

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0920249

ברירת מים אום אל גאנם



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
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

במסגרת תכנית מס' 251-0236569 שאושרה בשנת 2018 יועד שטח למתקן הנדסי עבור בריכת מים קיימת שאמורה לספק את צרכי הישוב.

לאחר ניתוח המערך ההידראלי שבוצע במסגרת התכנון המפורט לביצוע נמצא כי השטח שאושר אינו מתאים מבחינת הידראולית שכן הבריכה גבוהה מידי ומערכת המים האזורית מתקשה במילוי הבריכה. הקמת הבריכה החדשה במיקום נמוך יותר, כפי המוצע בתכנית זו, יאפשר מילוי מהמערכת האזורית ובהתאם ישפר את תיפקודה.

בהמשך לדיונים שהתקיימו בענין מול הרשות המקומית, מוגשת תכנית זו (בסמכות ועדה מקומית), אשר במסגרתה

1. יועתק השטח למתקנים הנדסיים לאתר המוצע בתכנית, מבלי לשנות שטחי יעודי הקרקע, בהתאם לסעיף 62.א.1. לחוק התכנון והבניה.
2. הארכת הדרך המאושרת על מנת לאפשר הגישה למתקן במיקומו החדש, בהתאם לסעיף 62.א.2. לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 62.א.5. לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|              |                       |     |
|--------------|-----------------------|-----|
| שם התכנית    | שם התכנית             | 1.1 |
| ומספר התכנית | בריכת מים אום אל גאנם |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 251-0920249 |
|-------------|-------------|

|            |     |            |
|------------|-----|------------|
| שטח התכנית | 1.2 | 2.301 דונם |
|------------|-----|------------|

|              |     |            |                   |
|--------------|-----|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | 1.4 | 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) (1), 62 א (א) (2), 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**

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | הגליל המזרחי |
| קואורדינאטה X    | 237217       |
| קואורדינאטה Y    | 731531       |

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח בצפון אום אל גאנם שלמרגלות התבור.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שבלי - חלק מתחום הרשות : שבלי אום אל גנם

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17004    | מוסדר   | חלק           |                     | 43                |

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 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 17/04/2018 |     | 7077                          | 7770                     | תכנית זו מחליפה תשריט,<br>הוראות ונספח עצים של<br>תכנית 251-0236539 וכפופה<br>ליתר הנספחים הרלוונטים<br>שלה. | החלפה   | 251-0236539          |
| 11/07/1985 |     | 2880                          | 3224                     |  | החלפה   | ג/ 2590              |
| 14/08/2003 |     | 3798                          | 5215                     |  | החלפה   | ג/ 11662             |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                |                   | אריאל פרוינד   |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אריאל פרוינד   |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  |                | 17: 39 10/01/2023 | יואב זילברשטין | 09/01/2023  | 14                |          | מנחה  | אקוסטיקה             |
| לא                  |                | 13: 15 02/11/2022 | חילו פיראס     | 30/10/2022  | 20                |          | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  |                | 13: 17 26/07/2022 | סאמר דיב       | 26/07/2022  |                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                | 13: 02 08/11/2022 | חנן מלכה       | 07/11/2022  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  |                | 11: 03 23/11/2020 | אריאל פרוינד   | 15/11/2020  |                   | 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/<br>תואר | סוג | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|-----|-----|---------------|--|---------|------|-----|------------|-----|---------------------|
|                | אחר | (1) |               | מיאהקום -<br>תאגיד המים<br>והביוב כפרי<br>גליל תחתון<br>בע"מ | כפר כנא |      |     | 04-8591700 |     | Shadi@miahcom.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4443.

## 1.8.2 יזם

| סוג        | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|------------|------------|---------------|--|---------|------|-----|------------|-----|---------------------|
| איגוד ערים | איגוד ערים |               | מיאהקום -<br>תאגיד המים<br>והביוב כפרי<br>גליל תחתון<br>בע"מ | כפר כנא |      | (1) | 04-8591700 |     | Shadi@miahcom.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 4443.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב              | רחוב       | בית      | טלפון      | פקס        | דוא"ל                             |
|----------------|-------------|----------------|---------------|---|-------------------|------------|----------|------------|------------|-----------------------------------|
| מתכנן          | עורך ראשי   | אריאל פרוינד   |               | פרוינד יצחק -<br>יעוץ, תכנון<br>וקידום<br>פרוייקטים<br>בע"מ | חיפה              | דרך יפו    | 145<br>א | 04-8514999 | 04-8514455 | arik@ifreund<br>.co.il            |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | סאמר דיב       | 102372        | סאמר דיב<br>מהנדסים<br>יועצים בע"מ                          | חיפה              | הבנקים (1) | 3        | 04-8699121 | 04-8662350 | samer@ydee<br>.b.com              |
| מהנדס          | יועץ אקוסטי | יואב זילברשטין |               |   | תל אביב-<br>יפו   | אלון יגאל  | 94       |            |            | eba@acoustic<br>.s.net            |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | חילו פיראס     | 10348747      | ארד אגריכלות<br>נוף ותכנון<br>סביבה                         | נוף הגליל         | סחלב (2)   | 58       |            |            | firasjh@gmai<br>.l.com            |
| אדריכל נוף     | סוקר עצים   | חנן מלכה       | 30933520      | נוף בנוף חנן<br>מלכה בע"מ                                   | חיפה              | שער פלמר   | 1        | 04-6154284 |            | hanan.landsc<br>ape@gmail.c<br>om |
| מודד           | מודד        | לביב חלבי      | 808           | פוטומאפ   | דאלית אל-<br>כרמל | (3)        |          | 04-8395202 | 04-8396098 | halabi@halab<br>.il.co.il         |

(1) כתובת: ת.ד. 33559.

(2) כתובת: ת.ד. 4869.

(3) כתובת: ת.ד. 21.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הקמת בריכת מים בצפון אום אל גאנם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- עדכון מיקום של מגרש למתקנים הנדסיים בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק.
- הארכת הדרך המאושרת על מנת לאפשר הגישה למתקן במיקומו החדש, בהתאם לסעיף 62.א.א.2 לחוק.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 62.א.א.5 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מתקנים הנדסיים  | 3       |
| שטח ציבורי פתוח | 2, 1    |
| דרך מוצעת       | 4       |

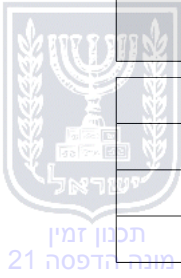
| סימון בתשריט | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------|----------------|
| להריסה       | שטח ציבורי פתוח | 2              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר       |          |        |
|-----------------|----------|--------|
| יעוד            | מ"ר      | אחוזים |
| מתקנים הנדסיים  | 723.71   | 31.44  |
| שטח ציבורי פתוח | 1,578.18 | 68.56  |
| סה"כ            | 2,301.89 | 100    |

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת       | 90.14     | 3.92         |
| מתקנים הנדסיים  | 723.71    | 31.44        |
| שטח ציבורי פתוח | 1,488.04  | 64.64        |
| סה"כ            | 2,301.89  | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | עפ"י תוכנית ג/11662 המאושרת: "ישמש להקמת מבנה והתקנת ציוד למתקן הנדסי שאינו מזהם או מרעיש או מהווה מפגע לשימושי הקרקע הסמוכים המתקן ההנדסי יכלול בין השאר: חדר משאבות צנרת חדר חשמל"  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | גינון וחורשות, מתקני נוי פרגולות ומתקני משחק.<br>מעבר קוי ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה תת קרקעיים.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>פיתוח השטח יחייב התייחסות לקווי תשתיות קיימים, לקווי תשתיות עתידיים ולשמירת שטח פנוי.<br>יותר להקים חדר טרנספורמציה בקו קדמי-0.  |
| <b>ב</b>     | <b>הריסות ופינויים</b><br>הריסות בריכת המים הקיימות תבוצע רק לאחר הפעלת הבריכה החדשה.   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, דרכי שירות, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, רהוט רחוב ונטיעות.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות פיתוח</b><br>אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד            | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   | תכסית (% מתא שטח) | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |             |       |      |
|-----------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------------|-------|------|
|                 |         |                 | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                   |                                     | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני    | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
|                 |         |                 |                 |                   |                   |                                     |                   |                    |               |             |       |      |
| מתקנים הנדסיים  | 3       | 500             | 20%             | 150               | 20                | 5                                   | 1                 | 3                  | 3             | 3           | 3     | 3    |
| שטח ציבורי פתוח | 1 - 2   | 350             | 150             | 150               |                   | (1) 3                               | (2) 1             | (2) 1              | 1 (2)         | 3           | 3     | 3    |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הכולל 3.0 מ'.

(2) זכויות הבניה הן מעל הקרקע או מתחת לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>עתיקות</b>   |
|            | <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>1. השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדין 3263/0 "צונים, ח"י י"פ : 1925 עמ' 1826 מיום : 10/06/1973 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכויותיה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה 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 התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז".</p> |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>   |
|            | החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.   |
| <b>6.3</b> | <b>הפקעות ו/או רישום</b>  |
|            | ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין  |
| <b>6.4</b> | <b>חשמל</b>   |
|            | <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 הבניה ומגבלות שימוש מקוי 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 השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור</p>  |

6.4

## חשמל

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

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

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון 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 הבטיחות 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 הבניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לפי תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המצבע על קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 זו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.

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).

6.5

## תשתיות

א.מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון המהנדס הועדה המקומית.

ב.ניקוז

תנאי לקבל היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון המהנדס



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>תשתיות</b></p>  | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p>הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.</p> <p>ד. אשפה</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>  |                    |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p>  | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>א. שטח העבודות ישוקם לאחר תום סלילת הדרכים ועבודות הפיתוח.</p> <p>ב. נטיעת עצים לאורך המדרכות תבוצע בתוך מגביל שורשים</p>  |                    |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התוכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 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>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמיבננים לשטחים הציבוריים הפתוחים או למיתקני החדרה סמוכים לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>               |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים על עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון על פי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות כולן או חלקן:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכניות פיתוח השטח בקנה מידה כפי שייקבע מהנדס הוועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> |                    |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                    |
| <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>א. מתן היתר בניה לבריכת המים ותחילת פיתוח המגרש מותנה בביצוע בפועל של פריצת הדרכים המסומנות בתכנית באופן המאפשר נגישות מוטורית למגרש עליו תוקם הבריכה.</p>   |                    |



6.10

## תנאים בהליך הרישוי

ב. תנאי להיתר בניה לבריכת המים - אישור תכניות מפורטות למבנה בריכת המים ולתשתיות נלוות ע"י משרד הבריאות.

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט אמצעי מיגון בהתאם לנדרש ע"י "ועדת מיגונים" ברשות המים.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת האמצעים האקוסטיים שינקטו למניעת מטרדי רעש מהמתקן, ע"פ הנחיות הנספח האקוסטי המצורף לתכנית זו ובהתאם לטכנולוגיה המיטבית הקיימת (BAT) בעת הוצאת היתר הבניה, והכל באופן שיבטיח עמידה בתקנון והוראות כל דין.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנון נופי מפורט בהתאם ע"פ הנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית לני"ל.

6.11

## חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור תשריט איחוד ו/ או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלקה על פי הוראות החוק.  
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל המינימלי הקבוע בטבלה 5.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.