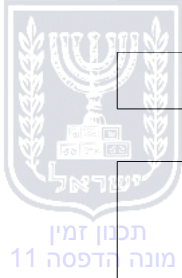


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0422543

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 21-זרזיר



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
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

התכנית מציעה חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים במתחם 21 בזרזיר בהתאם לתכנית ג/16443 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-מתחם 21-זרזיר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
254-0422543

שטח התכנית
48.386 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221149
קואורדינאטה Y	736491

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עיאדאת-זרזיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עיאדאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17493	מוסדר	חלק		2-5, 17
17502	מוסדר	חלק	44	24, 38-39, 45-50

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



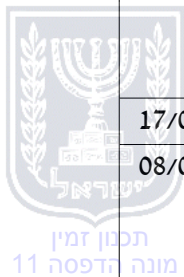
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/2011	3197	6214		כפיפות	ג/ 16443
08/02/1989		3617	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2510 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2510



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ד"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה עדכון 28-05-2019	13: 22 13/06/2019	פהים מחיול	28/05/2019	6	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות 28-05-2019	13: 21 13/06/2019	פהים מחיול	28/05/2019	9	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חתכים לאורך	12: 37 07/06/2018	מועתז כילאני	16/04/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	12: 35 07/06/2018	מועתז כילאני	16/04/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 55 09/03/2017	מועתז כילאני	09/03/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(1)		04-6415522		info@zarzir.org.il

(1) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פרטיים פרטיים		פרטיים	זרזיר	(1)		04-6415522		
בעלים				מועצה מקומית זרזיר	זרזיר	(2)		04-6415522		info@zarzir.org.il
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(3)		04-6558211	04-6558213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים הרשומים בחלקות הנ"ל

(1) כתובת: זרזיר.

(2) כתובת: רח' ראשי זרזיר 10600.

(3) כתובת: מלון פלאזה, רח' כרמל, פינת חרמון, ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			די"ר טבעוני אדריכלים ומהנדסים בע"מ	נצרת	(1)		04-6554037	04-6550684	info@drtabo ny.com
	עורך ראשי	מועתז כילאני		מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארגיי	304	050-7380785		mouataz@net vision.net.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	112978		יפיע	ואדי אלח'ארגיי) (2	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(3)		04-9976862	1534-9976862	Famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 2680 מיקוד 16000.

(2) כתובת: כפר יפיע, ת.ד. 304 מיקוד 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 675 פקיעין, מיקוד 24914.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במתחם 21 בצירוף טבלאות איזון בהתאם להוראות תכנית ג/16443.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ניוד ייעודים בשמירה על סה"כ שטחים, הארכת דרכים לצורך יצירת גישה למגרשים החדשים.

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם.

הקטנת גודל מגרש מינימאלי לשימוש מבנה ציבור מ- 1200 מ"ר ל- 862 מ"ר.

הקטנת קווי בנין.

תכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א(א), (1), (2), (4), (7), (16 א 2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 117, 119 - 135
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	501, 500
דרך מוצעת	400 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	501, 500
גבול מתחם	דרך מוצעת	402 - 400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
גבול מתחם	מגורים א'	100 - 117, 119 - 135
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501, 500
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	110, 111, 120
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	104, 106, 123
להריסה	דרך מאושרת	501, 500
להריסה	דרך מאושרת	501, 500
להריסה	דרך מוצעת	400 - 402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים א'	100, 103, 106, 108, 113, 115, 120, 123, 126, 129, 131, 132
להריסה	מגורים א'	100, 103, 106, 108, 109, 111 - 113, 115, 116, 120, 123, 126, 131, 132, 135
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	133, 135
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	400 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100 - 117, 119 - 135
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.96	7,720	בנייני ציבור
15.43	7,468	דרך מאושרת
58.04	28,085	מגורים א'
10.57	5,113	שטח ציבורי פתוח
100	48,386	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.52	7,038.44	דרך מאושרת
5	2,423.22	דרך מוצעת
17.61	8,534.82	מבנים ומוסדות ציבור
52.32	25,358.05	מגורים א'
10.55	5,111.36	שטח ציבורי פתוח
100	48,465.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש. גודל מגרש 250-600 מ"ר - 1 מבנה. גודל מגרש 601-1199 מ"ר - 2 מבנים. גודל מגרש 1200 מ"ר ואילך - 3 מבנים.</p> <p>ג. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה. 2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'. 3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי. ד. במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית, תותר הקמת חנויות קמעוניות בקומת מפלס הדרך. תנאי לשימוש המסחר בכך שלא תהא הפרעה לשכנים. <p>החנויות ישמשו למכולת שכונתית, סדקית, מספרה, מכשירי כתיבה וכד'. השימוש יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתנאי פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ה. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.</p> <p>ח. מגרשי מגורים א' הסמוכים לשפ"פ יוגדרו כאיזור "מגורים א' עם הנחיות מיוחדות". במגרשים אלו יחושבו זכויות הבניה משטח המגרש הכולל את שטח השפ"פ. פרט לשינוי זה כל ההוראות של מגורים א' חלים על מגרשים אלו.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>ג. יותר מיקום מספר מבנים למטרות ציבוריות שונות במגרש אחד.</p> <p>ד. גודל מגרש מינימאלי בתא שטח 200 יהיה 1200 מ"ר או ע"פ הקיים.</p> <p>ה. גודל מגרש מינימאלי בתא שטח 201 יהיה 862 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. ישמש למשטחי גינון, מתקני צל, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית תת קרקעית, חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. כל המתקנים יותקנו עפ"י תכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב כוללת.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3) 5	3	3	3		4	(2)		50	200%	%	%	20%	180%	1200 (1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	3	3	3		4	(2)		50	200%	%	%	20%	180%	862	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3		(7) 4	(6)	4	(5) 45	(4) 103	%	%	22%	(4) 81	250	100 - 117, 119 - 135	מגורים א'	מגורים א'

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 ששחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוז בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבנייה נשמרים. תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. רכס גג רעפים לא יעלה על 1.45 מ' בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ'. חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה. במבנה ציבור המשמש למסגד יותר לחרוג בגובה הכיפה והצריח, גובהם יאושר ע"י הועדה המקומית. היתר הבנייה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיוור המותרות במגרש. באזור מגורים א' במגרשים הכוללים רצועת שפ"פ, יחושבו זכויות הבניה משטח המגרש הכולל את שטח השפ"פ. זכויות הבנייה המפורטות לעיל אינן פוגעות בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית מק/ז/03/4551, במקומות בהם היא חלה. באזור לגידול בעלי חיים בסמכות ועדה מקומית לאשר מגרש הקטן מגודל מגרש מינימאלי, כפי שייקבע בתכנית המפורטת. בשטח המיועד לתחנת מעבר פסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים, חדר טרנספורמציה, ובניה בשצ"פ השטח מוגדר במ"ר ומוקצה לכל מגרש בנפרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או ע"פ הקיים.

(2) +16 גג רעפים.

במבנה ציבור המשמש למסגד יותר לחרוג בגובה הכיפה והצריח, גובהם יאושר ע"י הועדה המקומית.

(3) או לפי תשריט.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר..

(5) חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים א' לא תחושב בשטח הבנייה.

(6) 12.5 מ' לגג שטוח

1.45 מ' לגג רעפים.

(7) 3+ מסד.

(8) או ע"פ תשריט קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	דרכים וחניות	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או המתוכננות בתכנית. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 2016. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הוונה המותרים הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p>





6.4	חשמל
	6.50 מ' -
	8.50 מ' -
	5.00 מ' -
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	13.00 מ' -
	20.00 מ' -
	9.50 מ' -
	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
	35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



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

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים.



6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.



6.8	ניהול מי נגר
	תנאים לקבלת היתר בניה הכנת נספח ניקוז אשר יכלול:
	- הבטחת ניקוז השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
	- הכללת פרטי החיבור של מערכת הניקוז מהמגרש אל תחום דרך ציבורית.
	- ביצוע עבודות עפר ותשתיות בתחום התוכנית בהתייחס לרום הצפה בהסתברות 1%.
	- ניצול מיטבי של מי נגר עילי להעשרת מי תהום בשטחים ציבוריים פתוחים, קליטת והשהיית עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים במעלה התוכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום.
	- הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחייה, בשיעור של כ' ? 15% משטח המגרש.
	- בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי החדרה (מובלים, הסדרת שיפועים).
	- תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו.
	- מפלס פני המים המכסימלי בשטחי החדרה יתאם לרום תחתית המבנה.
	- משטחי בטון, מדרכות, חניות וכו' יומרו למשטחי ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת החדור.
	- מי הגגות ו/או שטחים אטומים ירוכזו לשטחי החדרה.

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>- עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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>6.9</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור פקיד היערות.</p>	<p>6.10</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי הבניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.11</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>פסולת בניין :</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה (במידה ויש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי</p>	<p>6.12</p>

<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה , במחלקת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימאלית, עפ"י סעיף 5 .</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימשו קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס :</p> <p>מבנה משרדים . לפחות 10 טון . מסחר ותעשייה קלה ומלאכה . לפחות 6 טון .</p> <p>6. הוראות נוספות למתקני אשפה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - נפח מתקן פינוי פסולת יבשה דרוש לא יפחת מ' ? 240 ליטר לכל מגרש , יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת מטרה זו) . - מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ' ? 6 מ"ק. - קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' ? 2 מ"ק. - מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל מהבניה המוצעת. - בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח לא יפחת מ' 240 ליטר , יותקנו בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות/ נישות המיועדים להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל. 	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בנושא הבקשה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון סיומת הגג .</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה , יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הריסת מבנים המסומנים להריסה.</p> <p>2. אישור פקיד היערות על העתקה/ כריתה/ שימור עצים בוגרים כמשמעותם בחוק במידה ויש</p>	<p>6.17</p>



6.17 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>בתחום המגרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 123 הינו הסדרת גבולות המגרש בתשריט או בתכנית איחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>4. העתקת עצי זית שלא משתלבים עם התכנון.</p>	

6.18 חומרי חפירה ומילוי	
<p>תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצא של חומרי חפירה משטח התכנית והפתרון לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית הסמוכה.</p>	

6.19 מבנים קיימים	
<p>קווי הבניין במבנים קיימים והמופעים בתשריט ותוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>1. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות לתוכנית (מלבד הקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי חוק)</p> <p>ובכל דין אחר הנדרש.</p> <p>3. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף מס' 149 לחוק התו"ב ע"מ לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</p>	

6.20 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>	

6.21 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

מידי ולא יאוחר מ-10 שנים מיום אישורה .