

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0911503

ששת הימים 42, קרית שמונה - הקצאת זכויות בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי קרית שמונה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו חלה על שטח באזור ג' שבקרית שמונה ובו בית מגורים מאושר בהיתר. על שטח התכנית חל תרש"צ שאינו מקנה זכויות בניה. התכנית מבקשת להקצות זכויות בניה ולהגדיר קווי בנין, שימושים והוראות בניה כך שתתאפשר תוספת בנייה למבנה הקיים. התכנית מאפשרת הקמת בית מגורים ושתי יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ששת הימים 42, קרית שמונה - הקצאת זכויות בניה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

217-0911503

מספר התכנית

0.546 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

253083 קואורדינאטה X

790341 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ששת הימים 42, קרית שמונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13109	מוסדר	חלק	6	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14742. הוראות תכנית ג/ 14742 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14742
02/08/2001	3492	5008	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11993 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 11993

הערה לטבלה:

תרש"צ 18/05/1 - החלפה - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תרש"צ 18/05/1 בתחומה של תכנית זו בלבד.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון אייל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון אייל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 06 30/11/2021	תמר גלעדי	30/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 51 10/11/2020	תמר גלעדי	25/10/2020	1	1: 250	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	ערן גוהארי			קרית שמונה	שד האצ"ל	154	04-9642495		erandmt@g mail.com
	פרטי	מונה גוהארי ישראלי		דרכון ארה"ב	קרית שמונה	שד האצ"ל	154	04-9642495		erandmt@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	רון אייל	121162	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה	1	04-6996959		ron@gaa.co.i 1
אדריכלית	יועץ	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	(1)	1	04-6996959		tamar@gaa.c o.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח	חדר או מערכת חדרים אשר להם כניסה ומערך שירותים נפרדים, המקיימים את התנאים המחייבים של משרד התיירות ליחידות אירוח.

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 זכויות בניה למגורים, תוספת יחידת דיור ויחידות אירוח למבנה מגורים קיים ברח' ששת הימים 42, קרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים של אירוח ומשרדים ליעוד מגורים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. תוספת יחידת דיור.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	546.47	100
סה"כ	546.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	546.47	100
סה"כ	546.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה מגורים, חדרי אירוח, בריכה ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במבנה עם גג שטוח יש לטפל בגג, כולל: ניקיון, ריצוף, הסתרת מערכות תשתית.</p> <p>2. מתקנים טכניים: לא יותרו מתקנים טכניים ע"ג קירות הבניין או על גג חשוף, אלא במגרעות/נישות מוסתרות או בתוך מסתור מערכות ע"ג גג הבניין או בחלל גג הרעפים. מתקנים טכניים כוללים: מנועי מזגנים, מתקני כביסה, צלחות לווין, דודי שמש, צנרת, תשתית, מים, תקשורת, חשמל, ביוב וכד'. על גבי גג רעפים תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים) בצמוד לרעפים ועם שיפוע הגג. לא תותר התקנת דודי שמש על גג רעפים.</p> <p>3. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. לכל דירה צמודת קרקע תהיה חובת הקמת מחסן דירתי כחלק מהבקשה להיתר לבניין כולו.</p> <p>ב. מחסן דירתי יוגש כחלק מהבקשה להיתר בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית ובצמוד לבניין, כחלק מעיצובו.</p> <p>ג. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד.</p> <p>4. יחידות אירוח:</p> <p>א. יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד התיירות.</p> <p>ב. ליחידת האירוח תהיה כניסה נפרדת. לא יהיה חיבור של יחידות האירוח אל בית המגורים.</p> <p>5. בריכה: בריכת השחייה תהיה ללא קירוי.</p> <p>6. משרד לבעלי מקצוע חופשי:</p> <p>א. תותר הקמת משרד לבעלי מקצוע חופשי בתנאי שיבנה כחלק ממבני המגורים וישמש המתגורר בלבד.</p> <p>ב. המשרד יתאפשר במקום יחידת אירוח אחת ובתנאי שלא יהווה מטרד למגורים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקנות החנייה.</p> <p>2. ניקוז גג החנייה יהיה כלפי המגרש של המבקש. לא יותר ניקוז כלפי מגרש גובל או כלפי הרחוב.</p> <p>3. לכל יחידת אירוח תידרש חנייה אחת בתחום המגרש, בנוסף לחניות הנדרשות עבור יחידת המגורים.</p> <p>4. שערי הכניסה שיוקנו על קו הרחוב לא יפתחו לתחום הרחוב. בשער נגלל על מסילה, המסילה תהיה בתחום המגרש.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הקמת מחסן דירתי כחלק מהבניין עם כניסה נפרדת מבחוץ.</p> <p>2. במקרה הצורך תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה החלקים המסומנים להריסה בתוכנית.</p> <p>3. בקשה להיתר הכוללת יחידת האירוח, תכלול את הסעיפים הבאים:</p> <p>א. בכל בקשה להיתר בנייה יהיה על הוועדה המקומית להודיע בכתב לשכנים הגובלים על הבקשה ועל זכותם להגיש התנגדות לבקשה להיתר, בתוך 15 יום מקבלת המכתב.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בנייה, במידה ותשוכנע מנימוקי המתנגד כי הוצאת ההיתר כמבוקש, תהווה פגיעה סביבתית ותחבורתית מעבר לסביר.</p>

מגורים א'	4.1
<p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר כמבוקש במידה ותשתכנע כי התשתיות הקיימות אינן מאפשרות הקמת חדרי אירוח גם במידה ולא תוגש התנגדות שכנים.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה חתימה של מבקש ההיתר על התחייבות בכתב כי הוא ימשיך להתגורר במבנה העיקרי הצמוד לחדרי האירוח ויתפעל אותם בהתאם לדרישת חוקי העזר העירוניים. בהתחייבות יקבע כי אי ביצוע תנאי ההתחייבות יקנה לוועדה המקומית זכות לביטול ההיתר לשימוש הבנייה המבוקש לחדר אירוח.</p> <p>ה. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, תבטיח הוועדה המקומית כי התוספת תהיה חלק ארכיטקטוני אורגני של המבנה.</p>	



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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10 (2)	2 (1)	50	70			35	350	546	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10 (2)	2 (4)	50	15				80	546	מגורים א'	אירוח כפרי
					5		11	11	60				546	מגורים א'	חניה

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:

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- קווי הבניין אינם חלים על בניה קיימת ערב אישורה של תכנית זו, כל בנייה חדשה תחוייב בקווי הבניין.
- התכנית תאפשר הקמת משרד לבעלי מקצוע חופשי בגודל של עד 40 מ"ר במקום אחת מיחידות האירוח.
- שטח מחסן לא יעלה על 7 מ"ר.
- ותור בריכת שחיה מחוץ לקוי בנין עד 1 מ' מגבול מגרש צידי.
- ותור חנייה בקו בנין קדמי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן יהיה להקים במגרש 2 יחידות דיור או יחידת דיור אחת ושתי יחידות אירוח.
- גג שטוח: מפלס פני מעקה בנוי עד 8.0 מ', מפלס גובה מסתור מערכות לא יפחת מ-1.5 מ'. גג רעפים: עד 9.0 מ' רום, בתוספת קומה חלקית (עליית גג) 10.0 מ' רום.
- כמסומן בתשריט.
- יחידות אירוח. ניתן יהיה להקים 2 יחידות אירוח במקום אחת מיחידות הדיור.
- בגובה פנימי שלא יעלה על 2.2 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של קריית שמונה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>



חשמל	6.4
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה / מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכלל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>((לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006))</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה לתכנון ובניה.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מי נגר עילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעדה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	

<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.11</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון חניה בתחום המגרש לכלל יחידות הדיור, האירוח ו/או המשרד לבעלי מקצוע חופשי.</p>	<p>6.13</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.14</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>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 ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.15</p>



6.16 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17