלא אם אושר אחרת.

ג- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ד- זכויות בניה לחזית מסחרית, במגרשים שבהם היא מותרת ע"פ המסומן בתשריט, יחושבו מתוך הזכויות למגורים ולא יעלו על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

(3) שטח מגרש מינימאלי לא יקטן מ- 440 מ"ר. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת..

(4) כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת..

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר 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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

| | | |
|--|---|-------------------|
| | <p>6.1 חשמל</p> <p>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>6.1</p> |
| | <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תק' תשע"ג-2012 תק' תשע"ו-2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בתחום המגרש.</p> | <p>6.2</p> |
| | <p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היצר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה: 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. הועדה המקומית תתנחה את מבקש היתר הבניה באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתוכנית ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגובה המכלים.</p> | <p>6.3</p> |
| | <p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 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>6.4</p> |
| | <p>6.5 סביבה ונוף</p> <p>נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ו/או הנכס ולחייבו בנטיעת עצים, שמרת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך. ב- לא קיים בעל הקרקע ו/או הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכס ג- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפע שהיא תמצא לנחוץ ע"מ שמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. ד- תנאי לכריתת עצים או העתקתם אישור פקיד היערות בהתאם לפקודת היערות חלק ה' (תק' 5) תשע"ב 2012.</p> | <p>6.5</p> |
| | <p>6.6 עתיקות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור רשות העתיקות בהתאם להוראות רשות העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.7 | חלוקה ו/ או רישום |
| | תותר חלוקת משנה במסגרת תשריט חלוקה ובתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי הקבוע. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תצ"ר ע"י הועדה המקומית כנדרש בתקנות החלוקה. |
| 6.8 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| | היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. |
| 6.9 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | תנאי למתן היתר בניה במבנה ציבורי ו/או המיעוד בחלקו לשימוש הציבור הבטחת סידורים לנכים ומתן פתרונות נגישות ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה ובאישור מהנדס הוועדה. |
| 6.10 | פסולת בניין |
| | לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה ע"פ תקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה התש" 1970 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת האתר המוסדר לפינוי פסולת בניין. |
| 6.11 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.12 | קולטי שמש על הגג |
| | בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש יחד עם דודי מים חמים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטי שמש בצמוד שליוע הגג והדודים יותקנו ויוסרתו בתוך חלל הגג ו/או בנישה אשר תכנון כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לכל פתרון תכנוני מוצע. |
| 6.13 | שרותי כבאות |
| | תנאי למתן היתר בניה אישור רשות הכבאות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה |
| 6.14 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. |
| 6.15 | הריסות ופינויים |
| | תנאי למתן היתר בניה במגרש שעליו מסומן מבנים וגרדות להריסה והחורגים לשטחים ציבוריים ודרכים, יהיה ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתר בניה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים והגרדות המסומנים להריסה מכוח תכנית זו והחודרים לתחומי שטחים ציבוריים ודרכים בכל עת. |
| 6.16 | מבנים חריגים |
| | ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים: א. הם עומדים ביתר הוראות תכנית זו. ב. הם לא חודרים לתווי הדרך ו/או לשטחים ציבוריים ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספת למבנים הנ"ל יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה קיים. תוספת לפי קו המתאר |

| | |
|---|-------------|
| מבנים חריגים | 6.16 |
| של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

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

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

| |
|--------------|
| מיידי |
|--------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19