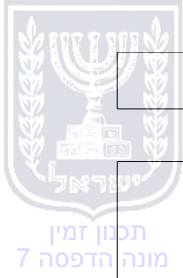


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-1089556

שינוי זכויות והוראות בניה- נחף בבכ/מק/41/22/20568



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
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

תכנית מתאר מקומית נקודתית שמטרתה שינוי זכויות והוראות בניה בתחום התכנית המאושרת ג/ 20568, ותכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מס' 260-0356808. חלקות 14,15 גוש 19142-ישוב נחף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה-נחף בבכ/מק/41/22/20568

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

260-1089556

מספר התכנית

1.159 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7),
א62 (א) (8), א62 (א) (9)**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 בקעת בית הכרם**

229314 קואורדינאטה X

759723 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחף**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

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
19142	מוסדר	חלק		13-16

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
260	260-0356808

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
02/12/2014		1473	6929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20568 ממשיכות לחול.	שינוי	20568 ג/
06/08/2018		10464	7903	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית 260-0356808, וכפופה לנספחים.	שינוי	260-0356808

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/20568 מלבד השינויים שבוצעו בתכנית זו ובתכנית 260-0356808.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:03 02/10/2022	אסעד אסדי	02/10/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	עבד אל כרים עבד אל כרים (1)			נחף					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3874.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אל כרים עבד אל כרים			נחף					

(1) כתובת: ת.ד. 3874.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	אסעד אסדי	103451	א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	04-9881584		A0522475539 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אסעד אסדי	1044		דיר אל- אסד	(1)				a0522475539 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 902.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת 20% אחוזי בניה עיקריים לפי סעיף 62 א (א) (16) א (א) (1).

-שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).

-הגדלת מסי יח"ד לפי סעיף 62 א (א) (8).

-הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) (9).

-שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62 א (א) (7).

-שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

-להתיר הקמת שלושה מבנים על אותו מגרש, תוך שמירה על מרחק מינימלי של 2 מ' בין המבנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	260

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,159	100
סה"כ	1,159	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,159	100
סה"כ	1,159	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מותר להקים שלושה מבנים על אותו מגרש במרחק שלא יפחת מ 2 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל שימוש מגורים. תוכן כניסה נפרדת לכל השימושים שאינן מגורים בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי ו/או תחבורתי. <p>ב. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזית המבנה הפונה לדרך תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים מרווחי הבניה הפונים לדרך ישמשו לחניית רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יהיו מחומרים קשיחים יצוינו בגוף ההיתר. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק, פח אשפה יהיה מוסתר ככל האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות, מתקני הסקה, צוברי גז, מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרש הפונה לדרכים (שאינם תת קרקעיים). דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. <p>ג. הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול את: פריסת קירות תומכים/גדרות, פרטי מדרגות, מפלסי פיתוח מתוכננים, חומרי גימור, שטחי חניה, שטחים לגינון, סימון כניסה/יציאה מהמגרש, תשתיות מים, ביוב, חשמל, פח אשפה וכו'. קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"ח המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפי הקמת המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
קדמי	(3)	(3)	(3)	1 (1)	4	12 (2)	8	65	164	22 (1)	0	40	102	1159	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:

- מפלס הכניסה 0.00 הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

-בסמכות הוועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, עפ"י מצב טופוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה.

-גובה הבניה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבניהם עד הנקודה הגבוהה ביותר.

-באילוצים טופוגרפים יותר שתי קומות מתחת למפלס הכניסה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הקומה תשמש לאזורי משחקים, חניה, מחסנים ביתיים, משטחים מוגנים ומתקנים טכניים.

(2) ללא עלית גג.

(3) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל 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 החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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.

בתכנית 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 חשמל.

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.

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






תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

  	<p>6.1 חשמל</p> <p>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>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ג. אשפה : 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ד. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>נגר עילי : להלן מוצגים הנחיות ועקרונות לבניה משמרת נגר כטיפול משלים לתכנית הניקוז : 1. החדרת שיעור גדול ככל הניתן של מי הנגר העילי בתחומי המגרשים, בכל מקרה בו הקרקע הנה בעלת תכונות חלחול מתאימות. 2. הקצאת שטחי החדרה מחלחלים ומכוסים בצמחייה בשיעור של 20% מהשטח הכולל לכל מגרש ומגרש עפ"י חישוב נגר נוצר. 3. תיחום המגרש למניעת גלישות נגר אל תוך המגרש ומחוצה לו. 4. תכנון אוגר מקומי נדרש (אוגר : נפח המים הניתן להשהיה ואגירה זמנית בתחום המגרש עד השלמת חלחולו), באמצעות מעקות וגדרות, בגבולות המגרש או המתחם. 5. חישוב מפלסי בניינים ופתחי מרתפים, כך שיהיו מעל מפלס האוגר המרבי המתוכנן. 6. מדרכות, משטחי חניה ייבנו מאבן משתלבת/משטחי חצץ/אדמת גן להגברת החדרה. 7. תכנון מתקני החדרה ייעודיים למי מרזבים ומשטחים אטומים. במקרים שבהם הקרקע העליונה אינה מחלחלת ואו במקרים שלא ניתן לשמור על שיעור תכסית רצוי, עקב מרתפי חניה</p>

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- או מסיבות אחרות, באישור יועץ הביסוס.
8. במקרים בהם לא ניתן להחדיר את מלוא מי הנגר בתחומי המגרשים, או המתחמים הבודדים, העודפים יפנו לשטחים פתוחים, אשר בהם תתוכנן השהיה והחדרה של שיעור מירבי אפשרי של מי הנגר העילי.
9. מערכות ומתקנים ייעודיים לשימור נגר עילי יתוכננו, ככל הניתן, באופן פשוט לפעולה לטווח של שנים ארוכות, תוך ניסיון להקטין את הצורך בטיפול ותחזוקה.
10. תכנון מפורט של הדרכים, השטחים הציבוריים, ומובילי הניקוז, הנכללים בתחום התכנית, להגשת מטרות של השהיה והחדרה.
11. תכנון ניקוז כולל לשטח התכנית. להתחברות למערכות ניקוז טבעיות או מלאכותיות שבמורד שטח התכנית, על פי עקרונות של השהיה, הקטנת ספיקות שיא, העדפת פתרונות ניקוז סביבתיים, ותוך התחשבות בקיבולת מערכת הניקוז הקולטת.
12. מי הגגות (מרזבים) ומשטחי בטון יכוונו לשטחי החדרה.
13. מניעת הסחף תעשה ע"י בנייה גדרות/מסלעות ו/או טרסות, עם מתן הגבהה מינימאלית של 20 ס"מ מעל מפלס פני קרקע טבעית/מתוכננת עם שילוב נטיעת צמחיה מתאימה לייצוב קרקע. בנוסף למתקני ניקוז שונים עיליים/ תת קרקעיים ומתקני כניסה ויציאת מי נגר כנדרש.
14. אתר הבניה/המגרשים ייעשה שימוש בטכניקה של בניה משמרת נגר על בסיס הנחיות התחנה לחקר הסחף.
15. יש להתחשב במצב הניקוז של שטחים שכנים וצמודים לתכנית.
16. יתוכנן מוצא מוסדר לכמות המים בשטח התכנית אל מערכת ניקוז טבעית קיימת.
17. מפלס השצ"פ יהיה נמוך במידת האפשר מהשטחים שמסביבו כדי לשמש כשטח לקליטה והחדרת עודף מי נגר לחיסכון בהשקיה והעשרת מי תהום.
18. רצועת סינון: משטחי צומח שטוחים (דשא/עשב) בשיפוע של 1-1.5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית. המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר לקרקע תוך סינון ראשוני. רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכיוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים בניהם כתלות בשיפוע הרצועה על מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרוצפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז.

6.5

פיתוח תשתית

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.
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.
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.
4. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. תותר העברת/העתקת עצים בוגרים/מוגנים באישור פקיד היערות של משרד החקלאות.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. 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>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו, ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>א. עומדים בכל הוראות האחרות של התכנית</p> <p>ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין, יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכוניהן.</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בניין:</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

6.9

חומרי חפירה ומילוי

בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. מדרונות ושטחים שייפגעו עקב שפכי עפר ישוקמו מיידית ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו.

1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר למשל "ירכא", "גוש חלב", "אעבלין" ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה כאתרי סילוק פסולת בניה.

בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.

2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת הרישוי.

4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת היזם עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית עפ"י סעיף 5.

5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס:

קבוצת ייחוס	הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחיד של 100 מ"ר בנוי
מגורים	לפחות 10 טון
מגורים משולב במסחר	לפחות 10 טון

6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפ"י 2 ק"ג/נפש/יום.

7. הוראות נוספות למתקני אשפה:

א. נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש.

ב. (נישה מיועדת מטרה זו)

ג. מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ-6 מ"ק.

ד. קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ-2 מ"ק.

ה. מתקנים הנ"ל יותקן במרחק 100 מ' לשירות הולכי רגל בשכונה.

ו. בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ-240 ליטר, יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.

פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.

מפלסי הפיתוח וקומות הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם היקף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.

2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.

3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.
 4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. רומי פתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים בתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. חריגה בשיעור $+0.50 -$ ס"מ תורשה באישור מהנדס הרשות המקומית.
 5. תנאי למתן היתר בניה במתחם המגורים המיוחד יהי פיתוח התשתיות והשצ"פ המערבי המשמש כתעלת ניקוז מיוצבת ומדופנת למניעת נזקים והצפות.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

הנחיות לשמירת, העתקת וכריתת עצים:
 עצים לשימור:
 א. גיזום העץ בעונת הגיזום באופן שוטף.
 ב. הורדת ענפים יבשים וענפים גבוהים.
 ג. הורדת ענפים מיותרים מסביב לגזע.
 עצים קיימים במפנה דרומי (חשוף לחמת השמש) מומלץ על מתן השקית עזר של 200 מ"ק/שנה בחודשים מאי עד ספטמבר.
 עצים להעתקה:
 א. גיזום העץ המועתק לפי הנחיות אגרונום.
 ב. סימון והכנת מקומות ההעתקה.
 ג. הכנת בורות בנפח ועומק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ-70 ס"מ.
 ד. השקיית העצים לתקופת שלא תפחת מ-3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים מ-7 מונח הדפסה 7 תכנון זמין
 לרבות בחודשי הקיץ.
 ה. העץ יועתק לאזור אקלים מתאים.
 העצים שיעודם העתקה-יועתקו בין חודשים דצמבר-מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
 ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדון.

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7