

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0701524

עין השופט-מתחם 5-עדכון קווי בנין

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

התכנית הינה תכנית מפורטת שמטרתה שינוי קו בנין בתא שטח 20, כפי שנקבע בתכנית ג/17615. תא שטח 20 מוגדר כ"מתחם 5" בהוראות תכנית ג/17615, המתחם מחולק ל-5 מגרשים שמספרם 501-505, ובכל אחד מהם ישנם זכויות ל 2-3 יח' מגורים. התכנית משנה את קו הבניין במגרש 505.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית עין השופט-מתחם 5-עדכון קווי בנין

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

254-0701524

1.2 שטח התכנית

5.346 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	209606
קואורדינאטה Y	722546

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ עין השופט. מרכז הקיבוץ הוותיק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין השופט

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11423	מוסדר	חלק		10, 16, 19
11877	מוסדר	חלק		4

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/2014	7954	6873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17615 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17615



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמן בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמן בלקינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 41 20/11/2018	נעמן בלקינד	20/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
	אחר			קיבוץ עין השופט	עין השופט	(1)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@k eh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין השופט	עין השופט	(1)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@keh.co.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	(1)		02-6707411		lishkatM@kkl.org.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (2)		073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land .gov.il
חוכר				קיבוץ עין השופט	עין השופט	(3)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@keh.co.il

(1) כתובת: המלך גיורגי פינת קקל 48.

(2) כתובת: חרמון 2.

(3) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa d-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	שירה מאמיה	121107	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	shira@yaad- arc.co.il
מהנדס	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	עפולה	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il

(1) כתובת : ד.נ משגב.

(2) כתובת : ארלוזורוב 16.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 10



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

התכנית הינה תכנית מפורטת שמטרתה שינוי קו בנין בתא שטח 20, כפי שנקבע בתכנית ג/17615. תא שטח 20 מוגדר כ"מתחם 5". המתחם מחולק ל-5 מגרשים שמספרם 501-505. התכנית משנה את קו הבנין במגרש 505.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו הבנין במגרש 505.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

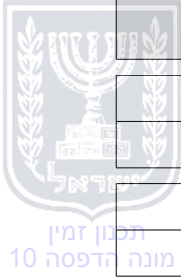
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20
סימון בתשריט	יעוד
בלוק ביטול	מגורים א'
תאי שטח כפופים	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,346	מגורים א'
100	5,346	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,346.11	מגורים א'
100	5,346.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים במגרשים חד, דו ותלת משפחתיים כמפורט בנספח הבינוי המנחה. ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש- (1) שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור. (2) היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום. (3) לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה. (4) הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. (5) מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק. ג. עבור מגרשים בעלי גישה ישירה לדרך, חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים) ד. מבנה עזר בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>- חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:</p> <p>אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.</p> <p>- גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</p> <p>- דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.</p> <p>- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>- לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ.</p> <p>ב. הוראות בינוי</p> <p>- כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשמי"ג ויותר אך ורק בהסכמת המועצה המקומית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>- גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה.</p> <p>- החניה לכל יחיד באזורי המגורים הנ"ל תהיה בשטח המגרש, עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, או במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983. עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקווי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי</p>

מגורים א'	4.1
<p>השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליחיד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מבטון מטויח וצבוע ושטחה יכלל במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.</p> <p>- בבתים בהם לא מתאפשר ליישם חניה בתחום המגרש ישוייכו חניות למגרשים כמפורט בנספח התחבורה וחנייה המחייב, שבתכנית ג/17615, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.</p> <p>- יותר להקים במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי או האחורי מבנה עזר. חמרי הבניה והגמר יהיו כשל מבנה המגורים. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.</p> <p>ג.הוראות פיתוח</p> <p>- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.</p> <p>- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 4	(4) 4	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 7	2.24	12	40	(2)	(2)	(1) 50	(1) 175	350	20	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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחיד.

(2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

(3) 7 מטר בגג שטוח. 9 מטר בגג משופע.

(4) או ע"פ תשריט. הסימון בתשריט גובר.



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2

חשמל

1.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

1.1.2 תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

1.1.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

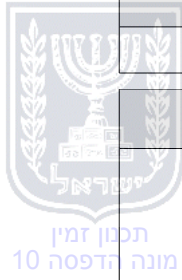
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:



חשמל	6.2
<p>מהתיל קיצונימציר הקו א.קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' ב.קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה</p>	<p>2 מ'</p>
<p>0.3 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>	<p>ה.קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו : - 20.00 מ'</p>
<p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ' ז.כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט.כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י.ארון רשת 1 מ' יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>על אף האמור בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. 1.1.4 קוי חשמל תת קרקעיים :</p>	

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. 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>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית / ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.4 היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<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>	
<p>6.5 מעליות</p>	<p>6.5</p>
<p>במידת הצורך, תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 מבנים קיימים</p>	<p>6.7</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין מעל 10% / תוספת קומות / תוספת גובה מעל 10% בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה</p>	

<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>	
<p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>ו. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p>6.12 ניקוז</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.13 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	
<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת עם</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.15	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>מלוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת שמתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים כנגד רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית שכוללת חיזוק מבנים כנגד 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 יוני 2008)</p>
6.16	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. "עצים לשימור" לא תוותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>ב. יש לקבל את חוות דעת פקיד היערות להיתרי הבנייה טרם אישורם.</p> <p>ג. "עצים להעתקה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>ד. "עתקים לכריתה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישור תכנית זו.