

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0972067

שינוי יעוד משטח ספורט ונופש לשטח מסחר ומגורים מסחר- סינדיבאד



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/09/2024

לאשר את התוכנית

11/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005137150/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר על שטח של כ-27 דונם בכניסה המערבית ליישוב כאבול בו פועל מרכז ספורט ונופש מתוקף תוכנית מס' ג/12067 שאושרה בשנת 2004.
התוכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע מנופש וספורט, שטח פרטי פתוח ושטח לחניון פרטי למגורים ב' ומגורים ומסחר לצד תוספת של 90 יח"ד ל-32 המאושרות לצורך הקמתו של מתחם מגורים מודרני ומרכז מסחרי.
הבינוי כולל 7 בנייני מגורים בני 5-6 קומות עם חזית מסחרית לכיוון הכביש הראשי של כאבול, מבנה מסחרי בן 5 קומות, חנייה עילית ופארק לרווחת התושבים והמבקרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משטח ספורט ונופש לשטח מסחר ומגורים
מסחר- סינדיבאד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

263-0972067

מספר התכנית

26.725 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 | שפלת הגליל |
| קואורדינאטה X | 218669 |
| קואורדינאטה Y | 753271 |

1.5.2 תיאור מקום

כניסה ראשית כאבול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאבול - חלק מתחום הרשות: כאבול

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| כאבול | | | |

שכונה

כניסה ראשית כאבול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19609 | מוסדר | חלק | | 7, 133 |

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 23/08/2006 | | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>תמא/18 /4</u> |
| 19/11/2013 | | 1546 | 6698 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16001 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>ג/16001</u> |
| 10/05/2023 | | 6056 | 11329 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -263/0260489. הוראות תכנית 263-0260489 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>263-0260489</u> |
| 26/08/2004 | | 3813 | 5324 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12067 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>ג/12067</u> |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------------------------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מאמון בדראן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | מאמון בדראן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע | | 7 | 24/10/2023 | עבאללה ריאן | 13: 40 03/01/2024 | | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | רקע | | 12 | 01/05/2024 | ראסם חמאיסי | 11: 25 22/05/2024 | | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע | 1: 750 | | 21/08/2023 | עבאללה ריאן | 13: 42 03/01/2024 | | לא |
| בינוי | רקע | 1: 500 | 1 | 22/05/2024 | אלי וייסברג | 11: 15 22/05/2024 | | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 500 | 1 | 05/01/2023 | מאמון בדראן | 21: 06 02/01/2024 | סקר עצים | לא |
| תשתיות | רקע | 1: 500 | 1 | 04/01/2024 | מאמון בדראן | 10: 16 04/01/2024 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 22/05/2024 | מאמון בדראן | 11: 17 22/05/2024 | | לא |

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

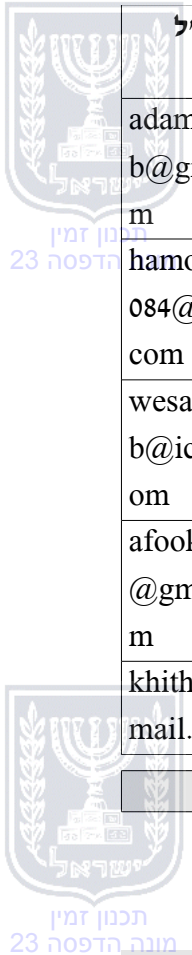
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------------|---------------|------------|-------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | פרטי | אדם חטיב (1) | | אדם חטיב | כאבול | כאבול | | 04-9949333 | | adam.khateb@gmail.com |
| | פרטי | מוחמד חטיב (1) | | מוחמד חטיב | כאבול | כאבול | | 04-9949333 | | hamodee051084@gmail.com |
| | פרטי | סעיד חטיב (2) | | סעיד חטיב | כאבול | כאבול | | 04-9942424 | 04-9943841 | wesamkhateb@icloud.com |
| | פרטי | עפו חטיב (3) | | עפו חטיב | כאבול | | 1 | 04-8382728 | | afookhateb@gmail.com |
| | פרטי | תאייר חטיב (1) | | תאייר חטיב | כאבול | כאבול | | 04-9949333 | | khithaer@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ת.ד. 2258.
- (2) כתובת: ת.ד. 2259.
- (3) כתובת: ת.ד. 913.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|-------|-----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| פרטי | אדם חטיב | | אדם חטיב | כאבול | כאבול (1) | | 04-9949333 | | adam.khateb@gmail.com |



| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|-----------------------------|------------|------------|-----|-----------|-------|------------|------------|------------|------|
| hamodee051084@g mail.com | | 04-9949333 | | כאבול (1) | כאבול | מוחמד חטיב | | מוחמד חטיב | פרטי |
| wesamkhateb@iclou d.com | 04-9943841 | 04-9942424 | | כאבול (2) | כאבול | סעיד חטיב | | סעיד חטיב | פרטי |
| afookhateb@gmail.c om | | 04-8382728 | 1 | (3) | כאבול | עפו חטיב | | עפו חטיב | פרטי |
| khithaer@gmail.co m | | 04-9949333 | | כאבול (1) | כאבול | תאייר חטיב | | תאייר חטיב | פרטי |

(1) כתובת: ת.ד. 2258.

(2) כתובת: ת.ד. 2259.

(3) כתובת: ת.ד. 913.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|----------------------------|------------|------------|-----|-----------|---------|-------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------------|
| office@badra n.co.il | 04-9948375 | 04-9944669 | | כאבול (1) | כאבול | מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ | 37713 | מאמון בדראן | עורך ראשי | מהנדס אזרחי |
| office@badra n.co.il | 04-9948375 | 04-9944669 | | (1) | כאבול | מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ | 750 | מאמון בדראן | מודד | מודד מוסמך |
| weisberg.eli @gmail.com | | 04-8312231 | 45 | אידר | חיפה | אלי וייסברג | 20755 | אלי וייסברג | אדריכל | אדריכל |
| Khamaisir@ gmail.com | 04-6411265 | 04-6516662 | | (2) | כפר כנא | מרכז תכנון ולימודים | | ראסם חמאיסי | יועץ | יועץ אסטרטגי |
| tmy@netvisi on.net.il | 04-9909344 | | | (3) | יעד | יעד תכנון מים בע"מ | 107933 | עבאללה ריאן | יועץ תשתיות | יועץ מים וביוב |

(1) כתובת: ת.ד. 1298.

(2) כתובת: ת.ד. 1460.

(1) כתובת : ת.ד. 1298.

(3) כתובת : ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ייעוד משטח נופש וספורט, שטח פרטי פתוח ושטח לחניון פרטי לשימושים מעורבים הכוללים מסחר, מסחר ומגורים, שבילים פתוחים ומעברים, שפ"פ וחנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע למסחר ומסחר ומגורים.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת אחוזי בנייה.
4. קביעת הוראות נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| מגורים ב' | 4 |
| מסחר | 7 |
| שטח פרטי פתוח | 8 |
| דרך מאושרת | 2, 1 |
| שביל | 9, 6 |
| מגורים ומסחר | 5, 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------|----------------|
| זכות מעבר למעבר רגלי | מגורים ב' | 4 |
| מבנה להריסה | מגורים ומסחר | 5 |
| מבנה להריסה | מסחר | 7 |
| מבנה להריסה | שביל | 9 |
| מבנה להריסה | שטח פרטי פתוח | 8 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|------------------|------------|
| דרך קיימת | 3,314.47 | 12.40 |
| מגורים א' | 2,179.05 | 8.15 |
| מגורים ומסחר | 1,333 | 4.99 |
| נופש וספורט | 8,139 | 30.46 |
| שטח לחניון פרטי | 3,801 | 14.22 |
| שטח פרטי פתוח | 7,958 | 29.78 |
| סה"כ | 26,724.52 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 3,315.95 | 12.41 |
| מגורים ב' | 2,179.05 | 8.15 |
| מגורים ומסחר | 10,453.03 | 39.11 |
| מסחר | 6,758.54 | 25.29 |
| שביל | 1,259.77 | 4.71 |
| שטח פרטי פתוח | 2,758.09 | 10.32 |
| סה"כ | 26,724.43 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים, אחסנה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | חניה החנייה בתחום המגרש תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. |
| 4.2 | מסחר |
| 4.2.1 | שימושים א. חנויות מזון, מרכולים, חנויות לצרכי משרד, חנויות כלי עבודה, חנויות ביגוד, מסעדות, אולם אירועים, בתי קפה, חנויות מוצרי חשמל ומחשוב, משחקיות וכדומה. ב. מתקנים לצרכי ספורט ונופש לרבות חדר כושר ובריכה. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | אדריכלות 1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לחזית המסחרית. 2. כל התכליות המותרות בבניינים יהיו מחויבות בנקיטת אמצעים למניעת מפגעים של זיהום רעש, אוויר, מים וריח. |
| ב | בינוי ו/או פיתוח מפלסי הכניסה למבנה יותאמו למפלסי הדרך. |
| ג | חניה החנייה במגרש תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. |
| 4.3 | שטח פרטי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים א. שטחים מגוננים ומעוצבים נופית. ב. מסלולי הליכה. ג. בריכות נוי. ד. פרגולות. ה. מתקני הצללה. ו. מסלעה. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | פיתוח ונוף תישמר גישה פתוחה אל השפ"פ המוצע, וייאסר כל גידור החוסם את הגישה לציבור לשטח זה. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים א. מעבר לכלי רכב. ב. חניות. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|--------------|--|
| 4.4 | דרך מאושרת |
| | <p>ג. מדרכות להולכי רגל. ד. שבילי אופניים. ה. טיילות. ו. נטיעות. ז. קירות תמך, גדרות, מעקות, הצבת מתקני אשפה ומיחזור, מצללות ומעברים מקורים. ח. מעבר קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים. ט. תאורה.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים הוראות פיתוח: 1. לא יינתן היתר בנייה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. 2. אין להקים על הקרקע כל בניין ו/או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית ו/או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל. 3. תאורת הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות. 4. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות.</p> |
| 4.5 | שביל |
| 4.5.1 | שימושים |
| | מעבר להולכי רגל. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | מגורים ומסחר |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים. ב. מסחר כגון חנויות מזון, בתי קפה ומסעדות ומשרדים. ג. מעונות יום וגני ילדים. ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה א. לא יותרו שימושים ציבוריים במגבלות רדיוס 80 מטר מתחנת דלק קיימת. ב. כל התכליות המותרות באזור זה יהיו כפופות לתקנות משרד הבריאות ותקנות משרד לאיכות הסביבה - למניעת רעש ולמניעת זיהום אוויר, ומניעת שימוש או מסחר בחומרים מסוכנים. על העסקים לעמוד גם בתקנות למניעת מפגעי ריח. ג. בעת הגשת ההיתר יש לתת מענה תכנוני בתחום האקוסטי למפגעים סביבתיים צפויים, ממדחסים, ממזגנים, מערכות הגברה וכדומה.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח תא שטח מס' 3:</p> |

| מגורים ומסחר | 4.6 |
|---|-----|
| <p>א. השימושים המסחריים יוגבלו לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. במגורים - יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שאין הפרעה סביבתית ותחבורתית.</p> <p>תא שטח מס' 5 :</p> <p>א. השימושים המסחריים יוגבלו לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. החזית המסחרית תופנה לכיוון הכביש הראשי.</p> <p>ג. בניינים בחזית הכביש יהיו בגובה 5 קומות ובניינים בעורף יהיו בני 6 קומות.</p> <p>ד. במגורים - יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים ולא כפונקציה נפרדת ובתנאי שאין הפרעה סביבתית ותחבורתית.</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|------|-----------------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | | |
| (1) 3 | 4 | 3 | 3 | 0 | 5 | 17 | 10 | 22 | 30 | 150 | 0 | 30 | 120 | 500 | 4 | מגורים | מגורים ב' | | |
| (1) 4 | 3 | 3 | 3 | 0 | 5 | 18 | 10 | 10 | 50 | 120 | 0 | 24 | 96 | 1000 | 3 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר | | |
| (1) 4 | 3 | 3 | 3 | 0 | 5 | 18 | 0 | 0 | 50 | 30 | 0 | 6 | 24 | 1000 | 3 | מסחר ומסחר | מסחר ומסחר | | |
| 4 | 3 | 3 | 3 | 1 | 6 | 18 | 10 | 90 | 50 | 240 | (2) 90 | 30 | 120 | 1000 | 5 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר | | |
| 4 | 3 | 3 | 3 | 1 | 6 | 21 | 0 | 0 | 50 | 120 | (2) 90 | 6 | 24 | 1000 | 5 | מסחר ומסחר | מסחר ומסחר | | |
| 4 | 6 | 3 | (5) 3 | 1 | 5 | 23 | | | (4) 90 | 300 | (2) 90 | (3) 90 | 120 | 2000 | 7 | מסחר | מסחר | | |

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. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע יימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.

ב. 20% מסך יחידות הדיור בתוכנית יוגדרו כדירות בינוניות (105-81 מ"ר סה"כ).

ג. קו בניין לחניון התת-קרקעי בתאי השטח 5 ו-7, יהיה בקו בניין 0 מגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

(2) לשטחי חנייה בלבד.

(3) 60% משטח זה ישמשו עבור חנייה בקומת קרקע.

(4) למעט חנייה תת קרקעית שבה יותר 90%.

(5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| | <p>6.1 חניה</p> <p>1. תכנון החנייה והתנועה בעת הוצאת היתר יקבל את אישורו של יועץ תנועה מוסמך. 2. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות בהתאם לנספח התנועה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>בהתאם לסעיף 15.1(א) (א) בתמ"א/ 18/ 4 במידה ותחנת התדלוק הסמוכה מנפקת גפ"מ וגט"ד לא ניתן למקם שימוש של אולם אירועים המהווה שימוש קולט קהל במרחק 40 מ' מהתחנה</p> | <p>6.2</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה 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. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>6.4 חשמל</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים להליך הרישוי יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט חשמל ומתקנים סלולריים) ימוקמו בתת הקרקע. ג. בשטח הבנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת - הקרקע, יהיה ניתן לאשר התקנתו כקו עילי. ד. ככל הנדרש וכתנאי בהליך הרישוי יש לדאוג להעתקת התשתיות וכל המתקנים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שייקבע בתיאום עם הרשות המקומית ובעל התשתית.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> | <p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. ב. נטיעת עצים במדרכות, רחובות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פיתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול אפקטיבי לגדילה של עצים בוגרים.</p> | <p>6.6</p> |
| | <p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>השלמת עבודות תשתית (בתחום מים וביוב) בהתאם למפורט בנספח המים והביוב ובהתאם לתוכניות מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. חוות דעת כתובה של</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|---|--|
| 6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס | |
| משרד הבריאות שתועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|---|--|
| 6.8 תנאים למתן היתרי בניה | |
| <p>1. תנאי בהליך הרישוי למבנים חדשים מכוחה של תוכנית זו יהיה ביטול תחנת שאיבה לביוב מס. 1 וחיבור השפכים לתחנה מס. 3 פעילה, בהתאם לתוכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>באם מסיבות שלא תלויות בתאגיד המים והביוב יתעכב ביצוע תחנת שאיבה מס. 3, יתאפשר חיבור של עד 30 יח"ד בשכונה המוצעת לתחנת שאיבה מס. 1 וזאת בכפוף לשדרוג התחנה, ככל שיידרש, על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאים להיתר למתן היתר בנייה למבנים מיועדים למגורים, מסחר וכדומה:</p> <p>א. אישור תוכנית לאספקת המים לשכונה חדשה על ידי משרד הבריאות. התוכנית הנ"ל תכלול שדרוג מגדל המים, שדרוג מכון שאיבה, החלפת קווי מים ישנים ביישוב בהתאם למפורט בנספח המים לתוכנית זו.</p> <p>ב. מתן היתרי בנייה מכוחה של תוכנית זו יותנה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פיתרון הביוב עד גמר הבנייה.</p> <p>3. תנאי בהליך אישור ראשון בתוכנית יהיה סילוק כל המתקנים החורגים מתחום התוכנית.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| | |
|---|--|
| 6.9 חומרי חפירה ומילוי | |
| <p>א. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי עפר.</p> <p>ב. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות היזם התכנית לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p> | |

| | |
|---|--|
| 6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | |
| מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה. | |

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.