

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0820860

הצרכת שטחים ושינוי הוראות בניה, נחלה 5 במושב מירון

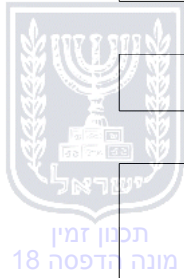
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

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



מטרת התכנית הינה לאפשר מיצוי זכויות מיטבי בנחלה מס' 5 במושב מירון על ידי:

- הצרחת שטחים בין קרקע מאושרת ביעוד מגורים א' לבין קרקע מאושרת ביעוד קרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62א(א1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים מ- 9 מ' ל- 9.9 מ', על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין משני צידי הגבול בין יעוד מגורים א' לבין יעוד קרקע החקלאית בתחום הנחלה ל- 0 מ', על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על ידי הגדלת תכסית הקרקע לשימוש מגורים מ- 20% ל- 32% על פי סעיף 62א(א5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין ביעוד קרקע חקלאית ל- 1.9 דונם על פי סעיף 62א(א7) לחוק התכנון והבניה.
- הטמעת 12% שטחי שירות בשימוש מגורים על פי החלטת מליאת המועצה האזורית מרום הגליל מיום 25/3/2018.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים ושינוי הוראות בניה, נחלה 5 במושב
מירון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

209-0820860

מספר התכנית

5.545 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62
(א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מרום הגליל

קואורדינאטה X

241641

קואורדינאטה Y

765793

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה הדרום מזרחית במושב מירון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: מירון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מירון			

שכונה השכונה הדרום מזרחית במושב מירון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13689	לא מוסדר	חלק		20, 77

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
ג/ 4069	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/1. הוראות תכנית תמא/ 35/1 תחולנה על תכנית זו. תשריט המרקמים: שטח בנוי במרקם שמור משולב. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/9. הוראות תכנית תממ/ 2/9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 12564.	5137	746	10/12/2002
ג/ 21904	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 21904 בתחומה בלבד. השינוי המוצע: גודל מגרש מזערי = 1.9 דונם.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 4069	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4069 בתחומה בלבד.	3945	857	21/11/1991
ג/ 12270	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12270. הוראות תכנית ג/ 12270 תחולנה על תכנית זו.	5544	3909	25/06/2006



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	07/03/2021	דנה תשובה	12: 00 07/03/2021	נספח בינוי. מחייב לעניין מפלס הכניסה למבנה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/01/2021	רודי ברגר	12: 39 25/01/2021	תשריט מצב מאושר	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	אחר			מירון-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מירון	(1)		04-6989362	04-6990169	meron770@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ מרום הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה כהן			ירושלים	ולירו	32	073-2501802		haim@shlomo-ins.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	חמיסה סאדק	966		מעיליא	(2)		04-9575346	04-9575346	sadiqkham@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	דנה תשובה	ה/50107		דליה	(3)				dtshuva.arc@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 417.

(3) כתובת: ד"נ חבל מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אירוח כפרי (צימרים)	מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותי אירוח אגב לינה, בישובים הכפריים, והעונה על התקנים הפיסיים בנושא אירוח כפרי של משרד התיירות.

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**

הצרחת שטחים ושינוי הוראות בניה בנחלה 5 במושב מירון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים, על פי סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים, על פי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין, על פי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, על פי סעיף 62א.א(5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, על פי סעיף 62א.א(7) לחוק התכנון והבניה.
- הטמעת 12% שטחי שירות בשימוש מגורים על פי החלטת מליאת המועצה האזורית מרום הגליל מיום 25/3/2018.
- קביעת אופן מדידת גובה המבנה לעניין מרתף.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	5A
קרקע חקלאית	5B, 5C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	5B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	5C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	5A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	5B, 5C
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	5A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,499.77	45.08
קרקע חקלאית	3,045.67	54.92
סה"כ	5,545.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.77	45.08
קרקע חקלאית	3,045.67	54.92
סה"כ	5,545.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מבני מגורים ומבני עזר למגורים (מחסן לציוד ומוסך למכוניות).
 ב. בנייני משק לאחסנת כלים וחומרים, לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים.
 ג. יותרו שימושים ע"פ תכנית ג/12564.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

היתרי בניה ליחידות לאירוח כפרי ינתנו בכפוף להוראות תכנית ג/12564.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- א. בכל תאי השטח ביעוד זה: גידולים חקלאיים.
 ב. בתא שטח 5B יותרו גם מבני משק חקלאיים על פי תכנית מס' ג/21904.
 ג. בתא שטח 5C אסורה כל בניה לכל מטרה ולא תהיה נגישות מדרך מס' 866.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

- תכנון הבניה בחלקה בתאי שטח בהם היא מותרת יפורט בתכנית בינוי לכל החלקה.
 - כל בניה בתא שטח 5C אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. התקנה או העתקת רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה, יתואמו עם מחלקת עבודות ציבוריות (המשרד הראשי):

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
5	0	3	3	1	2	7.5 (1)	2		2	2500	5A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3	1	2	9.9	2	32	12	36	2500	5A	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3	1	2	7.5 (1)	(2)	8		200 מ"ר	2500	5A	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3	1	2	7.5 (1)		2		2	2500	5A	מגורים בישוב כפרי	
0	(4)	3	3		1	(3)		(3)		(3)	1960	5B	מבני משק	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

ב. היתרי בניה בתא שטח 5B ינתנו בהתאם להוראות תכנית ג/21904, מלבד גודל מגרש מינימלי שיהיה = 1.9 ד'.

ג. כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שהוא וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות.

ד. ככל וייבנה מרתף שיהא טמון באדמה בכל פאותיו ובאופן מלא, הרי שלא ייחשב בגובה המבנה הכולל. ככל ואחת מפאות המרתף לא תהא טמונה באדמה, קומת המרתף תיכלל בגובה המבנה הכולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגג שטוח (גובה המעקה) ו- 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג).

(2) 6 יחידות אירוח.

(3) בהתאם לשימוש ע"פ הוראות תכנית ג/21904.

(4) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

ביחידות האירוח:

- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- החומרים אשר ישמשו לבניית היחידות וחומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.
- יתאפשר שילוב של אבן בחזיתות של יחידות האירוח.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.
- המתקנים הטכניים כגון צנרת ומערכת מיזוג אוויר, יהיו מוסתרים לפי פרט אדריכלי שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית.
- בבניה של יותר מיחידת אירוח אחת בצמוד, יש לתת ביטוי אדריכלי בחזיתות לכל יחידה.
- עיצוב מבני יחידות האירוח ישתלב בסביבה הבנויה הקיימת, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6.2**עתיקות**

א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**איכות הסביבה**

השימוש העסקי יעמוד בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצ"ב.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.6

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, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל
י. ארון רשת	-	1 מ'
יא. 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

סידורי תברואה. 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.

6.8

תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.

6.9

ניהול מי נגר

א. מי נגר עילי מתחום התכנית 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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.

ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.12

פיקוד העורף

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13

פיתוח סביבתי

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או ליזמר עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

6.14

פיתוח תשתית

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



6.14	פיתוח תשתית
	<p>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.</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. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

6.15	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת שחייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו לשימושים שאינם מגורים ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ועל הצורך הכללי בהם וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גיזון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.18	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.