

הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0470633

שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בנייה, בגוש 18167 חלקה 32, נהריה

צפון

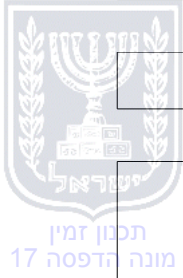
מחוז

מרחב תכנון מקומי נהריה

תכנית מפורטת

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

התכנית באה לערוך שינוי בקווי בנין במגרש, הגדלת התכסית ותוספת זכויות בנייה, לצורך השלמת בניית גזוזטראות, במבנה המגורים המערבי בגוש 18167, בחלקה 32, אשר מתוכנן על פי תמ"א 38/3 עם זכויות בנייה של 124.8%.

לצורך השלמת בניית הגזוזטראות, אנו נדרשים לזכויות בנייה נוספות, של שטחים עיקריים, בסך של כ- 7% משטח החלקה.

מפאת תצורת המגרש, מיקום המגרש בפינת דרכים, קווי הבניין וגובה הבנין, אשר הוכתבו לנו מתוך ההסכם בין השכנים, לא ניתן היה לנצל באופן אופטימלי את כל זכויות הבנייה, כך שנותרו שטחי בנייה לצרכי שירות, של כ- 53 מ"ר.

התכנית מבקשת להסב את שטחי שירות שלא נוצלו, לשטחי בנייה לצרכי המרפסות לרבות תוספת של 9 מ"ר, באופן שנפח הבנייה הכולל, שניתן היה לבנות, כמעט ואינו משתנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי בקווי בנין ותוספת זכויות בנייה, בגוש 18167 חלקה 32, נהריה

מספר התכנית 210-0470633

1.2 שטח התכנית 0.938 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

נהריה	מרחב תכנון מקומי
208906	קואורדינאטה X
768526	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהריה	ז'בוטינסקי	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18167	מוסדר	חלק		32

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ במ/ 103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192	16/01/1996
ג/ 10715	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	4794	5144	12/08/1999
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253	13/12/2018



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				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	08/05/2019	אייל מינס	10: 13 08/05/2019	תכנית בינוי מנחה	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	06/01/2019	מנאל דאוד	11: 20 07/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/10/2016	אייל מינס	18: 49 22/09/2019		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



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	דן ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי	31	04-9928910		danbr10@gmail.com
	פרטי	ירון ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי	31	04-9928910		Danbr10@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי	31	04-9928910		danbr10@gmail.com
פרטי	ירון ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי	31	04-9928910		Danbr10@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ירון ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי (1)	31	04-9928910		Danbr10@gmail.com
בעלים		דן ברוורמן			נהריה	ז'בוטינסקי (2)	31	04-9928910		danbr10@gmail.com
בעלים		יצחק בן שושן			נהריה	ז'בוטינסקי (3)	31	077-4508724		EyalM@loh.co.il
בעלים		טומש ברגר			נהריה	ז'בוטינסקי (4)	31	054-9999100		EyalM@loh.co.il
בעלים		מרקו פאר			נהריה	ז'בוטינסקי (5)	31	04-9517240		EyalM@loh.co.il
בעלים		צופיה פאר			נהריה	ז'בוטינסקי (5)	31	04-9517240		EyalM@loh.co.il
בעלים		דוד צור			נהריה	ז'בוטינסקי (6)	31	04-9928773		EyalM@loh.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
EyalM@loh.co.il		04-9928773	31	ז'בוטינסקי (6)	נהריה			יהודית צור		בעלים
EyalM@loh.co.il		054-2657471	31	ז'בוטינסקי (7)	נהריה			יוסף שם טוב		בעלים
EyalM@loh.co.il		054-2657471	31	ז'בוטינסקי (7)	נהריה			סיגל שם טוב		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

- (1) כתובת : קומת קרקע תת חלקה 1.
- (2) כתובת : קומת קרקע, תת חלקה 1.
- (3) כתובת : קומת קרקע תת חלקה 4.
- (4) כתובת : קומה ראשונה תת חלקה 5.
- (5) כתובת : קומה רביעית תת חלקה 8.
- (6) כתובת : קומה שלישית תת חלקה 7.
- (7) כתובת : קומה שניה תת חלקה 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
EyalM@loh.co.il	04-9933874	04-9933826		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		112508	אייל מינס	עורך ראשי	
medad@012.net.il		04-9924951	16	שד הגעתון	נהריה		2872684	מנאל דאוד	יועץ תחבורה	מהנדס
widery@012.net.il				נווה זיו	נווה זיו		784	יוסי וידר	מודד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

התכנית באה לערוך שינוי בקווי בנין במגרש, הגדלת התכסית ותוספת זכויות בנייה, לצורך השלמת בניית גזוזטראות, במבנה המגורים המערבי בגוש 18167, בחלקה 32, אשר מתוכנן על פי תמ"א 38/3 עם זכויות בנייה של 124.8%, לצורך השלמת בניית גזוזטראות בלבד, נדרשות זכויות בנייה נוספות בסך של כ - 7% משטח החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין אחורי מ 5 מ' ל 4.5 מ' - בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)
2. קביעת קו בנין לגזוזטראות בחזית הצפונית והחזית המערבית, של המבנה המערבי החדש - בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)
3. תוספת זכויות בנייה, עבור גזוזטראות בלבד, במבנה המערבי החדש - בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) (א) (1)
4. הגדלת תכסית ל - 50% - בהתאם לסעיף 62 א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	938.2	100
סה"כ	938.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	938.2	100
סה"כ	938.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבתי מגורים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים צמודים לדירות מגורים, מרפאות קבלת חולים בבתיים, פנסיונים, בתי מלון קטנים במגרשים בני 2 דונם למזער, מוסכים לרכב פרטי של דיירי הבתים וחנויות מזון ומלאכת שרות לפי תכנית מפורטת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי פרגולות : א. תותר בניית פרגולות בהתאם לחוקי התכנון והבנייה . ב. תותר בניית פרגולה על הגג, לצרכי שימוש של כלל דיירי הבניין, הפרגולות ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובראייה אדריכלית כוללת - הפרגולות יתוכננו באופן אחיד לכל הבניין, יהיו מאותו הסוג לעניין חומרי הגמר וצורתם.
ב	הוראות בינוי א. גודל מגרש בנייה, לא יהיה קטן מהאמור בזכויות הבנייה. ב. על המגרש יותר להקים מבני מגורים, אחד או יותר בהתאם לשימושים המפורטים. ג. שטחי הבנייה המותרים, יהיו ע"פ האמור בטבלת הזכויות והוראות הבנייה שבסעיף 5, להלן, כל סתירה בנספחי התכנית, הטבלה בסעיף 5, הינה הגוברת.
ג	עיצוב אדריכלי לשם הבטחת צורה ארכיטקטונית נאותה של רחוב, קבוצת בניינים ככר או מרכז ציבורי, רשאית הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה בהכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לשטח הנדון. אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני כנ"ל ע"י הוועדה המחוזית, לא תתיר הוועדה המקומית מבנה חורג מתכנית כזאת. צורת הבניינים : א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח על צורתם החיצונית של הבניינים ולקבוע סוג חומרים שבהם ישתמשו לבנייתם וצביעתם וכד'. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים על עמודים, או קומת עמודים חלקית, בתנאי שגובה העמודים לא יעלה על 2.20 מ', בקומת העמודים ניתן יהיה לתכנן חדרי מדרגות חניות ומחסנים. ג. גבה קומות המגורים, קומות החנויות, המרתפים וכדומה יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה. ד. חמרי גמר - כל בניה על פי תכנית זו של מבנים בני שלוש קומות על קומת עמודים ומעלה או השלמת מבנה, מחייבת גימור חיצוני בחומרי בניה עמידים כגון אבן מנוסרת או אבן טבעית מעובדת, אריחי אבן או קרמיקה, ציפוי לוחות אלומיניום או פלסטיק מוקשה ועוד חומרים בעלי עמידות דומה הכל לשביעות רצון משרד מה"ע.

4.1	מגורים ג'
ד	<p>גגות</p> <p>מתקני גג :</p> <p>א. תותר הקמת מתקנים על גגות הבניינים כמו דודי שמש וכד', בתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתה בתוך קירות הבניין ובהתאם לתכנית המפורטת הקיימת, הפתרונות יוגשו למשרד מהנדס העיריה ולאישורו.</p> <p>ב. אנטנות טלוויזיה או מתקנים דומים, יותרו רק במתקן מרכזי לכל הבית, הכל בהתאם לאישור.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניות בתחום המגרש, יהיו בהתאם לנספח חניות שיאושר ע"י הועדה המקומית בהיתר הבנייה לבניין.</p> <p>חנייה תת קרקעית :</p> <p>א. תותר הקמת קומת מרתף לצרכי חניות, במרווח 0 מגבולות המגרש, שטחה של קומת המרתף, ייחשב כשטח שירות ויהיה במניין זכויות הבנייה המותרים במגרש.</p> <p>ב. חניה תת קרקעית, לא תבלוט בגובהה מעל מפלס המדרכה אם תבנה עד קו בנין 0.</p> <p>ג. תנאי להקמת קומת מרתף על כל המגרש, הינה במציאת פתרון ניקוז למגרש ואישורה במשרד מה"ע.</p> <p>ד. לצרכי תכנון מתחם חניות במפלס הפיתוח של המגרש, ניתן יהיה לתכנן שני פתחים בגדר הפונה לרחוב, ברוחב של 3-4 מ' עבור דרכי גישה לחניות שבתחום המגרש.</p> <p>ה. בכל מקרה של בניית חניה תת קרקעית בקו בנין 0, יהיה על מבקש היתר הבניה להגיש מפה מצבית של המגרשים הגובלים תוך ציון כל המבנים המוקמים בקו בנין 0.</p> <p>במידה וקיימים מבנים כאלה יהיה עליו לנקוט באמצעי זהירות הנדסיים למניעת פגיעה במבנים אלו.</p> <p>הכל לשביעות רצון מהנדס העיר נהריה.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יש להתאים ככל הניתן את מפלסי הבנייה בהתאם לגבהי הפיתוח הקיימים במגרש.</p> <p>ניתן לפלס אזורים לצרכי גינון ופיתוח אזור המגורים, בתחום המגרש, עד לגובה קירות תמך של 200-150 ס"מ.</p> <p>הקמת גדרות תמך, תותר אך ורק בגבולות המגרשים, עובי הקירות, כולל ביסוס הקירות ייכלל בתחום המגרש כך שקו פניו החיצוניות של הקיר, יהיה על קו גבול המגרש.</p> <p>בגבול המגרש, תותר גם הקמת מסלעות אשר תכלול מקומות לגינון ונטיעות.</p> <p>גדרות :</p> <p>תותר הקמת גדרות בין שכנים בנויים או קלים, בגובה של עד 200 ס"מ באישור ובתאום השכנים הגובלים, הגדר הפונה לשטחים ציבוריים או לדרכים ציבוריות, תהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובאישורם.</p>



4.1	מגורים ג'
	הגדרות יופיעו בבקשה להיתר הבנייה.
ז	<p>סביבה ונוף נטיעות : שטחי מגרשי הבניה הפנויים מהמבנים ינוצלו לחניה וגינון. יוזמי הבניה (כולל הגדלת מבנים קיימים) מחויבים בהגשת תכנית חניה וגינון לאשור משרד מהנדס העיר. חלה חובת נטיעת 8 עצים בוגרים לפחות בכל מגרש בניה ששטחו 1 דונם ומטה, במספר זה כוללים עצים קיימים המשומרים במגרש. יתרת השטח תטופל תוך שילוב החניה ושטחי גינון.</p>
ח	<p>קווי בנין א. קווי הבניין כפי שסומנו בתשריט מצב מוצע, וכפי מוגדרים בטבלה 5, הינם מחייבים. ב. במידה וקומת המרתף תשמש גם לצרכי חנייה, קו הבניין ייקבע על קו בנין 0, במקרה זה, תקרת המרתף, בשטחים שמעבר לקווי הבניין המצוינים בתשריט, לא תהייה גבוהה ממפלס הרחוב. ג. ניתן יהיה להקים יותר ממבנה אחד על המגרש, אך המרחק בין המבנים לא יהיה קטן מ -5.80 מ'.</p>
ט	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין סימון השטחים הציבוריים למיניהם בתכנית זו אין בו כדי למצות את כל השטחים שיש לייעד לצרכי ציבור. תכניות בנין עיר מפורטות יכללו שטחים ציבוריים נוספים לפי הצורך ובהתאם לאמור בחוק הבניה והתכנון 1965 - תשכ"ה. סמכויות מיוחדות : 1. כניסה לכל קרקע: מהנדס הועדה המקומית או בא כוחו המורשה בכתב, רשאי להיכנס לכל קרקע או בנין בתוך שטח התכנית ללא הודעה מראש ובכל זמן מתקבל על הדעת לשם מדידות ולשם ביקורת ולעשות כל פעולה הדרושה כדי לשמור על מלוי תקנות התכנית הזאת. 2. סירוב מתן רישיון בניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב מתן רישיון בניה לגבי כל מגרש אם היא משוכנעת כי צורת המגרש וגודלו, מצבו או איתורו יפריעו לבצוע תכנית זאת.</p>
י	<p>ניקוז נגר עילי במגרשי המגורים, ינוקז אך ורק לשטחים ציבוריים גובלים (דרכים, שצ"פים וכיו"ב) בכל מקרה לא ינוקזו למגרשים גובלים. כל בקשה להיתר, תכלול פתרון ניקוז במגרש.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי	5	8	17.5	11	50	100	65	132	938.2	מגורים ג'
אחורי	4.5	7								
צידי- שמאלי	4.5	6								
צידי- ימני	5	5								
מתחת לכניסה הקובעת	1									
מעל הכניסה הקובעת		5								

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:

זכויות הבנייה המצויינות, מתייחסות לכל שטח המגרש.

טבלת זכויות הבנייה, מתייחסת לתוספת זכויות בנייה, לצורך השלמת בניית גזוזטראות, במבנה המגורים המערבי, שמתוכנן על פי תמ"א 38 א'.

כיוון קווי הבניין, הוא בהתייחס לרחוב ז'בוטינסקי, לעניין קו בנין קדמי יחשב קו בנין לכוון רחוב ז'בוטינסקי ולכוון הדרך מצפון.

גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר, לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין, לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת זכויות הבנייה המבוקשות, מיועדות אך ורק לבניית גזוזטראות, האחוז הנקוב כולל את התוספת המבוקשת, על הזכויות המותרות בהתאם לתכנית המתאר, אשר מאפשרת 124.8 אחוז, בכפוף לבנייה ע"פ תמ"א 38/3 א'.

(2) שטחי השירות מחולקים באופן הבא : 30% שטחי בנייה בקומות המבנה, ללא קומת עמודים, 35% שטחי בנייה בקומות העמודים, ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה, בין הקומות, באישור מהנדס העיר.

(3) לשימוש מחסנים וחניות.

(4) גובה המבנה אינו כולל את גובה פיר המעלית, פיר המדרגות ומערכות טכניות הנדרשות לשימוש בבניין.

(5) קו בנין צפוני (קדמי) - יותר קו בנין לגזוזטראות של המבנה המערבי של 2.70 מ' על פי תשריט..

(6) קו בנין דרומי - בהתאם למאושר בבקשה להיתר הבנייה של המבנה המערבי.

(7) קו בנין מערבי - בהתאם למאושר בבקשה להיתר הבנייה למבנה המערבי, כמו כן, יותר קו בנין לגזוזטראות של 3 מ', ע"פ התשריט.

(8) קו בנין מזרחי, לרחוב ז'בוטינסקי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>חומרי גמר של חזיתות הבניין, צנרת, קולטי שמש, דודים, מסתורי כביסה וכד', יופיעו בבקשה להיתר בנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ע 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת ההיתר תהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>

חשמל	6.3
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.4
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	

אקוסטיקה	6.5
<p>רשאית הוועדה המקומית להתנות היתר בניה בתנאים הבאים להבטיח מניעת הפרעות לסביבה הנובעות מרעש, רעידות, אורור גרוע, וכד'.</p>	

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>א. בתכנון המבנה יש להבטיח סידורים לנכים שביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. הנגשת הבניין בהתאם לחוק ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, לחוק התכנון והבניה פרק ה 1א</p> <p>"נגישות לאנשים עם מוגבלות" ולתקנון התכנון והבניה חלק ח' 1 פרק א' "בנין ציבורי חדש", תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשע"ב-2011 ולתקנים הישראליים הרלוונטיים.</p>	
6.7	פסולת בניין
<p>תנאי להוצאת היתר בניה לכל תוספת בנייה או בנייה חדשה, הוא הבטחת מתן פתרונות לפינוי אשפה, בהתאם ובאישור הרשות המקומית.</p>	
6.8	שרותי כבאות
<p>תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת מוצעת מעל הקיים הוא קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם.</p>	
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. המצאת אישור לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ג. תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.10	תשתיות
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הציבורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים</p>	
6.11	מקלטים
<p>לא יוצא היתר לתוספת בניה למבנה הקיים, אלא אם כן כלול בו מרחב מוגן, בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית ובאישור פיקוד העורף.</p>	
6.12	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המוגדר בתשריט כ"הנחיות מיוחדות", הינו שטח להפקעה על ידי הוועדה המקומית לצרכי הרחבת דרך וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון</p>	



6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	והבניה, התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

	זמן מימושה של תכנית זו, מיד עם אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17