

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0555797

תוספת יח"ד למגרש 197 כפר יהושוע



מחוז
צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על מגרש 197 בכפר יהושוע. המגרש מאושר לבניה מכח תוכנית ג/13035 המגרש בשטח 1.295 מ"ר מטרת התוכנית הינה :

1. להוסיף יח"ד למגרש בהתאם לסעיף 62א.א(8) לחוק
2. התוכנית מוסיפה זכויות בניה למגרש בשטח של 90.65 מ"ר שהם 7% משטח המגרש לפי סעיף 62א.א(17)ב)
3. לאחר הוספת זכויות הבניה שבסעיף 2 לעיל, מחולק המגרש ל 2 מגרשים, כך שבכל מגרש תהיה יח"ד אחת בלבד לפי סעיף 62א(1) שטח מגרש 200A - 651 מ"ר, שטח 200B - 646 מ"ר
4. הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק מאחר וכתוצאה מהחלוקה נוצרים מגרשים ארוכים וצרים וכן מגרש אחד שהוא פנתי עם קווי בניה מוגדלים.
5. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א(א) (5) לחוק
6. תוספת 30% שטחי שירות לפי סעיף 62א(1)(4) לחוק.
7. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62א.א(9) לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד למגרש 197 כפר יהושע

ומספר התכנית

254-0555797

מספר התכנית

1.862 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	214780
קואורדינאטה Y	731679

1.5.2 תיאור מקום

מזרח הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: כפר יהושע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרח הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12714	מוסדר	חלק	93	97-98

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
13035 ג	197

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2004	2849	5296	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13035 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13035



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/12/2017	פרי רימר	25/12/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	06/12/2017	פרי רימר	03/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	טל דוד			כפר יהושע	(1)				tovadavid21@gmail.com
	פרטי	אריאל טל			כפר יהושע	(1)				tovadavid21@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יהושע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל דוד			כפר יהושע	(1)				tovadavid21@gmail.com
פרטי	אריאל טל			כפר יהושע	(1)				tovadavid21@gmail.com

(1) כתובת: כפר יהושע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558213	
חוכר	טל דוד				כפר יהושע	(2)				tovadavid21@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אריאל טל			כפר יהושע	(2)				tovadavid21@gmail.com

(1) כתובת: החרמון.

(2) כתובת: כפר יהושע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-6288330		riehmermp@012.net.il
	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד למגרש בהתאם לסעיף 62א.א(א)(8) לחוק
2. תוספת 7% בניה לסה"כ השטחים המותרים שהם 90.65 מ"ר לפי סעיף 62א.א(א)(17) לחוק
3. חלוקה ל-2 מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק
4. הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק
5. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א(א)(5) לחוק
6. תוספת 30% שטחי שירות לפי סעיף 62 א(א)(4)
7. הגדלת תכסית בהתאם לתקנה 62א(א)9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	200A, 200B



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

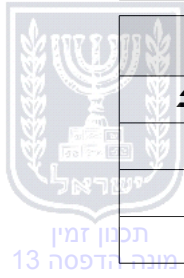
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	200A, 200B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	200A, 200B
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	200B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	565.64	30.37
מגורים ב	1,297	69.63

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,862.64	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.37	565.64	דרך מאושרת
69.63	1,297	מגורים ב'
100	1,862.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים</p> <p>2. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.</p> <p>כל זאת ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>3. אחסנה</p> <p>4. חניה מקורה: א. כמבנה מפולש פתוח לפחות מ 3 כוונים מבניה קלה: פלדה, אלומיניום או עץ עם קירוי קל. גובה החניה 2.4 מ' ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0מ' בהסכמת שכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן</p> <p>ב. מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ומגבלות קווי בניין</p> <p>5. מחסן חצר - בקו בניין צידי/ואו אחורי 0 בפינות המרש בגובה 2.2מ'. חומרי גמר: בלוקים בטון עץ או אלומיניום. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן ויהיה לתוך חצר המבקש.</p> <p>5. זכות מעבר - שטח המשמש לגישה למגרש פנימי. בשטח זה לא יעשה כל שימוש הכלול להפריע למעבר אנשים וכלי רכב כגון בניה מסלעות נטיעות וכו'</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פני הקרקע: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה</p> <p>ב. תוכניות פיתוח: יוגשו תוכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעיית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גידור: תותר גדר בנויה עד 0.5 מ' מעל גובה פני הקרקע המתוכננת אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2 מ' באישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב הגגות יתוכנן בחומרים שישתלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ב. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית המסדירה את שילובם הארכיטקטוני במנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. לא יותקנו תינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים</p> <p>ד. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ה. שלטי זיהוי ופרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שייכלל בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועד המקומי.</p> <p>ו. חומרי גמר יהיו עמידים ויפורטו בתוכניות ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ז. לכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית, הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה .</p> <p>ח. הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"נ תותר בצידו האחורי של המגרש</p> <p>ט. לא תותר התקנת אנטינות סוללריות באיזור המגורים .</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה , כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת , הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה .</p> <p>2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית . לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים . כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים .</p> <p>3. אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית , לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :</p> <p>א. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה , וכלול מיקום המבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה , פיתוח השטח פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינון נטיעות וכו' . התוכנית תהיה מבוססת על מפת מדידה .</p> <p>ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת נדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' , לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכלכ אחד מהשירותים דלעיל .</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים מדרכות , חניה, תאורת רחוב , מתקני ריהוט ונטיעות</p> <p>ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה . מותר להניח קווי תשתית על/תת קרקעיית לסוגים מפרצי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות י כל דין באישור הועדה המקומית .</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש בנית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית .</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8 (4)	1	50	3 (3)	82 (2)	211.5 (1)	495	200A	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	(6)	(7) 3	(5) 2	8 (4)	1	50	3 (3)	82 (2)	178.5 (1)	495	200B	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם מותר לבנות עד 30 מ"ר לתעסוקה.
- (2) ניתן לבנות עד 10 מ"ר מחסן במבנה עזר נפרד.
- (3) 13 מ"ר ממ"ד ו 30 מ"ר חניה. לכל יח"ד.
- (4) 8 מ' בגג שטח, 10 מ' בגג משופע.
- (5) הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני הקרקע טבעית או חפורה.
- (6) תותר עליית גג בנוסף.
- (7) לפי תשריט או 0 מ' בהסכמת שכן.
- (7) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות .</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ואו לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט</p> <p>ב. חלוקה חדשה עפ"י הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום</p> <p>ג. לכל מגרש תהיה דרך גישה מדרך ציבורית ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'</p>
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>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 :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :</p> <p>א. 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>ב. 2 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p>



6.4

חשמל

ג. 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
 ד. 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
 ה. 20 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו
 ו. 35 מ' - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - מציר הקו
 ז. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
 ח. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
 ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל
 י. 1 מ' ארון רשת
 יא. 3 מ' שנאי על עמוד

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 פרטני 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.

6.5

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

מים :

אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכת תשתיות בתוך תואי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ניקוז :-

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה

: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ורשות המקומית.



6.6	תקשורת
	קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיחוד שיוכן ע"י איש מיקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר ע"י פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר ע"י מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכח סיבה אחרת ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>

6.8	מבנים קיימים
	<p>בנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. מבנים שהוקמו כדין וסומנו להריסה בתוכנית זו, יהרסו עם תום השימוש בהם ע"פ ההיתר שניתן להם כדין.</p> <p>ה. היתר לתוספת הבניה למגורים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק

6.10	הריסות ופינויים
	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13