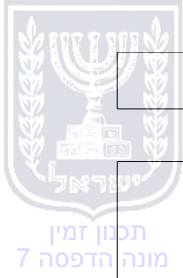


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1137447

איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי בהוראות וזכויות בנייה-דיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה - דיר חנא, תכנית זו מתבססת על תשריט חלוקה מאושר ועל תכנית מס' 262-0286963 מאושרת.

1. איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. שינוי בקווי בניה תת קרקעי לפי המסומן בתשריט.
3. הגדלת אחוזי בניה.
4. הגדלת גובה מבנה.
5. הגדלת מס' קומות.
6. הגדלת מס' יחיד.
7. קביעת זיקת הנאה.



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

איחוד וחלוקה בהסכמה, שינוי בהוראות וזכויות בנייה-
דיר חנא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

262-1137447 מספר התכנית

2.146 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

פני סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

233447 קואורדינאטה X

752269 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב לכפר דיר חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19416	מוסדר	חלק	99-100	

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

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
22/12/2011		1583	6346	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15132 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	15132 ג/
17/07/2014		6839	6839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20673 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לכל נספחי תכנית ג/20673	שינוי	20673 ג/
19/11/2015		1272	7149	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0286963 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	262-0286963



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ממדוח בדארנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ממדוח בדארנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	17: 47 07/09/2022	ראוף אסמאעיל	07/09/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	פרוגרמה	14: 03 20/02/2023	גיאד דראושה	20/02/2023	10		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	17: 21 07/06/2023	ממדוח בדארנה	07/06/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תשריט חלוקה	17: 13 07/09/2022	ראוף אסמאעיל	07/09/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	18: 06 07/09/2022	ממדוח בדארנה	07/09/2022	1	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	אמין חיוטבא (1)			עראבה					ramaheret@gmail.com
	פרטי	עבדאללה חיוטבא (1)			עראבה					ramaheret@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאללה חיוטבא			עראבה		(1)			ramaheret@gmail.com

(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
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ממדוח בדארנה	105858		עראבה		(1)	04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	ראוף אסמאעיל	971		עראבה		(1)	04-6746405	04-6746405	rauf@netvision.net.il
מתכנן ערים	מתכנן	ג'אד דראושה			עראבה		(1)			jaddarawshe74@gmail.com

(1) כתובת : עראבה.

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 בהוראות וזכויות בניה בשכונה מערבית בדיר חנא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי בקווי בניה תת קרקעי לפי המסומן בתשריטלפי סעיף 62א (א) (4).
3. הגדלת אחוזי בניהלפי סעיף 62א (א) (16).
4. הגדלת גובה מבנה לפי סעיף 62א (א) (4א).
5. הגדלת מס' קומות לפי סעיף 62א (א) (4א).
6. הגדלת מס' יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8).
7. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

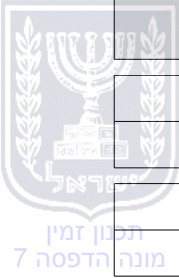
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	303 - 301
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	303 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,146	100
סה"כ	2,146	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,142.02	100
סה"כ	2,142.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- בתי מגורים. - מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור, חימום, וחדרי טרנספורמציה. - שימושים שאינם מגורים : * משרדים לבעלי מקצוע חופשיים לרבות קליניקות. * יחידות אירוח בסטנדארטים של משרד התיירות. * מסחר שכונתי כגון מכולת, מכון יופי, גלריה, קיוסק (בקומת קרקע בלבד).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק ובתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שהשימוש אינו מנצל יותר מ- 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש. ב. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני ובאישור הוועדה המקומית. ג. אין לחסום מימוש מלא של זכויות בנייה במגרש. תנאי להיתר בנייה עבור מבנה שאינו מנצל את מלאת זכויות הבנייה במגרש, הדגמת שלביות ומימוש מלא בעתיד, לרבות פתרון חנייה בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ד. יחידות אירוח : * גודל מגרש מינימאלי כתנאי למימוש יח"א : 400 מ"ר. * מס' יח"א במגרש מינימאלי לעיל : 2. * גודל מרבי של יח"א : 40 מ"ר.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>יותר מעבר לצורך נגישות מוטורית ורגלית למגרשים שבתחומם מסומנת זיקת ההנאה למעבר. לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות גישה, למעט העברה תת קרקעית של תשתיות (מים, שפכים, חשמל ותקשורת). זיקת ההנאה הינה לזכות תאי שטח מס' 303+302, בנוסף למגרשים החופפים ממערב לזיקת ההנאה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					
3	3	3	3	1	(2) 4	18	3	50	234	(1) 90	24	120	451	301	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	(5) 3	(5) 3	3	1	(4) 7	29	14	50	254	(1) 90	24	140	(3) 1051	302	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	(2) 4	18	4	50	234	(1) 90	24	120	644	303	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 80% משטח הבניה המותר במרתף שרות ישמש לחניה ושטח תמרון עבור החניה.
- (2) 4 קומות + עלית גג.
- (3) המגרש אינו ניתן לחלוקה נוספת. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית..
- (4) 7 קומות + עלית גג.
- (5) קו בניין תת קרקעי לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

גובה מבנים:

- הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום.
 - מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית.
 - יותרו הקמת ארובות, מיכלי מים, קולטים ודודי שמש, אנטינות לקליטת טלוויזיה, סוכות גפן, פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. לגגות רעפים לא יבלטו קולטי שמש ודודי שמש מעל הגובה המכסימלי המותר.
 - כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2**קווי בנין**

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:
 פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול המגרש.
 פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
 שטח חצר פנימי: צמוד לגבול המגרשים השכנים יהיה לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מ'.
 מעבר מינימלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ- 0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' מהגבול.
 גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
 מי גשם: ינוקז אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחד בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
 קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ- 0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה.

6.3**אדריכלות**

חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית.
 חזות בניינים ופיתוח המגרש:
 בנוסף לתכניות המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט (במסגרת תכניות וחתיים בקני"מ לא קטן מ- 1:250: הכולל סימון גובה מפלסים) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה, מיקום וצורה של חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה, שמירה וטיפול בעצים קיימים-הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח

<p>6.3 אדריכלות</p> <p>ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>1. נוף: כל תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים ילווה ע"י אדריכל נוף. 2. עבודות עפר: כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 3. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 5.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה מקבילים, תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ'.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית 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. ב. 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. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 מבנים קיימים</p> <p>הועדה מקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים: א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. ג. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות לפיתוח המגרשים: 1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1: 250, 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית. 2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות/ גדרות שבגבול המגרש. הנחיות לפיתוח שצ"פים: 1. השצ"פים בכל תחום יתוכננו ע"י מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכים. 2. יעשה מאמץ לשמר את הצמחיה הטבעית וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפוח</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הצמחייה הקיימת.</p> <p>3. עצים בוגרים בתחום התכנית שיש להעתיקם ומתאימים לכך, יועתקו וינטעו מחדש בשצ"פים. מבקשי ההיתר יחדשו את הצמחיה הטבעית באזורים שנפגעו במהלך הבניה.</p> <p>4. עקירה והעתקה עצים במתחמי הפיתוח תתבצע בתאום עם קק"ל.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תכנון כל התשתיות ייבדק במסגרת הכנת תכניות מפורטת בסמכות הוועדה המקומית. בעת החלפת מערכות תשתיות מיושנות תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מערכת תקשורת:</p> <p>1. מערכת תקשורת תהיה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש.</p> <p>2. מערכת טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. במידה ותדרש מערכת קריאת מונים מים והתשתיות, המערכות יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>ג. מערכת תאורה: תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. הבטחת ביצוע בפועל של תשתיות, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים: לא יינתן אישור אכלוס למבנה לפני:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ביצוע בפועל של תשתיות מים, ביוב, ניקוז ודרכים המשרתים את המבנה. - קבלת אישור מהרשות המקומית על קיומם של מוסדות ציבור לשרת את התושבים החדשים. - פיתוח בפועל או התחייבות של הרשות המקומית לפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית אחרי בנייה בפועל של לא יותר מ- 20% משטחי המגורים בתחום התכנית. 	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>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 align="center">חשמל</p> <p>2.רשת טלפונים :</p> <p>1.רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית. ארונות החלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ לפי דרישת בזק וישולבו בגדרות חדשים ובאזורי בניה בפתרון אחד עם חשמל ונישות למוני מים.</p> <p>2.תשתית עלית קיימת של חברת בזק וכן עמודים קיימים הנמצאים בתחום המגרשים והכבישים המיועדים לבניה חדשה , על פי נספח ב' יפורקו מתחום העבודה, בזמן תכנון מפורט ותוכנן צנרת תת קרקעית בתאום על חברת בזק.</p> <p>3.תאורת חוץ :</p> <p>א.רשת הזנת החשמל לתאורת חוץ תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ב.פילרים למרכזיות מאור ישולבו בנישות עם ארונות חשמל ותקשורת, וימוקמו צמוד לתחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג.תאורת החוץ תבוצע ע"י עמודים וגופים מיוחדים לשכונה אשר יבחרו בתיאום עם נציגי המועצה, האדריכל ומתכנני הנוף .</p> <p>ד.גובה העמודים והמרחק ביניהם יקבע לפי תכנון מפורט של הכבישים והרחובות.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>א.כל רשתות החשמל החדשות במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>ב.יצוין כי בתחום הפרויקט ובצמוד לו עוברים קווי מתח גבוה ומתח נמוך של חברת החשמל. תשתיות הנמצאות בתחום המגרשים או כבישים המיועדים לפיתוח, מחייבות פירוק והעתקה בזמן תכנון מפורט, באחריות היזם לפתוח הזמנה להעתקת התשתיות.</p> <p>ג.בהתאם לעומסים החדשים של מתחם המגורים, ידרשו תחנות טרנס' בשצ"פים חדשים. מיקום ואפיון גודל התחנות הסופי יקבע בתכנון המפורט מול חברת החשמל. תחנות טרנספורמציה פנימיות עבור מבני מגורים, יבנו בשצ"פים, התחנות יהיו מיועדות לשני שנאים כל 600 מ' לכ- 250 עד 260 יח"ד לא כולל שטחים ציבוריים ומסחר.</p> <p>ד.למרות האמור סעיף ג', יתכן בניה של תחנת טרפו בשטח ציבורי למבני ציבורי, בהתאם לאישור המועצה,</p> <p>ה.עבור מבני ציבור (בתי ספר, מתנסים וכו') וכן עבור שטחי מסחר ותעשייה יתוכננו תחנות טרנספורמציה בתוך השטחים והמגרשים עצמם בהתאם לגודל הציבוריים המוזמנים ובהתאם לדרישת חברת החשמל ובכפוף להיתרי הסוג שנקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה, בזמן תכנון מפורט.</p> <p>ו.כל תחנות ההשנאה (הטרנספורמציה) החדשות, יהיו פנימיות בתוך חדרים בנויים בהתאם למיקומים שיקבעו בתכנון המפורט לפי דרישת חברת החשמל ועל לפי סטנדרטים של חברת החשמל ובכפוף להיתרי הסוג שנקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה, ובמרחק שלא יפחת מ- 6 מטר ממבנה מאוכלס.</p> <p>ז.תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בקו בנין קדמי "0".</p> <p>ח.ביצוע רשת עילית יהיה אך ורק באישור המועצה ורשות החשמל, בכל מקרה לא יאושרו שנאים על עמודים.</p> <p>ט.הקמת שנאים זמניים על עמודים מותרת בכפוף ל-</p> <p>ח.1. אישור מהנדס הרשות המקומית</p>	<p align="center">6.13</p>

6.13

חשמל

ח. תיאום הקמת מבנה קבוע לתחנת שנאים, והזמנה מחברת החשמל של פירוק השנאי/העמוד (בתשלום לפי אמות המידה והתעריפים, שקובעת הרשות לחשמל).

י. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחקי מקווי החשמל יהיו על פי חוק. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור של חברת החשמל.

יא. 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.

יב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ז. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני החשמל 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 שיקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל בתחום או בקרבת מקום העבודה.

לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד על 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 הענין.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים מוגדרים כ- "עצים להעתקה". יחולו הוראות כפי שיקבע ע"י פקיד היערות - ראה התייחסות מצורפת לנספח עצים בוגרים בתכנית ג/20673. תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה תכלול סימון של העצים להעתקה.

6.15

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה למגרשים והקצאתם כפי שמופיע בתשריט ובטבלאות האיזון. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד

<p>6.15 איחוד וחלוקה</p> <p>וחלוקה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 חומרי חפירה ומילוי</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 המשווערת 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 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. 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 מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.20</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מייד מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7