

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-1114362

זמ/מק/141/2022 - תוספת זכויות בניה במגורים א'



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 יחידות דיור 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-257 יח"ד במגורים א' בישוב, לפי צפיפות של 5.3 יח"ד/דונם

הכמות המדויקת של יח"ד בכל מגרש תקבע לפי מדידה שתערך ע"י מודד מוסמך בשלב הגשת בקשה למידע להיתר

תוספת יח"ד במגרשים תאושר בכפוף להגשת תכנית בניוי בק"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשת ההיתר

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

זמ/מק/2022/141 - תוספת זכויות בניה במגורים א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 453-1114362

1.2 שטח התכנית 391.670 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 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	226-247, 249	248, 250
2249	מוסדר	חלק		10, 28
2250	מוסדר	חלק	2-36, 38-76, 78-83, 87-89, 92, 98-100, 102, 105, 109-117, 119-124, 126-150, 153, 155-175	37, 77, 84-86, 90, 95-97, 101, 103-104, 106-108, 118, 125, 151-152, 154
2251	מוסדר	חלק	3-64, 87-91, 96-98	92-93, 95
3057	מוסדר	חלק	2-17	
3058	מוסדר	חלק	2-11, 19, 22-33, 37-39, 42-49	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
זמ/141/11	כפיפות	תכנית 453-1114362 מגדילה זכויות בניה על בסיס הזכויות שנקבעו ב-זמ/141/11	4354	637		30/11/1995
זמ/141/9	ללא שינוי	תכנית נקודתית	3887	2703		13/06/1991
זמ/144	כפיפות	זמ/144 מתירה שטחי שירות וקובעת להם קווי בניין. תכנית זו אינה מוסיפה שטחי שירות ליחידות הדיור החדשות.	3340	2205		01/06/1986
זמ/800	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית זמ/800 אלא אם תכנית המרתפים מס' 453-0858829 שנמצאת בשלב הפקדה תקבל תוקף ואז הוראותיה יחולו	4002	3131		14/05/1992
זמ/מק/141/2/13	ללא שינוי	תכנית נקודתית	6454	5618		02/08/2012
זמ/מק/141/17	שינוי	תכנית נקודתית	4934			21/11/2000
זמ/מק/144/1	כפיפות	התכנית מוסיפה תנאים להקמת מבנה עזר	4605			11/01/1998
זמ/בר/141	שינוי	בר/141 קובעת זכויות בניה במגרש. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה כפי שמפורט להלן.	2547			28/06/1979
זמ/141/10	כפיפות	תכנית דרך	4462	747		01/12/1996



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורה שדות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורה שדות		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 46 17/07/2022	אורה שדות	17/07/2022		1: 2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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
	ועדה מיוחדת לתו"ב	ועדה מיוחדת לתו"ב, זמורה		בני עייש	בני עייש	הכהנים				
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית בני עייש (1)		מועצה בני עייש	בני עייש		4			haim_e@bn ey- ayish.muni.i l

**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
אדריכלית	עורך ראשי	אורה שדות	14262	אורה שדות אדריכלות ובנין עיר	מזור	השחר	15	03-9331130		orasadot.office@gmail.com
	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**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 לפחות 40 מ"ר, לא כולל ממ"ד, במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש.
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**

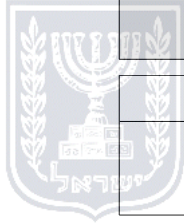
- הגדלת זכויות בניה באזור מגורים א' 7% או 50 מ"ר, הגדול מביניהם
- תוספת יחידות דיור תוך קביעת מגבלת צפיפות מקסימלית
- קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה
- קביעת קוי בנין
- קביעת הוראות בינוי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- באזור מגורים א' תינתן תוספת של זכויות בניה בהיקף של 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, הגדול מביניהם.
- באזור מגורים א' ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור במסגרת סך יחידות הדיור המותרות בתכנית זו, כולל זכויות הבניה הניתנות בתכנית זו ובתנאי שצפיפות הבניה לא תעלה על 5.3 יח"ד לדונם. הכמות המדויקת בכל מגרש תקבע בשלב הגשת בקשת המידע להיתר בהתאם למדידת המגרש ע"י מודד מוסמך. התקבל חלק מדירה שהוא 90% ויותר - הוא יעוגל ליח"ד שלמה.
- מגרש בו נוצלה בעבר הקלה של תוספת זכויות בניה יוכל להשלים עד לסך של 7% ולא תהיינה הקלות נוספות בשטחי בניה במסגרת היתר הבניה.
- הוספת יח"ד תהיה מלווה בתכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	279,571.97	100
סה"כ	279,571.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	4.1.1.1. מיועד למגורים בבנייה צמודת קרקע (מגורים א')
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> א. אדריכלות זכויות והוראות בניה יהיו עפ"י תכנית זו סעיפים 5 ו-6 ובהתאמה להנחיות מרחביות התקפות של הוועדה המקומית כל היתר לתוספת יחידת דיור יכלול תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מל	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(10)	3	(9)	(9)	(9)	9.5	(6)	(5)	50		(4)		(3)	(2)	(1) 375	1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(10)	3	(9)	(9)	(9)	9.5	(6)	(5)	50		(4)		(3)	(2)	(1) 375	3	מגורים א'	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:

- א. במקרה של תוספת מבנה על הקרקע יש לשמור על מרחק של 5 מ' או 0 בין המבנים
- ב. ככל שנוצלו בעבר שטחים עבור תוספת בניה בהקלה תקוזה בקלה זו מזכויות הבניה המאושרות בתכנית זו
- ג. שטחי השירות כוללים את שטחי האחסנה וחניה מקורה
- ד. לטבלת שטחי הבניה המותרים יתווסף שטח לבנית מרחב מוגן לכל יחידת דיור קיימת או שתוקם במגרש לפי סעיף 152(ג) לחוק התכנון והבניה
- ה. שטח עליית הגג יכלל במסגרת זכויות הבניה הכוללות לפי תכנית זו
- ו. לא ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור כתוצאה מחלוקת מגרשים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס לגודל מגרש מינימאלי.
- (2) שטחי הבניה יחושבו לפי בר/141 של ובר/11/141.
- (3) שטחי שירות יחושבו לפי בר/141 ו-זמ/144.
- (4) לפי זמ/800 אלא אם תכנית המרתפים מסי' 453-0858829 שנמצאת בשלבי הפקדה תקבל תוקף ואז הוראותיה יחולו.
- (5) כמפורט בסעיף 2.2.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

(6) 5.3.

(7) גובה מקסימלי לגג רעפים-10.5 מ' ו-9.5 מ' למפלס גג שטוח.

(8) 3 קומות כולל קומת קרקע.

(9) 3 או 0 בהסכמת השכן.

(10) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****הערות לטבלת הזכויות**

צפיפות-

תותר תוספת יח"ד בצפיפות מקסימלית של 5.3 יח"ד לדונם בהתאם לגודל מגרש המדוד ע"י מודד מוסמך. במקרה שבחישוב מספר דירות המגורים לפי החישוב הנ"ל יתקבל גם חלק מיחידת דיור שהוא 90% ומעלה אזי יעוגל לתוספת יח"ד.

**6.2****הוראות בינוי**

כחלק מבקשת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח. התכנית תוגש בק.מ. 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית ותכלול את הפרטים הבאים:

1. תכנית לפיתוח המגרש המבוקש, כולל הצגת השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הסמוכים, כולל סימון השטח המיועד להפקעה לצורכי ציבור, במידה ויש.
2. פיתוח עקרוני הגובל במגרש כולל המדרכה ודרכי הגישה למגרש ובתוך המגרש.
3. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פירוט מס' מקומות החניה ומיקום שערים.
4. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
5. ברכת שחיה ביתית, במידה ומבוקש, כולל המתקנים הנלווים, דרכי גישה וגידור.
6. פירוט מלא של חומרי גימור המבנים.
7. מיקום פילר חשמל, טל"כ ובזק וכן פתרון לאצירת אשפה.
8. יש לסמן להריסה מבנים וחלקי מבנים שאינם בהיתר או כלולים בבקשת ההיתר, אינם תואמים לתכנית המוצעת ואינם תואמים להנחיות המרחביות התקפות.

**6.3****אדריכלות**

עיצוב תוספת הבניה בתחום המגרש יתייחס לכל הבנייה הקיימת באופן שיתקבל סגנון אחיד לבניה הקיימת ולבניה המבוקשת ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

יש לתכנן את הבניה המבוקשת בהתאמה לאופי המבנים הקיימים בשכונת קרובה. יש להשתמש בחומרים זהים בקיים ובחדש, בפרטי בניה זהים, ולצבעים תואמים.

יש להשתמש בחומרים טבעיים כדי לשמור על הצביון הכפרי כגון: רעפי חימר, גדרות עץ, פרטי בניה מחומרים כני"ל וכדומה.

יש להתאים את הבניה המבוקשת והקיימת להנחיות המרחביות התקפות.

גימור בחומרים עמידים: לפחות 40% ממעטפת המבנה תהיה בציפוי קשיח.

במבנה דו משפחתי יש להתאים את החזית הקדמית בין המבנים הן מבחינת תכנון אדריכלי והן מבחינת חומרי גמר, צבעים וכיו"ב.

מותרת בניה עד 3 קומות כאשר הקומה ה-3 היא חלקית בלבד:

- בגג משופע גובה רום גג רעפים לא יעלה על 10.5 מ' בסה"כ. חלל גג הרעפים לא יעלה על 1.8 מ' גובה.
- בגג שטוח גובה קצה הגג לא יעלה על 9.5 מ' בסה"כ כאשר הקומה ה-3 תבנה בדירוג או בנסיגה מקווי הבניין, לפי הפירוט הבא:
- לפחות 2 מ' בדירוג קדמי.
- דירוג או נסיגה של 1.0 מ' בקו בנין צידי. יותר קו בנין אחורי 0 בתנאי הסכמת השכן.
- גובה גדרות לא יעלה על 1.8 מ'. גדר קדמית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לשוב.
- יש להציג פתרון ארכיטקטוני להסתרת כביסה, למנועי מזגנים, למתקני אנרגיה סולרית, לצלחות לוויין, לאגירה ולסילוק אשפה.
- פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, ברכות מים ושעוני מים, חדרי מכוונות מסוגים שונים

<p align="center"><b>אדריכלות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>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>	
<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר למגרש, 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>	
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>הוראות להקמת ברכות שחיה פרטיות:</p> <p>תותר הקמת ברכת שחיה פרטית במגרש שגודלו המינימלי הוא 500 מ"ר.</p> <p>יש להשאיר במגרש מינימום 20% משטח המגרש כשטח פתוח שהינו שטח חלחול.</p> <p>גודל הברכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי. קווי הבניין לבריכת השחיה לא יפחתו ממרחק של 1 מ' מגבולות המגרש. מיקום הברכה יהיה במרחק של 2 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>בנית 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>	
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תכנית הבינוי והפיתוח המוגשת במסגרת הבקשה להיתר בניה תכלול גינון ונטיעות במגרש כולל נטיעה של לפחות 1 עץ בוגר בחזית המגרש. במגרש פינתי ישולב עץ באחת מפאות הרחוב.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>בתחום התכנית יחול התקן למקומות חניה כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983), וכמפורט בטבלה 5 לעיל. כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקום חניה לכל יחידת דיור שגודלה מעל 60 מ"ר.</p> <p>בהיתר הבניה ליחידת דיור חדשה יש לכלול חניה תקנית גם ליחידת הדיור הקיימת.</p> <p>בהיתר הבניה ליחידת דיור חדשה יש לכלול חניה תקנית לפי התקן הארצי ליחידת הדיור הקיימת.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></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</p>	



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>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>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בהסכמת הבעלים ניתן יהיה לאחד 2 מגרשים שגודלם עד 500 מ"ר.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ניהול מי נגר יהיה בהתאם לתמ"א 1. אין לנקז את גגות המבנים לחצר השכנה. יש להשאיר לפחות 25% משטח המגרש לחלחול מי גשם.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כל שינוי בענין גובה המבנים ומספר קומות יחשב כסטיה ניכרת לתכנית.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>גדרות - קיים ומוצע: 1. בבקשה חדשה להיתר יש לכלול גדרות ובינוי כדלקמן: לפי 1.4 מ' (חלק אטום) +0.4 מ' (חלק מסורג). גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' בסה"כ. 2. גדר קדמית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ליישוב. 3. 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.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>כל מבנה יראה כשלם בכל אחד משלבי הבניה. בזמן הבניה תיאסר העמדת מכולה גלויה בחזית המגרש.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

עם אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11