

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0906131

שינוי קווי בניין גוש 17493 חלקה 17 מגרש 447 - זרזיר

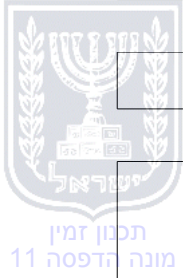
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית **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

התכנית ממוקמת ב כפר זרזיר שכונת מזאריב, גוש 17493, חלקה 17, מגרש 447.

מטרת התכנית שנוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים והגדלת תכסית קרקע.



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

שינוי קווי בניין גוש 17493 חלקה 17 מגרש 447 - זרזיר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0906131

מספר התכנית

0.898 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינאטה X 221060

קואורדינאטה Y 735814

1.5.2 תיאור מקום

כפר זרזיר, שכונת מזאריב, רחוב המוסך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זרזיר			

שכונה מזאריב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17493	מוסדר	חלק		17

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
ג/ 1707	447

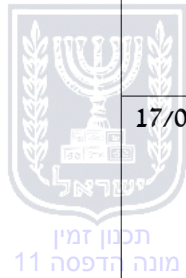
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 16443	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16443 ממשיכות לחול.	6214	3197		17/03/2011
ג/ 1707	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1707. הוראות תכנית ג/ 1707 תחולנה על תכנית זו.	2085	989		23/01/1975
יז/ מק/ 03 /4551	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 03 /4551 ממשיכות לחול.	5843	4516		26/08/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מונדר מילאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מונדר מילאד		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	05/02/2021	מונדר מילאד	11: 07 29/06/2022	בינוי + חניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/09/2020	מונדר מילאד	11: 02 29/06/2022	תשריט מצב מאושר.	לא

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	וליד מזאריב (1)			זרזיר			054-9133788		mnder@netvition.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרזיר, רחוב המוסך..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וליד מזאריב			זרזיר	(1)		054-9133788		mnder@netvition.net.il

(1) כתובת: זרזיר, רחוב המוסך..

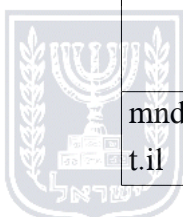
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וליד מזאריב			זרזיר	(1)		054-9133788		mnder@netvition.net.il

(1) כתובת: זרזיר, רחוב המוסך..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונדר מילאד	24798	משרד הנדסה, אדריכלות בנין ובט	נצרת	נצרת		04-6415828		Mnder@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסף בדארנה	981		כפר מנדא	(1)		04-9863410		taha_wtz@01 7.net.il

(1) כתובת : כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת חריגות במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4)
2. הגדלת תכסית קרקע מ-45% ל-63%. לפי סעיף 62א (א) (9)
3. קביעת הוראות בדבר הריסה כמסומן במצב מוצע 62א (א) (19)
4. שינוי הוראות בינוי בדבר מרחק בין מבנים 62א (א) (9)



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	סימון בתשריט
מגורים ב'	447	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מגורים ב'	447	
מגורים ב'	447	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	898	100
סה"כ	898	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	897.88	100
סה"כ	897.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל. לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 8 יחד לדונם. ב. הוראות בינוי: תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי. ג. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים. ד. מספר המבנים במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש. גודל מגרש 601 - 1199 מ"ר - 2 מבנים. ה. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ב'	מגורים ב'	447	250	81	22			103	63	8	12.5 (1)	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)
מגורים ב'	מגורים ב'	447	

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- מס' מבני מגורים מכסימלי מותר במגרש - 2 מבנים.
- שיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ.
- היתר הבניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
- חניה מקורה במרווח בניה צדדי לא תחושב בשטח הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 14.5 לגג רעפים.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****מתקנים ו/או שימושים זמניים**

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים. בהיתר הבניה יופיע מיקום מדחסים ומקררים (בשטח מסחרי בלבד) וייתן פתרון אקוסטי הולם. לא יותר מיקום מדחסים בתוך מבנה או ללא מיגון אקוסטי הולם. כנייל לגבי גנרטורים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. שילוט:
 - א. בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות מקומית.
 - ב. תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני המגורים.
2. קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.
3. צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה עג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית, היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין.
4. מסתור כביסה:
 - א. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים עי מסתורי
 - ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.
 - ב. תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
 - ג. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר.
5. ארוכות:
 - א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
 - ב. מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
6. פרגולות:
 - א. יותר להתקין קירורים או פרגולות בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות, חדרי מגורים לא מקורים
 - ב. וחצרות משק. תותר פרגולה גם מחוץ לקווי הבניין.
 - ב. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, וחשוב שטחה יהיה על פי תקנות התכנון והבניה.
 - ג. הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד או עץ.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. ולפי פרק 3.3 סעיף קטן 7 חניה מקורה.

6.3

חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4

חשמל

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. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'	--
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'	--
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--	--

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 יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה

6.4

חשמל

כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ולפי שאר סעיף הניקוז בתכנית מס' ג/16443 המאושרת.

6.6

ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב המרכזית.

א. לא יינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב המרכזית ולפני מתן אישור מנהל מחלקת התשתיות,

כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

ב. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

ג. היתר אכלוס למבנים יינתן רק לאחר חיבור למערכת הביוב המרכזית ולפתרון קצה מאושר.

6.7

תקשורת

רשת קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים.

רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

6.8

איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית יוגש תשריט לצורכי רישום לאישור הועדה

רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :

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.

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).

חדש : היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

הוראות ת"י 413.

6.10

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.11

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12

פיתוח תשתית

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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.13

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. בטופוגרפיה בשיפוע שבין 10% ל- 20% תותר תוספת קומת מסד.

לא יבנו עמודים בדלים ותהיה חובת סגירת קיר עד לגובה של 100 ס"מ + מרצפת קומת המסד לפחות.

ב. בטופוגרפיה בשיפוע שמעל ל- 20% תותר תוספת קומה רביעית למגורים.

ג. תותר הקמת גג רעפים. גג רעפים שגובהו בשיא הגג מעל תקרת הקומה העליונה הוא מקסימום 2.4 מ' חלל הגג לא יחשב במנין הקומות.

ד. מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מטר.

ה. תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבנייה, שלא ייכלל במנין הקומות, מתווה המרתף יתאים לתחום הבניין המותר. המרתף יחשב כשטח שירות.

ו. קומת עמודים נחשבת כקומה במנין הקומות המותר לבנייה במגרש.

ז. חדר מכונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במנין הקומות.

6.14

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.15

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.16

תשתיות

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ולפי שאר סעיף הניקוז בתכנית מס' ג/16443 המאושרת.

ביוב:

לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת ביוב שלדית בישוב, הכוללת: תחנת שאיבה ראשית, מאסף ביוב ראשי לאורך הכביש החוצה את הישוב, צינור סניקה ראשי עד להתחברות למאסף ביוב אזורי של זרזיר.

ולפי שאר סעיף הביוב בתכנית מס' ג/16443 המאושרת.

6.17

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זאת ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מבנים קיימים ברקע התשריט הבנויים בקווי בניין קדמיים שאינם תואמים להוראות התכנית, לא יהוו סטייה מתכנית זו.

6.18

הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11