

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0771535

הגדלת זכויות בניה - גוש 21132, חלקה 3 - רגבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
חבל אשר
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

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ושינוי קו בנין ולהגדיל את אחוזי הבניה עבור חלקה 3 בגוש : 21132 הממוקם צפונית לשכונת ההרחבה, ברגבה.
זכויות הבניה לפי תכנית מאושרת : 38% עיקרי + 12% שרות.
זכויות בניה מוצעות בתכנית זו : 50% עיקרי + 15% שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה -גוש 21132, חלקה 3 - רגבה

מספר התכנית 201-0771535

1.2 שטח התכנית 0.548 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 חבל אשר

209923 קואורדינאטה X

764963 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון הישוב, בשכונת ההרחבה של רגבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: רגבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת ההרחבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21132	מוסדר	חלק	3	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
18/06/2015	6516	7060	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20884. הוראות תכנית ג/ 20884 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20884
22/11/1999	1435	4825	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/10417. בכל הנוגע הקשור אליה.	החלפה	ג/ 10417



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		09: 04 15/06/2020	פרי רימר	29/07/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	לירון מרדכי בזק			רגבה	(1)		052-2489494		liron@m-s- d.co.il
	פרטי	מרגלית בזק			רגבה	(1)		052-2489494		liron@m-s- d.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רגבה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה - רשות מקרקעי ישראל

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		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-9879621	04-9879621	riehmermp@ 012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	ג'דיידה- מכר	(1)				simri1@013.n et.il

(1) כתובת: ג'דיידה - מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אחוזי בניה למגרש 3 ברגבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה עיקרי + שרות

שינוי קווי בנין

שינוי הוראות בינוי לפי תכנית ג/ 20884

שינוי הוראות בינוי לתכנית ג/10417



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

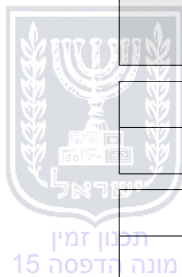
יעוד		תאי שטח
מגורים		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	548.72	100
סה"כ	548.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	548.72	100
סה"כ	548.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בתי מגורים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים (בהתאם למקצוע של בעל הבית)
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:</p> <p>המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או בצמוד למבנה חניה באם הוא נפרד. המחסן יחשב כשטח שרות.</p> <p>מבני עזר לבד מחניה מקורה, או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו. גודל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>משרדים וחדרי עבודה:</p> <p>יותר שימוש למשרד של בעל מרצוע חופשי שהוא בהתאם למקצועו של בעל הדירה. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה.</p> <p>פרגולות:</p> <p>תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון. שטח הפרגולה לא יחשב במניין % הבניה.</p> <p>עקרונות הבינוי והעיצוב ארכיטקטוני</p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).</p> <p>ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה.</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגוונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.</p> <p>לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עקרונות בינוי ופיתוח:</p> <p>1. תכנית הבינוי תאושר ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את כובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>2. דרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו' יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.</p>

4.1	מגורים
	<p>3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר ייבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).</p> <p>5. במקרה של קיר תומך בגבול הכביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.</p> <p>לגג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב עפ"י תקנות תכנון ובניה. לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר.</p> <p>קולטי שמש ישולבו בבניין.</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, הדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:</p> <p>1. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין המותרים בקומת מסד של בית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי החניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.</p> <p>2. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/ צדדי (בקו 0) בהסכמת שכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש, הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בחזית המגרש הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשטח ציבורי פתוח, תותר הקמת גדר לאורך כל החזית למעט</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתר להקמת משרד יותנה במתן פתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרידים אפשריים לסביבה.</p>
ז	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד					
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8 (3)		1	45	65	65%	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים
5 (6)			3 (4)	2							(2)	(2)	(1) 15	50%	549		

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:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה ישמר. הגובה 0.00 ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.
- על הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- גובה תחתית הפרגולה לא יעלה על 2.20 מ'.
- תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון, שטח הפרגולה לא יחשב במניין % הבניה.
- תותר הקמת מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0) בהסכמת שכן תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש, הקיר הגובל בקו 0 - יהיה ללא פתחים.
- שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- שטח מבנה החניה הנפרד יחושב בשטח התכסית ויכלל בחישוב אחוזי הבניה בשטחי השרות.
- עלית גג: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'.
- גודל השטח המותר לחדר עבודה/משרד לא יעלה על 30 מ"ר שיחושבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרידים אפשריים לסביבה.
- יותר לבנות 2 מחסנים:
- מחסן גינה בשטח עד 10 מ"ר.
- מחסן ביתי בשטח עד 20 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 30 מ"ר לטובת מבנה חניה ו-52 מ"ר לטובת מחסן, גגונים ומרפסות מקורות.
 - (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה ישמר.
 - (3) בגג שטוח, ו-8.5 בגג רעפים משופע:
- הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.00 של הכניסה הקובעת ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים - עד קו הרכס העליון 8.5 מ', (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ 25%) השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בגג שטוח - עד קצה מעקה הגג העליון (של החדר של הגג) -7 מ'.

גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

- תותר הקמת מתקנים שונים מעל לגובה המצוין לצרכים תפעוליים באישור הועדה המקומית.

(4) או לפי תשריט, קווי הבנין הצידים שסומנו בתשריט הקטנים מ-3 מ' נועדו להסדיר גגונים בלבד.

(5) בהתאם לתשריט, קו הבניין הקטן מ-3 מ' נועדו להסדיר גגונים בלבד.

(6) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש בביתר חקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס המועצה בכל הנוגע למערכת מים ביוב וניקוז המתוכננות והקימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים הנ"ל לפי דרישת מב"ח ומכבי אש לשביעות רצונם המלאה.
אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ב. יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב הציבורית או לתכנן ולקבל אישור הועדה המקומית המועצה לפתרון אחר.
ג. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב הציבורית ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

אשפה :

א. לכל בנין יקבע פתרון לבלוני גז.
ב. לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"י קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
ג. איסוף אשפה : מקבלי היתר הבניה ידרשו לקיים כל הוראות אגף התברואה במועצה אזורית מטה אשר בענין איסוף אשפה.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתרי בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתרי הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

חשמל**6.2**

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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים



	חשמל	6.2
<p>המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד <p>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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		
	תשתיות	6.3
	קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים	
	חניה	6.4
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות	
	היטל השבחה	6.5
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.6
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
	מבנים קיימים	6.7
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של 	

<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. 2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים : א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. ד. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. מונה הדפסה 15 תכנון זמין</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2. 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. 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

6.11	ניהול מי נגר	
	<p>3.תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>4.בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.12	שרותי כבאות	
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.13	פיתוח סביבתי	
	הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.	
6.14	אדריכלות	
	<p>1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ)</p> <p>2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר בניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר.</p> <p>4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.</p> <p>5. קולטי שמש ישולבו בבנין.</p> <p>בגג משופע ישולבו קולטים בשפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>6. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגוונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יח"ד מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.</p>	
6.15	קווי בנין	
	קו הבנין יהיה גבול התכנית בכל השטחים הגובלים לה, לפי תכנית 201-0432898, בשטח זה יהיה קו הבנין גבול זכות הדרך.	
6.16	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>תנאים להיתר בניה:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>-קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.
6.18	גגות
	לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.
6.19	הריסות ופינויים
	מבנים קיימים שאינם מסומנים להריסה אך חורגים למרווחי הבניה המותרים לא יחשבו כחורגים, כל תוספת להם תותר רק בהתאם לתכנית זו. מבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית יהרסו כתנאי לקבלת היתר הבניה.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



7.2	מימוש התכנית
	תוך 3 שנים מאישור תכנית זו

