

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-1274844

איחוד וחלוקה בהסכמה, מגרשים 152,153,154 - דיר חנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005341320/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרשים 152+153+154 המאושרים במסגרת תכנית מס' 262-0784900 (מתחם AF) בצפון מזרח דיר חנא

התכנית נערכה לצורך איחוד וחלוקה בהסכמת כל בעלי המגרשים על מנת לפרק מושאע התכנית מסדירה גם כן קווי בניין צידיים במגרשים החדשים ומסדירה עניין מס' יח"ד בכל מגרש וקובעת גודל מגרש מינמלי ומשנה חלוקת שטחי הבניה במגרשים ללא שינוי בסה"כ הזכויות המאושרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה, מגרשים 152,153,154 - דיר חנא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-1274844

1.2 שטח התכנית 2.507 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (7), 62א (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

235009 קואורדינאטה X

752555 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום (מתחם AF) בצפון מזרח 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 מזרחית צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19413	מוסדר	חלק		15-18, 20, 25, 30-31

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
262-0784900	154 - 152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
02/03/2023		4170	11154	התכנית כפופה לנספחי התכנית 262-0784900 הרלוונטיים.	שינוי	<u>262-0784900</u>
02/04/2017		4782	7477	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0244012 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>262-0244012</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לכל הנספחים הרלוונטיים של התכנית בטבלה לעיל

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מדין אבו סאלח		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מדין אבו סאלח		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			1	24/10/2023	מדין אבו סאלח	10: 47 24/10/2023	לא
חלוקה ורישום	מחייב		1: 250	1	24/10/2023	מדין אבו סאלח	10: 19 24/10/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	24/10/2023	מדין אבו סאלח	09: 20 24/10/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	זאיר חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	מגאהד חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	מוחמד חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	נדאל חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	עבד אל מונעם חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	ראפת חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	ריאד חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com
	פרטי	תימור חילאילה (1)			דיר חנא			052-6706646	153-52-8968210	mhmod.mas@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דיר חנא 24973.

1.8.2 יזם

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	מדין אבו סאלח	102243		סחינין	(1)		052-2477193	04-6748008	madianabusali@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מדין אבו סאלח	950		סחינין	(1)		052-2477193	04-6748008	madianabusali@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9178.



תכנון זמין
הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

איחוד וחלוקה בהסכמה בצפון מזרח דיר חנא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה - א62 (א) (1)

הסדרת קווי בניין - א62 (א) (4)

הגדלת מס' יח"ד - א62 (א) (8)

קביעת גודל מגשר מינמלי - א62 (א) (7)

שינוי חלוקת שטחי הבניה - א62 (א) (6)



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

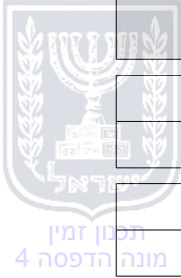
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1006 - 1000	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	1004, 1002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,507	100
סה"כ	2,507	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,500.89	100
סה"כ	2,500.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים לרבות: גני ילדים, פעוטונים, מסחר, משרד לבעל מקצוע חופשי ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. כל זאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר תכמונה לבניה במגרש על פי המצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>ג. דרכי גישה, שבילים, פיתוח סביבתי, חניה תת קרקעית, חניה עילית, מחסנים וקירות תומכים.</p> <p>ד. יחידות אירוח עפ"י תקנים פיזיים של משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכל מגרש ניתן יהיה להקים יחידות אירוח כפרי עפ"י התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרשים בשטח 351-650 מ"ר יותרו 2 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 651-750 מ"ר יותרו 3 יחידות אירוח כפרי. - במגרשים בשטח 751 מ"ר ומעלה יותרו 4 יחידות אירוח כפרי. - שטחם של היחידות ימנה בסך אחוזי הבניה. - היחידות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד. - היחידות יבנו בהתאם לתקן משרד התיירות ויכללו שירותים צמודים ומטבחון אשר יוכל להיות משותף לשתי יחידות. - במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי תכמונה הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית. - הכניסה ליחידות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה. - לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. <p>ב</p> <p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין, לוחות טרומיים או גגות רעפים מחרס.</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - יותר שימוש חופף בשטחי חניה לטובת מס' שימושים. <p>ד</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> - גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט. - גדרות מעל גדר האבן ו/או המסלעה תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. - גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.

4.1	מגורים ב'
	<p>- דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>- מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>- מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>- מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p> <p>- שילוט לא יבוצע שילוט על קירותיו החיצוניים של הבנין אלא בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>על המגרשים בהם יעשה שימוש מסחרי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>- לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</p> <p>- על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מזרקות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>- כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>- תכנית ההגשה תכלול אישור ג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים קיימים.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>- לשימושים המסחריים ויח' האירוח, קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד התיירות, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש.</p>
ז	<p>זכות מעבר</p> <p>זכות מעבר לרכב</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות גישה, למעט העברה תת קרקעית של תשתיות (מים, שפכים, חשמל ותקשורת).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4.1	מגורים ב'
ח	<p data-bbox="1098 143 1273 174">הוראות כלליות</p> <p data-bbox="1098 190 1273 221">מבנים חריגים:</p> <p data-bbox="161 286 1273 510">תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כלאחד. מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי ואחורי עד 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת שרות					מעל הכניסה הקובעת עיקרי שרות
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	2	50	(2) 180	(1) 36	24	120	322	1000	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	2	50	(2) 180	(1) 36	24	120	322	1001	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	2	50	(2) 180	(1) 36	24	120	323	1002	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	(4) 3	50	(2) 180	(1) 36	24	120	385	1003	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	(4) 3	50	(2) 180	(1) 36	24	120	385	1004	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	(4) 3	50	(2) 180	(1) 36	24	120	385	1005	מגורים ב'	
3	3	2	2	(1) 1	4	(3) 14	(4) 3	50	(2) 180	(1) 36	24	120	385	1006	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:

- קו בניין מזרחי עבור מגרש מס' 1000 וקו בניין מערבי עבור מגרש מס' 1006 יאושרו 2 מ' בתנאי הסכמת השכנים, אם לא, קווע הבניה יהיו 2.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות בתת הקרקע בלבד.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (3) גובה המבנה לא כולל קומות מרתף ויציאה לגג.
- (4) 1 יח"ד קטנות.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות עפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24/7/2017 ועדכונה.</p>
6.1.2	בינוי
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.1.3	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי 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 לאשור ועדה המקומית.</p>
6.1.4	איכות הסביבה
	<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.1.5	תשתיות
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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>
6.1.6	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.1.7	פיתוח ונוף
	<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</p>

6.1	הוראות תכנוניות
	<p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה 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. תכנון כל התשתיות ייבדק במסגרת הכנת תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית. בעת החלפת מערכות תשתית מיושנות, תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש מיזם התכנית ועל חשבונו הטמנת קווי תשתית לתת קרקעיים, (ובשטח בנוי - גם העתקה בתשלום של תחנת שנאים למבנה) באמצעות הזמנת שירות בתשלום מבעל התשתית, בהתאם לתקנות, אמנת המידה והרגולציה הרלוונטיות.</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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>
6.1.8	פיתוח ונוף
	<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 הועדה 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. תכנון כל התשתיות ייבדק במסגרת הכנת תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית. בעת החלפת מערכות תשתית מיושנות, תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש מיזם התכנית ועל חשבונו הטמנת קווי תשתית לתת קרקעיים, (ובשטח בנוי - גם העתקה בתשלום של תחנת שנאים למבנה) באמצעות הזמנת שירות בתשלום מבעל התשתית, בהתאם לתקנות, אמנת המידה והרגולציה הרלוונטיות.</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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p> <p>ו--תיאסר גישה ברכב מוטורי למגרשים צמודים לתא שטח 503 מאותו תא שטח.</p>
6.1.9	פיתוח ונוף
	<p>עצים בוגרים</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות</p>

הוראות תכנוניות	6.1
<p>רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% - מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ג. יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ד. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים</p>	6.2.1

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

בתחום התכנית ככל שיהיו.

ו. במקרה ובמהלך העבודות ימצאו ערכי טבע מוגנים כגון מערות נטיפים, על מבצע העבודות לעצור את העבודה ולדווח על כך למהנדס הועדה המקומית והרטי"ג שיגבשו פתרון להמשך הפיתוח תוך הגנה על ערך הטבע.

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי

תנאים למתן היתרי בניה:

א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.

ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.

ג. יש להבטיח את קיומן המלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

ד. מתן היתרי בנייה מותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

ו. במקרה ובמהלך העבודות ימצאו ערכי טבע מוגנים כגון מערות נטיפים, על מבצע העבודות לעצור את העבודה ולדווח על כך למהנדס הועדה המקומית והרטי"ג שיגבשו פתרון להמשך הפיתוח תוך הגנה על ערך הטבע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה.