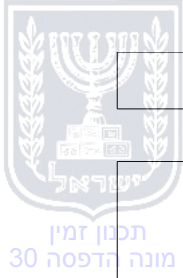


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0660209

זמ/מק/141/2020 - תוספת זכויות בניה באזור מגורים צמודי קרקע



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי זמורה  
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 להוסיף זכויות בנייה באזור מגורים א' בתחום הישוב הוותיק ולאפשר תוספת יחידת דיור אחת בהתאם לתנאים ומגבלות כמפורט בתכנית זו

התכנית מוסיפה זכויות בנייה של 7% משטח המגרש/חלקה או 50 מ"ר הגדול מהשניים עם מיצוי מלא של זכויות הבנייה מדובר בסה"כ תוספת של כ-178 יח"ד במגורים א' בישוב במגרשים שגודלם מינימום 700 מ"ר צפיפות הבנייה תגיע עד 4 יח"ד לדונם ובמגרשים שגודלם עד 500 מ"ר צפיפות הבנייה תהיה עד 2 יח"ד לדונם

תוספת יח"ד במגרשים תאושר בכפוף להגשת תכנית בינוי בק"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית מגרשים שגודלם 1000 מ"ר יהנו מתוספת 7% זכויות בניה אך ללא תוספת יח"ד

הוראות התכנית הינן מחייבות. במקרה של סתירה בהוראות התכנית תגברנה ההוראות המחמירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

זמ/מק/141/2020 - תוספת זכויות בניה באזור מגורים  
צמודי קרקע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

453-0660209 מספר התכנית

391.670 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

זמורה	מרחב תכנון מקומי
177250	קואורדינאטה X
632250	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני עיי"ש - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור מגורים א בישוב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2218	מוסדר	חלק		102
2249	מוסדר	חלק		5, 10
3057	מוסדר	חלק	2-17	
2250	מוסדר	כל הגוש	2-108	
2251	מוסדר	כל הגוש	3-98	
3056	מוסדר	כל הגוש	2-18	
3058	מוסדר	כל הגוש	2-11, 19, 22-33, 37-39, 42-49	
3059	מוסדר	כל הגוש	2-5, 7, 15-16, 18, 20-23	

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 141 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 141 / 11 למעט השינויים על פי תכנית זו. תכנית זו מתירה תוספת 7% זכויות בניה או 50 מ"ר למגרש, לפי הגדול ביניהם, ושינויים בקווי בנין	4354	637	30/11/1995
זמ/ 141 / 9	ללא שינוי		3887	2703	13/06/1991
זמ/ 144	כפיפות	זמ/ 144 מתירה מחסנים - 30 מ"ר לכל יחיד. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי שירות ליחידות הדיור החדשות.	3340	2205	01/06/1986
זמ/ 144 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 144 / 2 ממשיכות לחול.	5021	53	30/09/2001
זמ/ 800	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית זמ/ 800, למעט השינויים האלו: גובה המרתף, שטח חלונות מרתף, מדרגות חיצוניות למרתף (למעט בחזית קדמית), התרת שירותים במרתף (3 מ"ר - רק כאשר חלק מהמרתף ישמש כחדר משחקים)	4002	3131	14/05/1992
זמ/ מק/ 141 / 13 / 2	ללא שינוי	תכנית נקודתית	6454	5618	02/08/2012
זמ/ מק/ 141 / 17	שינוי	תכנית זו משנה את גודל המגרש המינימלי הניתן לתוספת יחיד	4934		21/11/2000
זמ/ מק/ 144 / 1	כפיפות	זמ/ 144 מתירה מחסנים - 30 מ"ר תכנית זו אינה מסיבה שטחי שירות ליחידות הדיור העתידיות	4605		11/01/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 141	שינוי	בר/141 מאפשרת לבנות דו משפחתי של 2 יח"ד במגרש שגודלו מעל 700 מ"ר. תכנית זו מאפשרת תוספת 2 יח"ד במגרש שגודלו מינימום 700 מ"ר (סה"כ 4 יח"ד) בנוסף, תכנית זו מאפשרת תוספת יח"ד אחת במגרש שגודלו עד 500 מ"ר. תכנית זו משנה הוראות בנושא קווי בניין וקובעת הוראות בנושא בינוי וחניה	2547		28/06/1979



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורה שדות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורה שדות		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה תכניות בנין עיר תקפות	08: 10 25/10/2018	אורה שדות	25/10/2018	1	1: 1000	מחייב חלקית	קומפילציה *
לא		11: 45 27/06/2018	אורה שדות	27/06/2018	1	1: 2000	מחייב חלקית	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 30

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית בני עייש		מועצה בני עייש	בני עייש	(1)	4			haim_e@bn ey- ayish.muni.i

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב הכהנים 4 בני עייש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה בני עייש	בני עייש	(1)	4			

(1) כתובת: הכהנים 4 בני עייש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	בני עייש	(1)	4			

(1) כתובת: הכהנים 4 בני עייש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורה שדות		אורה שדות אדריכלית	מזור	השחר	15	03-9331130		orasadot@gm ail.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	(1)	12			ram@ram.or g.il

(1) כתובת: רחוב החומה 12 ראש לצ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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
גובה בנין	גובה הבנין עד תקרת הגג או שיא גג הרעפים ממפלס 0.00 שנקבע לבנין לפי סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה
הנחיות מרחביות	הנחיות הקובעות לנושאי עיצוב ופיתוח בתחום הישוב.
הפקעות	המקרקעין המיועדים להפקעה לצורכי ציבור על פי תכנית תקפה.
מתקנים הנדסיים	קוי חשמל, טל"כ, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, מנועי מזגנים, מתקני ברכה וכיו"ב.
עץ בוגר	עץ שגובה צמרתו הוא 200 ס"מ לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו הנמדד בגובה 130 ס"מ מפני הקרקע הוא 10 ס"מ לפחות.
תוספת יחידת דיור קטנה	יחידת דיור שגודלה הינו בין 45 - 80 מ"ר כולל ממ"ד במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש. יחידה זו תרשם ברישום המקרקעין כיחידת דיור עצמאית.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית המתארת את: מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה על רקע תכנית מדידה שבה יצוין ייעודו של כל מבנה וכן דרכי הגישה, שבילים, מדרכות, כבישים, חניות, פילר אשפה, חשמל ומים ופיתוח, הריסות וכיו"ב

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

1. הגדלת זכויות בניה באזור מגורים א' 7% או 50 מ"ר, הגדול ביניהם
2. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה
3. קביעת קוי בנין
4. קביעת הוראות בינוי
5. תוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. באזור מגורים א' תינתן תוספת של זכויות בניה בהיקף של 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, הגדול מביניהם. מגרש בו נוצלה בעבר הקלה של תוספת זכויות בניה יוכל להשלים עד לסך של 7% ולא תהיינה הקלות נוספות במסגרת היתר הבנייה
2. באזור מגורים א' ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור במסגרת סך זכויות הבניה המותרות תכנית זו כולל הזכויות הניתנות במסגרת תכנית זו, כמפורט להלן:
  - במגרשים שגודלם המינימלי הוא 500 מ"ר מיחידת דיור אחת ל-2 יחידות דיור בסה"כ .
  - במגרשים שגודלם המינימלי הוא 700 מ"ר (בית דו משפחתי) מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות דיור בסה"כ.
  3. מגרשים שגודלם המינימלי הוא 1000 מ"ר יהנו מתוספת 7% זכויות בניה אך ללא תוספת יח"ד
  4. הוספת יחידות דיור תהיינה מלווה בתכנית בינוי ופיתוח, למגרש כולו, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

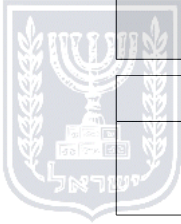
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכנית מאושרת אחרת	391,670	100
סה"כ	391,670	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	391,677	100
סה"כ	391,677	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למגורים בבנייה צמודת קרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>זכויות והוראות בניה יהיו על פי תכנית זו סעיפים 4, 5 ו-6 ובהתאמה להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית.</p> <p>כל היתר בניה לתוספת יחידת דיור יכלול תכנית בינוי בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
3 (3)	(2)	2		500 (1)	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		4		700		מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

- במקרה של תוספת מבנה על הקרקע יש לשמור על מרחק של 5 מ' בין המבנים
- ככל שנוצלו בעבר שטחים עבור תוספת בניה בהקלה תקווז הקלה זו מזכויות הבניה המאושרות בתכנית זו
- שטחי השירות כוללים את שטחי האחסנה וחניה מקורה
- לטבלת שטחי הבניה המותרים יתווסף שטח לבנית מרחב מוגן לכל יחידת דיור לפי סעיף 152 (ג) לחוק התכנון והבניה
- שטח עליית הגג יכלול במסגרת זכויות הבניה הכוללות המותרות לפי תכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי הבניה יהיו לפי התכנית הקובעת בתוספת 50 מ"ר או 7% (עיקרי) משטח המגרש, הגדול מביניהם. במקרה בו גודל המגרש שנקבע בתכנית כיחידה תכנונית עצמאית קטן מגודל המגרש המינימלי בתכנית זו, ניתן יהיה להקים בו יחידת דיור אחת, בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובלבד ששטח המגרש לא יקטן מ-250 מ"ר. לא ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור כתוצאה מחלוקת מגרשים.
- הערך מתייחס למטר מקסימום, קומה: קומת כניסה, הערה: 10.5 מ' לגג שטוח. 9.5 מ' לרום גג רעפים.
- קומה: קומת כניסה, הערה: 3 קומות כולל קומת קרקע.

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח, כחלק מבקשת היתר הבניה. התכנית תוגש בק.מ. 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית ותכלול את הפרטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית לפיתוח המגרש המבוקש, כולל הצגת השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הסמוכים, כולל סימון השטח המיועד להפקעה לצורכי ציבור, במידה ויש.</li> <li>2. פיתוח עירוני הגובל במגרש. המדרכה ודרכי הגישה למגרש ובתוך המגרש.</li> <li>3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פירוט מס' מקומות החניה ומיקום שערים.</li> <li>4. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).</li> <li>5. ברכת שחיה ביתית, במידה ומבוקש, כולל המתקנים הנלווים, דרכי גישה וגידור.</li> <li>6. פירוט מלא של חומרי גימור המבנים.</li> <li>7. מיקום פילר חשמל, טל"כ ובזק וכן פתרון לאצירת אשפה.</li> <li>8. יש לסמן להריסה מבנים וחלקי מבנים שאינם בהיתר או כלולים בבקשת ההיתר, אינם תואמים לתכנית המוצעת ואינם תואמים להנחיות המרחביות התקפות.</li> </ol>
6.2	אדריכלות
	<p>עיצוב תוספת הבניה בתחום המגרש יתייחס לכל הבנייה הקיימת באופן שיתקבל סגנון אחיד לבניה הקיימת ולבניה המבוקשת ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>יש להשתמש בחומרים זהים בקיים ובחדש; בפרטי בניה זהים, צבעים, ולתכנן בהתאמה לאופי המבנים הקיימים בשכנות קרובה.</p> <p>יש להשתמש בחומרים טבעיים כדי לשמור על הצביון הכפרי כגון: רעפי חימר, גדרות עץ, פרטי בניה מחומרים כני"ל וכדומה.</p> <p>יש להתאים את הבניה המבוקשת והקיימת להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>גימור בחומרים עמידים: 40% ממעטפת המבנה תהיה בציפוי קשיח.</p> <p>במבנה דו משפחתי יש להתאים את החזית הקדמית בין המבנים הן מבחינת תכנון אדריכלי והן מבחינת חומרי גמר, צבעים וכיו"ב.</p> <p>מותרת בניה עד 3 קומות כאשר הקומה ה-3 היא חלקית בלבד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בגג משופע גובה רום גג רעפים לא יעלה על 10.5 מ' בסה"כ. חלל גג הרעפים לא יעלה על 1.8 מ' גובה.</li> <li>- בגג שטוח גובה קצה הגג לא יעלה על 9.5 מ' בסה"כ כאשר הקומה ה-3 תבנה בדירוג/בנסיגה מקווי הבניין, לפי הפירוט הבא:</li> <li>- לפחות 2 מ' בדירוג קדמי.</li> <li>- דירוג/בנסיגה של 1.0 מ' בקו בנין צידי או 0 בהסכמת השכן.</li> </ul> <p>גובה גדרות לא יעלה על 1.8 מ'. גדר קדמית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לישוב.</p> <p>יש להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת כביסה, למנועי מזגנים, למתקני אנרגיה סולרית, לצלחות לוויין, לאגירה ולסילוק אשפה;</p> <p>פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבור החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז וכו' יהיו מוסתרים ולא ייראו או שישולבו בעיצוב חזיתות המבנה.</p>
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות להקמת ברכות שחיה פרטיות:

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תותר הקמת ברכת שחיה פרטית במגרש שגודלו המינימלי הוא 500 מ"ר. יש להשאיר במגרש מינימום 20% משטח המגרש כשטח פתוח שהינו שטח חלחול. גודל הברכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי. קווי הבניין לא יפחתו ממרחק של 2 מ' מגבולות המגרש. מיקום הברכה יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מהמבנה. לעניין זה מדידת המרחק תבוצע מחלקה הפנימי של הברכה (קו המים). מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הברכה + שרותים מינימלים ולא יעלה על 5 מ"ר. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי, במסגרת קווי הבניין למבנה העיקרי או בקו בנין 0 (צדדי/אחורי). מבנה זה יהיה תת קרקעי ויחושב במנין שטחי השירות המאושרים.</p> <p>כל אמצעי הבטיחות יהיו לפי תקנון חוק התכנון והבניה לעניין זה.</p> <p>בניית הברכה הפרטית תהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות בדבר תנאי תברואה נאותים לברכות שחיה ובאישור מהנדס.</p> <p>יש לוודא ביצוע כל הוראות בטיחות הקיימות לכל דין לעניין ברכות שחיה.</p> <p>יש לבצע גידור בטיחות סביב הברכה בחיבור יסוד בטוח קבוע לקרקע, בגובה של 1.2 מ' לפחות ועד 1.5 מ'. יש להציג פרט בק.מ. 1:25 של גדר הבטיחות במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>כתנאי להיתר בניה יש להציג חוות דעת של יועץ בטיחות מוסמך לאישור של אמצעי הבטיחות. כתנאי לקבלת תעודת גמר - יש להציג אישור יועץ בטיחות כי אמצעי הבטיחות (גדר, מנוע וכד') בוצעו כדין ובהתאם להנחייתו.</p>
6.4	סביבה ונוף
	<p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול גינון ונטיעות במגרש כולל נטיעה של לפחות 1 עץ בוגר בחזית המגרש. במגרש פינתי ישולב עץ בכל אחת מפאות הרחוב.</p>
6.5	מרתפים
	<p>גובה קומת מרתף בשימוש שירות בלבד - 2.4 מ'.</p> <p>גובה קומת מרתף בשימוש מעורב (של שטח שירות וחדר משחקים) - יהיה 2.5 מ'.</p> <p>גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעי.</p> <p>גובה חלונות המרתף לא יעלה על 1.0 מ' נטו.</p> <p>יותר מדרגות חיצוניות למרתף אך אין להקים מדרגות חיצוניות למרתף לאורך או בקרבת החזית הקדמית של המגרש/מבנה.</p> <p>תותר הקמת שרותים במרתף בגודל של עד 3 מ"ר במסגרת התכנון הכולל של זכויות הבניה במגרש ובלבד שהשימוש במרתף יכלול חדר משחקים, ככל שהשימוש במרתף הוא לשירות בלבד לא תותר הקמת שירותים.</p> <p>לא ניתן לנייד שטחים מקומת מרתף לקומות שמעליו.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>ניהול מי נגר יהיה בהתאם לתמ"א 4/ב/34, וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנית ניקוז המגרש.</li> <li>- לפחות 20% משטח המגרש יישאר פנוי מבניה לרבות בניה תת-קרקעית וחצרות אנגליות, זאת לצורך חלחול של מי גשם הכוללת הסדרת בורות חלחול לשימור מי נגר עילי בתחום המגרש.</li> <li>- שטחי החלחול יתוכננו בחזית לרחוב, ככל שניתן.</li> <li>- יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ-1.5%. עודפי המים מעבר לחלחול יוצאו לרחוב או לשצ"פ.</li> <li>נקודת היציאה תהיה בגובה של עד 10 ס"מ מפני הרחוב או השצ"פ.</li> </ul>

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>- אסור לנקז מי נגר אל מערכת הביוב העירונית.                      - יש לסמן חיצי כיוון הניקוז ואחוזי השיפוע בתכנית הבינוי והפיתוח ובתכנית קומת הקרקע, כולל מפלסי הפיתוח המתוכננים בכל פינות המגרש ובכל מקום בו הפרשים בין מפלסי הפיתוח משתנים.                      - ניקוז סככת גג החנייה יכוון לתוך המגרש המתוכנן.</p>	
	<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.7</b>
	<p>כל מבנה יראה כשלם בכל אחד משלבי הבניה.                      בזמן הבניה תיאסר העמדת מכולה גלויה בחזית המגרש.</p>	
	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.8</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר, זאת במקרה שהמגרש טרם נרשם בספרי המקרקעין ו/או רישום שטח ההפקעה ע"ש הרשות המקומית.                      תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר.</p>	
	<b>אזורים מיוחדים</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחם "התחדשות עירונית" ומתחם "זנדני"                      הבניה במתחם "התחדשות עירונית" תהיה בהתאם לתכנית המתאר להתחדשות עירונית.                      במתחם זנדני ניתן יהיה לממש בניה לפי תכנית זו אך בניה חדשה (הריסה ובניה) תבוצע על פי תכנית זנדני ותכנית מפורטת שתאושר אחריה, ככל שתאושר.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983,                      וכמפורט בטבלה 5, לעיל ובסעיף 6.11, להלן. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי כאמור בתקן החניה הנ"ל.                      לכל יח"ד חדשה שגודלה עד 80 מ"ר יינתן מקום חניה אחד. מעל 80 מ"ר - 2 מקומות חניה.                      בהיתר הבניה ליחידת דיור חדשה יש לכלול חניה תקנית לפי תקן ארצי ליחידות הדיור הקיימות.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>בבקשות הכוללות הריסה מלאה או חלקית של מבנים הבנויים מאסבסט יש לסמן את האסבסט הקיים בבקשה להיתר בצבע כתום, כולל הצהרה בדבר כמות ומצבו הפיזי של האסבסט.                      במידה ושטח האסבסט הקיים קטן מ-50 מ"ר - יוגש התצהיר ע"י עורך הבקשה, כתנאי לקבלת ההיתר.                      במידה והשטח הכולל של האסבסט עולה על 50 מ"ר אזי יש להציג אישור מהממונה לפי חוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 לעבודות פירוק אסבסט, כתנאי לקבלת ההיתר.                      אין להתחיל בכל עבודת הריסה לפני פירוק כל האסבסט הקיים ופינוי מהשטח לאתר מורשה.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.12</b>
	<p>כל שינוי בענין גובה המבנים, מספר קומות ומספר יח"ד, יחשב כסטיה ניכרת לתכנית</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.13</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	



<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם הוכח להנחת דעת הועדה המקומית, כי קיימת תשתית עירונית לצורכי המגרש לגביו מבוקש היתר בניה או שקיים הסדר לביצוע תשתיות כאמור עד למועד אכלוס המבנים.

<b>6.15</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	גדרות - קיים ומוצע: 1. בבקשה חדשה להיתר יש לכלול גדרות ובינוי כדלקמן: לפי 1.4 מ' (חלק אטום) + 0.4 מ' (חלק מסורג) = 1.8 מ' בסה"כ. 2. גדר קדמית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ליישוב. 3. יש חובה לצפות בטיח ו/או אבן לכיוון הרחוב בגוונים בהירים ובהתאמה (חומרים ועיצוב) למבנה הראשי ולבנייה הקיימת הגובלת. 4. ישולבו פילרים ושערים בגדר הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות של הישוב.

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת. במגרשים בהם מסומן שטח לצרכי ציבור ורשומה הערה לפי פקודת המקרקעין/רכישה לצרכי ציבור בדבר הפקעה - תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית ורישום ההפקעה ע"ש הרשות המקומית על ידי מבקש היתר הבניה. תנאי לקבלת תעודת גמר - יהיה ביצוע בפועל של ההפקעות כמופיע בהיתר הבניה.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

עם אישור התכנית.

