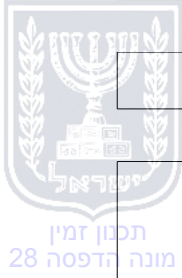


הוראות התכנית

תכנית מס' 355-0818823

בנה ביתך נשר - תיקונים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/06/2022

לאשר את התוכנית

10/08/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונת "בנה ביתך" בנשר הוקמה במהלך שנות ה-80 וה-90 עפ"י תכנית מאושרת ג/1059 משנת 1984. בתחום השטח המוגדר "בנה ביתך" יש 102 מגרשים, מהם 77 מגרשים חד משפחתיים ו-25 מגרשים דו משפחתיים.

הטופוגרפיה הקשה בשיפוע של כ-40% גרמה לקשיי בניה וגישה. ההוראה של חובת סגירת מסדים יצרה חללים גדולים ובמהלך הזמן נוצר שימוש בחללים אלו למגורים תוך יצירת יח"ד נוספות. תכנית מכ/167/א שאושרה ב-2012 באה להסדיר את הבניה הקיימת בשכונה תוך הגדלת אחוזי הבניה בנפחים הקיימים, נתינת האפשרות לחלוקת השטח ליחידת דיור ראשית ויחידת דיור משנית אחת הנמצאת באותה בעלות של היחידה הראשית ומשמשת להשכרה או לבן משפחה וכן לקבוע הסדרי תנועה וחניה. למרות זאת, במספר רב של מבנים קיימים נותרה בניה מעבר לזכויות הבניה שאושרו בתכנית מכ/167/א ועל פניו ברור כי היא לא נתנה מענה להיקפי הבניה הקיימים. כמו כן, תכנית זו יצרה קביעת פירוט שטחי שירות שאינה מתאימה להיקף שטחי השירות שנבנו בפועל.

יוזמי התכנית הם כ-40 בעלי יח"ד בשכונת "בנה ביתך". עיריית נשר הצטרפה כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה להגיש תכנית על כל השטח בגבולות השכונה, הגבול של תכנית מכ/167/א.

מטרת התכנית היא לאשר תוספת שטח עיקרי שניתן יהיה לממשו לצורך הגדלת השטח של יחידת המשנה המותרת ולהביאה לשטח של 103 מ"ר ברוטו הכוללים 13 מ"ר שטח שירות ו/או להסדרת בניה אחרת, וכן הגדלת שטח השירות וקביעת שטח שירות לחניה מקורה מעבר לשטח השירות המותר.

יח"ד המשנה ברובן קיימות בחללים (כמו קומות עמודים שנסגרו) שגובהם נמוך מ-2.5 מ' הנדרש בתקנות התכנון והבניה למגורים, בתב"ע זו נקבע כי הגובה הפנימי המינימלי לקומה בשימוש מגורים יהיה 2.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בנה ביתך נשר - תיקונים

355-0818823

מספר התכנית

64.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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

מורדות הכרמל	מרחב תכנון מקומי
203297	קואורדינאטה X
741916	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים הממוקמת בין גבעת עמוס לרמות יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נשר	האירוסים		
נשר	המרגנית		
נשר	הסחלב		
נשר	השושנים		

שכונה בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11185	מוסדר	חלק	18, 41, 62-64, 66-69, 73-77, 91-92, 96, 100, 105-107, 114, 118, 123, 132, 142-153, 155, 157-190, 192-193, 197-223, 225-228, 230-234	129, 133, 191, 195

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
מכ/ 167 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מכ/167/א בתחומה.	6513	1546		16/12/2012
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652 (מכ/מק/940). הוראות תכנית 355-0661652 (מכ/מק/940) תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
מכ/ 608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 608. הוראות תכנית מכ/ 608 תחולנה על תכנית זו.	5061	1722		21/03/2002
מכ/ מק/ 604	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ מק/ 604. הוראות תכנית מכ/ מק/ 604 תחולנה על תכנית זו.	5843			26/08/2008
מכ/ 426	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 426. הוראות תכנית מכ/ 426 תחולנה על תכנית זו.	4457	503		17/11/1996

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		פנינה רוזנברג			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 14 18/06/2020	פנינה רוזנברג	18/06/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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			מאבק שכונת בנה ביתך נשר (ע"ר)	נשר	הסחלב	4			
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299200		leong@nesh er.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאבק שכונת בנה ביתך נשר (ע"ר)	נשר	הסחלב	4			pnina@rosen- berg-arch.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen- berg-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
מגרש "יורד"	מגרש בעל כניסה עליונה, נחשב ל"יורד" ביחס לכביש.
מגרש "עולה"	מגרש בעל כניסה תחתונה, נחשב ל"עולה" ביחס לכביש.

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**

שינויים בזכויות ובהוראות הבניה להסדרת הבניה הקיימת בשכונת בנה ביתך נשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח בניה עיקרי להסדרת יחידת משנה אחת לכל יח"ד ראשית מאושרת. כמו כן הגדלת שטח השרות וכן קביעת שטח שרות לחניה מקורה מעבר לשטח השרות המותר.
- ב. הנחיות לשינויים בקווי בנין במטרה להסדיר בניה קיימת.
- ג. שינויים בהוראות בניה (ביטול מגבלת 60% בחזית מעל מבנה חניה, גובה מבנה, מס' קומות).
- ד. קביעת גובה לחלל בשימוש עיקרי למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	18, 41, 62, 64, 66, 69, 73, 77, 91, 92, 96, 100, 105, 107, 142, 143, 153, 157, 190
מבנים ומוסדות ציבור	197, 213, 215, 217, 223, 225, 228, 231, 234
דרך מאושרת	129, 132, 133, 195, 230
שביל	114, 118, 123, 155, 192, 193, 216, 250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	214
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	62

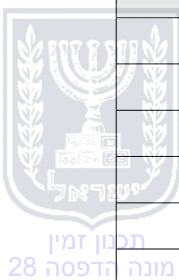
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	48,668.98	75.55
דרך מאושרת	12,816.36	19.89
שביל הולכי רגל	1,509.55	2.34
שטח למבנה ציבורי	1,426.96	2.22
סה"כ	64,421.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,816.36	19.89
מבנים ומוסדות ציבור	1,426.96	2.22
מגורים	48,668.98	75.55
שביל	1,509.55	2.34
סה"כ	64,421.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תאי השטח ביעוד זה הינם חד משפחתיים או דו משפחתיים, בהתאם לרשום בהערות בטבלה 5 תכנון זמין מונה הדפסה 28</p> <p>בתכנית זו.</p> <p>בתאי שטח למבנים דו משפחתיים תותר הקמת שתי יחידות דיור ראשיות עם כניסות נפרדות עם קיר משותף ביניהן או יחידה אחת על גבי השניה.</p> <p>כל תא שטח ייבחן ביחס הכניסה לכביש הצמוד לו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כניסה תחתונה - מגרש "עולה" ביחס לכביש. - כניסה עליונה - מגרש "יורד" ביחס לכביש. - תא שטח אשר נמצא בין שני כבישים ייבחן לפי הכניסה העליונה ויחשב כמגרש "יורד" ביחס לכביש, זאת גם אם קיימת כניסה תחתונה למגרש. <p>א. יחידות דיור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת ליחידת הדיור הראשית של יחידת דיור משנה נפרדת אחת בשטח כולל שלא יעלה על 103 מ"ר עיקרי ושירות, אשר מתוכם יוקצו 90 מ"ר שטחים עיקריים ו-13 מ"ר שטחי שירות. חישוב שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים עפ"י טבלה 5 בתכנית זו במגרש (ולא בנוסף). ניתן ליעד את השטח המוקצה ליחידת המשנה לצורך הסדרת שטחי בניה אחרים. 2. יחידת המשנה תוכל להיות גם בקומות עמודים או בחללים קיימים שאושרו לפי תכניות בהיתר בגובה פנימי של 2.2 מ'. 3. יחידת המשנה לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית ותהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית. 4. לא תהיה חובה שיחידת המשנה תהיה מחוברת ליח"ד הראשית בגרם מדרגות. ניתן יהיה לאשר יחידות משנה עם כניסה נפרדת מהכניסה של היחידה הראשית וללא כל חיבור ביניהן. 5. בבקשה להיתר בניה אשר כוללת יחידת דיור משנה, תסומן יחידת המשנה ויפורטו שטחי הבניה של יחידת המשנה. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר האיסור על רישום בנפרד ופיצול בעלויות. <p>ב. מרווחים:</p> <p>קוי הבנין יהיו כפי שמוגדר בטבלה 5 בתכנית זו.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים "עולים" תותר הקמת מבנה חניה בלבד בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מ'. מעל מבנה החניה תותר הקמת מרפסת על גג מבנה החניה או חדר לשימוש מגורים לכל אורך חזית המגרש לרחוב (ללא מגבלה של 60%) תוך שילוב רצועת גינון או שתילת עצים בוגרים בחזית הרחוב ככל הניתן. 2. במגרשים "יורדים" תותר הקמת משטח/מבנה חניה בקו בנין קדמי ו/או צידי 0 מ'. מתחת למשטח/מבנה החניה תותר הקמת מחסן בלבד. 3. במגרשים הנמצאים בין שני כבישים תותר הקמת מבנה חניה גם בחזית העולה ביחס לדרך בקו בנין 0 מ'. מעל מבנה החניה בחזית העולה ביחס לדרך בלבד תותר הקמת מרפסת או חדר לשימוש מגורים לכל אורך חזית המגרש לרחוב (ללא מגבלה של 60%) תוך שילוב רצועת גינון או שתילת עצים בוגרים בחזית הרחוב ככל הניתן.

4.1	מגורים
	<p>4. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר צמצום מרווחים צידיים עד ל-0 בהתחשב בטופוגרפיה ופני הקרקע ומותנה בפרסום הקלה ו/או בהסכמת הבעלים במגרש הגובל. הבניה במרווח הצידי תותר בגובה של קומה אחת בלבד ובאורך של עד 50% מחזית המגרש הצידי. בניה במרווח צידי הקטן מ-2.70 מ' תהיה ללא פתחים כלפי מגרש בניה גובל.</p> <p>5. תותר בניה במרווחים לפי תכנית מכ/מק/940 - בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל (355-0661652).</p> <p>ג. גובה מבנים:</p> <p>1. גובה המבנים יהיה כפי שרשום בטבלה 5 בתכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמת גג רעפים בנוסף למספר הקומות, בתנאי שגובה הרכס בחלל הגג לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>3. במבנים קיימים, החורגים ממספר הקומות המותר, נכון ליום כניסתה לתוקף של תכנית מכ/167א', הוועדה המקומית רשאית לאשר את הבנין, אולם תאסר תוספת בניית קומה חדשה.</p> <p>ד. חזות מבנים:</p> <p>1. לא יותרו מסדים פתוחים. תדרש אטימה של המסדים בקירות, כולל מבנה החניה במגרשים "עולים". גמר קירות המסד יהיה בהתאם לחומרי הגמר של המבנה. תחול חובה לטיפול בגג המבנה כחזית חמישית. לא יותר גמר גג בזפת וסיד.</p> <p>2. הטיפול בגג המבנה כחזית חמישית וכן ההנחיות להצבת דוודים וקולטים יהיו עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>3. במגרשים "עולים" בהם מנוצל השטח מעל החניה בקו בנין קדמי 0 מ', תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת העיצוב האדריכלי, חומרי הגמר והגיבון בחזית המגרש בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. במגרשים שנמצאים בין שני כבישים בהם מנוצל השטח מעל החניה בקו בנין אחורי 0 מ', תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת העיצוב האדריכלי, חומרי הגמר והגיבון בחזית המגרש האחורית בהתאם להנחיות המרחביות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. הוראות עיצוב אדריכלי עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>יותר שימושי גן ילדים, בית כנסת, מעון ילדים וגן משחקים ו/או כל שימוש אחר ציבורי לפי החלטת הועדה המקומית.</p> <p>יותר שימוש מסחרי בהיקף של עד 20% משטחי הבניה במגרש.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>תותר בניית שני מבנים במגרש.</p> <p>גג המבנה יטופל כחזית חמישית.</p> <p>בגבולות המגרש יוקמו קירות תומכים מחופים אבן.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	הוראות

שביל	4.4
שימושים	4.4.1
ישמש למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	413	(2) 98	(1) 315			398	41	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	426			(2) 98	(1) 328	415	62	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	428			(2) 98	(1) 330	418	63	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	431			(2) 98	(1) 333	421	64	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	408			(2) 98	(1) 310	392	66	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	427			(2) 98	(1) 329	416	73	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	1	430	(2) 98	(1) 332			420	76	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	1	412	(2) 98	(1) 314			398	77	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	437	(2) 98	(1) 339			428	91	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	426	(2) 98	(1) 328			415	92	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	417	(2) 98	(1) 319			403	96	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	417			(2) 98	(1) 319	406	105	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	470			(2) 98	(1) 372	471	106	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	494	(2) 98	(1) 396			501	142	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	434	(2) 98	(1) 336			429	143	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	426	(2) 98	(1) 318			414	144	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	418	(2) 98	(1) 320			404	145	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	416	(2) 98	(1) 318			403	146	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	427	(2) 98	(1) 329			416	147	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	449	(2) 98	(1) 351			444	158	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	415	(2) 98	(1) 317			400	159	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	438	(2) 98	(1) 340			430	160	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	390			(2) 98	(1) 292	369	162	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	408			(2) 98	(1) 310	391	163	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	433			(2) 98	(1) 335	423	164	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	407			(2) 98	(1) 309	390	165	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	418			(2) 98	(1) 320	404	166	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	414			(2) 98	(1) 316	399	167	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	412			(2) 98	(1) 314	396	168	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	422			(2) 98	(1) 324	409	169	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	415			(2) 98	(1) 317	400	170	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	457			(2) 98	(1) 359	454	171	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	458			(2) 98	(1) 360	455	172	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	462			(2) 98	(1) 364	460	173	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	405			(2) 98	(1) 307	387	174	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	406			(2) 98	(1) 308	388	175	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	415			(2) 98	(1) 317	400	176	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	432	(2) 98	(1) 334			422	177	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	430	(2) 98	(1) 332			419	178	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	412	(2) 98	(1) 314			396	179	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	406	(2) 98	(1) 308			409	180	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	431	(2) 98	(1) 333			420	181	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	416	(2) 98	(1) 318			401	182	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	436	(2) 98	(1) 338			427	183	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	439	(2) 98	(1) 341			421	184	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	401	(2) 98	(1) 303			412	185	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	426	(2) 98	(1) 328			414	186	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	405	(2) 98	(1) 307			397	187	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	420	(2) 98	(1) 322			408	188	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	404	(2) 98	(1) 306			410	189	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	409	(2) 98	(1) 311			393	190	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	421			(2) 98	(1) 323	408	199	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	438			(2) 98	(1) 340	429	200	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	424	(2) 98	(1) 326			412	201	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	422	(2) 98	(1) 324			409	202	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	430			(2) 98	(1) 332	419	203	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	408			(2) 98	(1) 310	391	204	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	423			(2) 98	(1) 325	411	205	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	423	(2) 98	(1) 325			411	207	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	434	(2) 98	(1) 336			425	208	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	433	(2) 98	(1) 335			423	209	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	439	(2) 98	(1) 341			431	210	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	445	(2) 98	(1) 347			438	211	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	427	(2) 98	(1) 329			415	212	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	466	(2) 98	(1) 368			466	213	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	388	(2) 98	(1) 290			365	215	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	417			(2) 98	(1) 319	403	217	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	416			(2) 98	(1) 318	402	218	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	420			(2) 98	(1) 322	406	219	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	434	(2) 98	(1) 336			424	220	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	425	(2) 98	(1) 327			413	221	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	1	426	(2) 98	(1) 328			414	222	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3		(4) 3	10	1	410			(2) 98	(1) 312	394	223	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	441			(2) 98	(1) 343	434	232	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	472			(2) 98	(1) 374	473	233	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	1	474			(2) 98	(1) 376	476	234	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	784	(7) 196	(6) 568			659	18	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	766	(7) 196	(6) 570			661	67	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	758	(7) 196	(6) 562			651	68	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	687	(7) 196	(6) 491			567	69	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	791	(7) 196	(6) 595			690	74	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	799	(7) 196	(6) 603			500	75	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	824			(7) 196	(6) 628	728	100	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	1159			(7) 196	(6) 963	1123	107	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	854	(7) 196	(6) 658			765	148	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	824	(7) 196	(6) 628			727	149	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	873	(7) 196	(6) 677			783	150	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	820	(7) 196	(6) 624			722	151	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	817	(7) 196	(6) 621			719	152	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	853	(7) 196	(6) 657			761	153	מגורים
(3) 3	4	3	3	2	2	10	2	792	(7) 196	(6) 596			690	157	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	764	(7) 196	(6) 568			653	161	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	836	(7) 196	(6) 640			741	197	מגורים
(3) 3	(5) 3	3	3	2	2	10	2	771	(7) 196	(6) 575			665	198	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	774			(7) 196	(6) 578	668	206	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	665			(7) 196	(6) 469	541	225	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	965			(7) 196	(6) 769	893	226	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	829			(7) 196	(6) 633	733	227	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	859			(7) 196	(6) 663	768	228	מגורים
(3) 3	4	3	3		(4) 3	10	2	811			(7) 196	(6) 615	712	231	מגורים
3	3	3	3	1	2	12		2600			600	(8) 2000	1428	214	מבנים ומוסדות ציבור

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. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית עפ"י היתר בניה מאושר ולא מהכניסה הקובעת של הבנין בכל חתך וחתך.
- ב. במידה ושיא גובה המבנה מעל פני הקרקע הטבעית עולה על 10 מ', יקבע גובה המבנה על פי היתר הבניה המאושר.
- ג. במבנים קיימים, החורגים ממספר הקומות המותר, נכון ליום כניסתה לתוקף של תכנית מכ/167א', הוועדה המקומית רשאית לאשר את הבנין, אולם תאסר תוספת בניית קומה חדשה.
- ד. במבנים במגרשים "יורדים" ביחס לכביש הגובל, נכללו השטחים מתחת לכניסה קובעת. במבנים במגרשים "עולים" ביחס לכביש הגובל, נכללו השטחים מעל לכניסה קובעת.
- ה. במבנים במגרשים בין שני כבישים, חישוב שטח המבנה יתייחס לכביש העליון ולכן השטחים יהיו מוגדרים מתחת לכניסה הקובעת, זאת גם במקרה שקיימת כניסה מהכביש התחתון.
- ו. תותר תוספת יח"ד משנה אחת לכל יח"ד ראשית.
- ז. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מיחידת המשנה ליח"ד הראשית. יותר ניוד שטחי שירות בין מטרות השירות המפורטות בהערות (2) ו-(7) בטבלה זו.
- ח. שטח הבניה העיקרי לכל מגרש נקבע לפי תכנית מאושרת מכ/167א' ותוספת שטח עיקרי של 90 מ"ר לכל יח"ד ראשית.
- ט. שטח חניה מקורה עד 50 מ"ר יחושב כשטח שירות נוסף לשטח השירות הרשום בטבלה. כל שימוש אחר במבנה החניה המקורה יחשב סטיה ניכרת.
- י. תכסית המבנה תהיה 50% למגרש חד משפחתי ו-60% למגרש דו משפחתי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 90 מ"ר משטח זה עבור יח"ד משנה או להסדרת שטחי בניה להרחבת היחידה הראשית.
- (2) ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן דירתי - 6 מ"ר, מדרגות - 16 מ"ר, קומת עמודים - 50 מ"ר, יח"ד משנה - 13 מ"ר לממ"ד או שיפור מיגון עפ"י דרישת פיקוד העורף.
- (3) במגרשים "עולים" תותר בניית חניה בלבד עד קו בנין קידמי 0 מטר. מעל מבנה החניה תותר הקמת מרפסת או חדר לשימוש של מגורים. במגרשים "יורדים" תותר הקמת מבנה/משטח חניה בלבד עד קו בנין קדמי 0 מטר. תותר הקמת מחסן מתחת למבנה/משטח החניה.
- (4) בחתך.
- (5) מגרש בין שני כבישים. קו הבנין האחורי יהיה זהה לקו הבנין הקדמי. תותר בניית חניה בחזית העולה ביחס לדרך עד לקו בנין 0 מ', מעל מבנה החניה תותר הקמת חדר לשימוש של מגורים.
- (6) 180 מ"ר משטח זה עבור יחידות דיור משנה או להסדרת שטחי בניה להרחבת היחידות הראשיות.
- (7) 98 מ"ר לכל יח"ד ראשית: ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן דירתי - 6 מ"ר, מדרגות - 16 מ"ר, קומת עמודים - 50 מ"ר, יח"ד משנה ? 13 מ"ר לממ"ד או שיפור מיגון עפ"י דרישת פיקוד העורף.
- (8) יותר שימוש מסחרי בהיקף של עד 20% משטחי הבניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר במסגרת היתר הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב .</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר ומהנדס הועדה במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשינויים ותוספות למבנים קיימים בהתאם להוראות תכנית זו, היא הגשת תכנית מדידה של המבנה הקיים, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך בק.מ. 1:100 כולל כל הקומות, כל מפלסי המגרש ומפלסי הכביש הגובל.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול חישובי שטחים מפורטים של הקיים והמוצע.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תוגש על מפת מדידה עדכנית גם במגרשים בהם מדובר בהסדרת בניה קיימת.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה במגרש בו קיימות חריגות בניה מגבולות המגרש יהיה הריסת החריגות.</p> <p>ד. תנאי לאישור היתר בניה למבנה בו קיימות חריגות בניה מקווי הבנין שאינה מתאפשרת מכוח תכנית זו יהיה הריסת החריגה.</p> <p>ה. במידה וקיימות יח"ד ו/או שטחי בניה שלא ניתן להכשירם עפ"י תכנית זו, תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה הריסת החריגות או הפסקת השימוש ע"י מבקש היתר או מי מטעמו.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה על פי תכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה להיתר. כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, הועדה המקומית רשאית לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו ביחס לתא השטח נשוא הבקשה להיתר.</p>
6.3	חניה
	<p>א. לכל יחידת דיור (ראשית ומשנית) חלה חובת התקנת חניה בגבולות המגרש (לפחות 1 לכל יחידת הדיור).</p> <p>ב. יהיה ניתן לאשר פתרון חניה כחניה "כפולה" ליחידה הראשית וליחידת המשנה שלה (בטור אחד אחרי השנייה ו/או באמצעות מתקן חניה אחד מעל או מתחת לשנייה).</p> <p>ג. ניתן יהיה לתת פטור מהתקנת החניה למגרשים "יורדים" בלבד ובכפוף למילוי התנאים הבאים:</p> <p>הפטור להצמדת חניה יאושר עפ"י המלצת מהנדס העיר ליחידת דיור אחת בלבד.</p> <p>פתרון החניה יהווה חלק בלתי נפרד מתיק הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>עם זאת, במידה וקיימת מגבלה תכנונית ו/או הנדסית להקמת חניה בגבולות המגרש (בכפוף למתן חוות דעת מקצועית ואישורו של מה"ע בהתאם) יינתן פטור מחניה לכל יחידות הדיור במגרש.</p> <p>ד. בתכנון תא החניה יידרש להתייחס למגרש גובל ויידרש להצמיד תאי חניה קיימים ו/או מתוכננים במגרשים גובלים, ככל האפשר באישור מהנדס העיר ומהנדס הועדה.</p>

6.3	חניה
ה. בתכנון חניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. בייעוד מגורים: עקירה או העתקת עצים עקב בניה או פיתוח תהיה באישור פקיד היערות. בקשות לעקירה או העתקה יובאו לפקיד היערות לפני הדיון בבקשה להיתר בניה. במהלך עבודה:</p> <p>א. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ קיים, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>2. בתא שטח 214- עצים לשימור:</p> <p>2.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>2.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>2.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>3.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>3.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, תוכל לשנות הוועדה המקומית את סיווג העצים בתא שטח 214 בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לתא שטח זה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ד. יחידת הדיור המשנית לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>ה. על מבקש היתר בניה, בתכנית הכוללת יחידת דיור משנית, לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת המשנה והאיסור על פיצול הבעלות מהיחידה הראשית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
עמידה נגד רעידות אדמה:	

6.6	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א / 38 על כל שינוייה (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 על כל שינוייה).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרואלים, תרכזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</p> <p>ח. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>ט. ייאסר שימוש בשטח ציבורי - כביש או שצ"פ גובל כמקום התארגנות לבניה. כל התארגנות תבוצע בתחום המגרש.</p> <p>י. כל שטח שיפגע מחוץ לאיזור הבניה ישוקם ע"י וע"ח מבקשי היתר הבניה.</p>



6.8	מקלטים
	<p>א. פתרון מיגון לכל יחידת דיור (ראשית ומשנית) יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ב. פיצול דירה ליחידת משנה ניתן יהיה לפטור ממיגון או להתנות בבניית שיפורי מיגון באחד מחדרי דירת המגורים שתיווסף בכפוף לאישור של פיקוד העורף.</p>



6.9	חשמל
	<p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 בתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתיעצות עם חברת חשמל ובאישורם.</p>

6.10

ניהול מי נגר

1. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן תיעולו לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום ובמידת הצורך חיבור למערכת הניקוז הציבורית.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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.

6.11

תשתיות

א. אספקת מים
על מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
כל שינוי בתוואי רווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקש היתר הבניה.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מד המים הכללי, מיקום מונה המים, מאושר ע"י אגף המים.

ב. ביוב

מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע/קיים עונה על הדרישות.

ג. ערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר, במידה וידרש, יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ד. אצירת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ה. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.

6.12

הוצאות הכנת תוכנית

בעלי כל המגרשים הכלולים בתכנית זו ישתתפו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה לפי סעיף 69(12) לחוק התו"ב.

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע המיועדת לצורכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28