

15404

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0472464

שכונת קוממיות - שדרוג מתחם צמודי קרקע

דרום

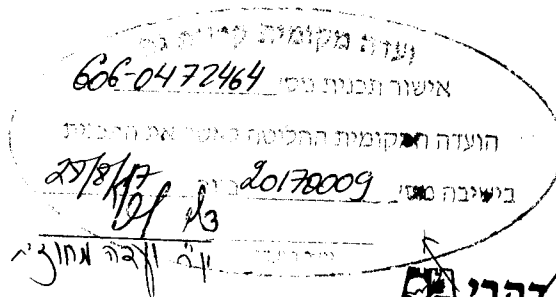
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



צ'סי אל"ם
אבידן דהרי
 ראש העיר

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שדרוג מתחם צמודי קרקע בשכונת קוממיות בקרית גת. מתחם צמודי הקרקע נבנה בשנות ה-70 ומצבו הסטטוטורי לא מייצג סטנדרט עכשווי. בעקבות הצורך בשיפור הבניה והתאמה לצורך בטחוני במרחבים מוגנים דירתים הוחלט להכין תכנית זו אשר מטרתה קידום המתחם לסטנדרטים קיימים כיום. כמו כן, התכנית מוסיפה יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור קיימת, על מנת לתת מענה לבני משפחה, תוך שמירה על תשתיות קיימות.

על תאי השטח בתכנית חלות מספר תכנית (ר' טבלה 1.6 יחס בין התכנית לתכניות מאושרות):

על תאי שטח 78-101 חלה תכנית 9/03/112/3 א ומדובר על מגרשים דו-משפחתיים. תכנית 9/03/112/3 א נותנת 100 מ"ר זכויות עיקריות בקומת קרקע ו-74 מ"ר בקומה א'. תכנית זו מסדירה 15% שטחי שירות מכח תכנית הסבה שאושרה על ידי הוועדה המקומית בישיבה מספר 1-94. כמו-כן, התכנית מוסיפה 15 מ"ר זכויות למרחב מוגן דירתי, וכן 50 מ"ר זכויות בנייה בשטח עיקרי על פי סעיף 62א(א)(17).

על תאי השטח 76, 102-125 חלה תכנית מתאר 9/02/101 ומדובר על מגרשים חד-משפחתיים. תכנית מתאר 9/02/101 נותנת 25% זכויות בניה, כולל שירות ועקרי ב-2 קומות. תכנית זו מסדירה 15% שטחי שירות מכח תכנית הסבה שאושרה על ידי הוועדה המקומית בישיבה מספר 1-94. כמו-כן, התכנית מוסיפה 15 מ"ר זכויות למרחב מוגן דירתי, וכן 50 מ"ר זכויות בנייה בשטח עיקרי על פי סעיף 62א(א)(17).

על תאי השטח 184-191 ותאי השטח 195-202 חלה תכנית 9/03/112/8 ומדובר על מגרשים חד-משפחתיים. תכנית 9/03/112/8 נותנת 40% זכויות כולל שירות ועקרי בקומה אחת. תכנית זו מסדירה 15% שטחי שירות מכח תכנית הסבה שאושרה על ידי הוועדה המקומית בישיבה מספר 1-94. כמו-כן, התכנית מוסיפה 15 מ"ר זכויות למרחב מוגן דירתי, וכן 50 מ"ר זכויות בנייה בשטח עיקרי על פי סעיף 62א(א)(17).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שכונת קוממיות - שדרוג מתחם צמודי קרקע	מספר התכנית	606-0472464	
שטח התכנית	שטח התכנית	56.074 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן		
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית		
לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5		
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 קרית גת

177200 קואורדינאטה X

613300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קוממיות, גבול התכנית מצפון שדרות השופטים והמגרשים הגובלים ברחובות נייליי, ביליו והחלוץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קוממיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1866	מוסדר	חלק	70, 76, 78-130, 138-141, 145-146, 184-191, 194-202	147, 149, 153

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30 - 1	א / 3 / 112 / 03 / 9
16 - 1	8 / 112 / 03 / 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/1975	159	2572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /9 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /9
30/01/1986	1302	3247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /112 /3 א ממשיכות לחול.	שינוי	9 /03 /112 /3 א
07/01/1982	747	2776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /112 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /112 /03 /9

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				סלבן פנוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		סלבן פנוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	05/02/2017	סלבן פנוביץ	05/02/2017		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	(1)	97	08-6874785	08-6874792	slaven.penovic@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הקוממיות מעל סופר לוגסי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874785	08-6874785	slaven.penovic@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	ירושלים	(1)	216	03-9533333	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית גת	קרית גת	הקוממיות (2)	97	08-6874785	08-6874792	slaven.penovic@gmail.com

(1) כתובת: בית שערי העיר.

(2) כתובת: מעל סופר לוגסי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 606-0472464 - שם התכנית: שכונת קוממיות - שדרוג מתחם צמודי קרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סלבן פנוביץ	11756493	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874785	08-6874792	slaven.penovic@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- א. תוספת שטחים למגרשי מגורים.
- ב. תוספת יח"ד.
- ג. שינוי הוראות בינוי.
- ד. שינוי וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 50 מ"ר לכל מגרש - לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
- ב. על פי תכנית הסבה שאושרה בישיבה מספר 94-1, תוספת שטחי שירות בסך 15% למחסנים וחניה מקורה בתחום המגרש, ועוד 15 מ"ר לממ"דים.
- ג. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות, לפי סעיף 62א(א)(8). תוספת יחידת דיור תתאפשר בתחום המגרש, כחלק מהבנין העיקרי, בתנאי שיוצג פתרון חניה בתחום המגרש.
- ד. שינוי הנחיות אדר:כליות בניית מחסן בחצר וקביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
- ב. שינוי וקביעת קוי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- ו. קביעת מיקום מרחב מוגן בקו בניין כ לפי סעיף 62א(א)(5).
- ז. האחזקה של גובה הבניינים בגבול התכנית לכדי 3 קומות לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		56.074				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב קיים: 46 יח"ד בדו-משפחתיים מתכנית 9/03/112/א3 16 יח"ד מתכנית 9/03/112/8 24 יח"ד מתכנית 9/02/101		172	+86	86	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב קיים: 4,002 מ"ר לפי 174 מ"ר למגרש (23 מגרשים) מתכנית 9/03/112/א3 3585 מ"ר לפי 25% למגרש (סה"כ שטח המגרשים 14,342 מ"ר) מתכנית 9/02/101 3179 מ"ר לפי 40% למגרש (סה"כ שטח המגרשים 7,948 מ"ר) מתכנית 9/03/112/8		13,916	+3,150	10,766	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	145 - 149,147
חניון	194
מגורים א'	76,78 - 125,184 - 191,195 - 202
שביל	126 - 130
שטח ציבורי פתוח	70,138 - 141,153

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,109	26.94
דרכים להולכי רגל לפי 5/39/11	348	0.62
חניון	1,083	1.93

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.72	402	מגורים א' לפי 9 / 2 / 101
39.05	21,898	מגורים לפי 2 / 43 / 5
26.12	14,648	מגורים לפי 9 / 03 / 112 / 3 א
0.38	212	שבילים לפי 9 / 03 / 112 / 3 א
4.24	2,375	שטח ציבורי פתוח
100	56,075	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.94	15,109.29	דרך מאושרת
1.93	1,082.72	חניון
65.89	36,948.06	מגורים א'
1	559.58	שביל
4.24	2,375.14	שטח ציבורי פתוח
100	56,074.78	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים שלדעת הוועדה אינם גורמים מטרד.</p> <p>ג. משרד/סטודיו של דיירים המתגוררים במבנה, עד שטח 40 מ"ר</p> <p>ד. תוספת יחידת דיור, מותנה בפתרון חניה בתחום המגרש ובאישור תאגיד המים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. שטח יחיד נוספת יהיה לכל היותר 80 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירות.</p> <p>ב. המרסן ליחיד הנוספת יהיה חלק בלתי נפרד מהיחידה. לא יותר מחסן חיצוני ליחידה.</p> <p>ג. יחיד הנוספת תהיה בתוך קווי הבניין של המגרש וחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ד. חומרי הגמר ליחיד הנוספת יהיו בהתאם למבנה עקרי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניין מחסן חיצוני אחד בקו בניין צידי או אחורי 0, או לחילופין מחובר לבניין המגורים.</p> <p>ב. שטח מחסן הגינה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו. חומרי הגמר של המחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים.</p> <p>ג. מחסן או מזווה בתוך המבנה יחשב כשטח שירות אם שטחו לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ד. תותר בניין מצללה בקו בניין קדמי, צידי או אחורי 0.</p> <p>ה. בנייה בקו בניין 0 תהיה בכל מקרה ללא חלונות או פתחים אחרים.</p> <p>ו. תותר בנייה של מרחב מוגן בקו 0 קדמי, צידי ו/או אחורי, כל עוד החלון לא יהיה בכיוון השכן הגובל.</p> <p>ז. הגדר החיצונית תיבנה בהתאם לנספח עיצוב פיתוח ובינוי.</p> <p>ח. בבקשות להיתר הכוללת בניית קיר גדר חדש, יידרשו 2 גומחות לאשפה במידות 90/90 ס"מ, ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של העיריה.</p> <p>ט. קירוי החניה יהיה בחומרים קלים, ושטחה לא יעלה על 18 מ"ר לרכב אחד או 30 מ"ר ל-2 כלי רכב. החניה תיחשב כשטח שירות.</p> <p>י. תותר בניית עליית גג בתוך חלל גג הרעפים. שטח עליית הגג יחשב כשטח שירות, אם גובהה הממוצע לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>יא. עיצוב גדרות, חניה מקורה, נישות לפחי אשפה, פילרים ומונים, יהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח יהיה 11 מ' כולל מעקה ומתקנים, ויימדד מהכניסה הראשית לבית המגורים.</p> <p>ב. גובר מבנה עם גג משופע יהיה עד 14 מ' ויימדד מהכניסה הראשית לבית המגורים.</p> <p>ג. שיפוע גג משופע יהיה 40% לכל היותר.</p> <p>ד. בגג משופע יעשה שימוש ברעפי חרסית או ברעפי בטון.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>

4.1	מגורים א'
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. לפחות 20% משטח הגינה יוקדשו לשטח מגונן. ב. 20% משטח המגרש יוותרו כשטח חדיר למי נגר. ג. אין להפנות מי נגר ממרזבים אל מחוץ למגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות, גני נוי וכו' ב. מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים בתנאי שאינם גורמים מטרד תברואתי או ריח ג. מגרשי משחקים ד. מתקני ספורט ונופש ציבוריים ה. אמפיתיאטרון ו. מתקני ביוב ותיעול בתנאי שאינם גורמים מטרדים תברואתיים או מטרדי ריח ז. שבילים להולכי רגל ח. מקלטים ציבוריים על ותת קרקעיים ט. חניות, מצללות, קירות תמך, ריהוט גן, תשתיות עליונות ותת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>במידה ותוקם מזרקה, היא תעמוד בהנחיות הבאות: א. איכות המים במזרקה תעמוד באיכות מי שתייה בהתאם לתקנות בריאות העם (איכותם התברואתית של מי שתייה ומתקני מי שתייה) התשע"ג 2013. ב. תפעול וניטור המזרקה, לרבות ביצוע בדיקות מים, יהיה בהתאם להנחיות למניעת התרבות חיידקי לגיונלה במערכות מים פברואר 2011.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי תשתית עירוניים, מרכזיות תקשורת וכד'</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. יישמר תוואי קיים של הדרך ב. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות עירוניות, מעבירי מים, כל העבודות דרושות לתפעולה ותחזוקתה ג. תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה. ד. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'.</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים

4.4	שביל
	מעבר להולכי רגל, גינות כיס, שבילי אופניים, תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי תשתית עירוניים, מרכזיות תקשורת וכד'.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. יותר פתוח אינטנסיבי, פתרונות ניקוז וריהוט רחוב, קווי תשתית עירוניים, מרכזיות תקשורת וכד'.</p> <p>ב. יותר שביל מחופה במומרים שונים, משתלבות או בטון</p>
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, חניות ציבוריות, תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי תשתית עירוניים, מרכזיות תקשורת וכד'
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי
					עיקרי	שרות					
מגורים א'	מגורים	101 - 78	מגרשים מתכנית 9/03 /112 /3 א	(1) 637	224	(2) 125	4	3	0	0	3
מגורים א'	מגורים	125 - 102, 76	מגרשים מתכנית 9/02 /101	(3) 597	(4) 199	105	2	3	0	0	3
מגורים א'	מגורים	195, 191 - 184 - 202	מגרשים מתכנית 9/03 /112 /8	(5) 568	(6) 249	90	2	3	0	0	3
מגורים א'	<סך הכל>				13916	6835	172	3			

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

הערה ברמת הטבלה:

- בתאי שטח 101-78 ויותר לבניה 224 מ"ר שטח עיקרי, 15% שטחי שירות לפי תכנית הסבה שאושרה בישיבת הועדה המקומית מספר 1-94 ועוד 15 מ"ר למרחב מוגן דירתי.
- בתאי שטח 102-125, 76 ויותר לבניה 25% לשטח עיקרי ושירות, ועוד 50 מ"ר לשטח עיקרי, 15% שטחי שירות לפי תכנית הסבה שאושרה בישיבת הועדה המקומית מספר 1-94 ועוד 15 מ"ר למרחב מוגן דירתי.
- בתאי שטח 184-191 ותאי השטח 195-202 ויותר לבניה 40% לשטח עיקרי ושירות, ועוד 50 מ"ר לשטח עיקרי, 15% שטחי שירות לפי תכנית הסבה שאושרה בישיבת הועדה המקומית מספר 1-94 ועוד 15 מ"ר למרחב מוגן דירתי.
- תותר בניית ממ"ד/או מחסן בקו בניין 0 צידי, אחורי וקדמי, מותנה בהסכמת שכן גובל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח מגרש ממוצע, סה"כ 23 מגרשים.
- מתוכם 30 מ"ר לממ"דים.
- שטח מגרש ממוצע, סה"כ 24 מגרשים.
- ממוצע למגרש. השטח העיקרי הסופי המותר לבניה יהיה 25% משטח המגרש ועוד 50 מ"ר..
- שטח מגרש ממוצע, סה"כ 16 מגרשים.
- ממוצע למגרש. השטח העיקרי הסופי המותר לבניה יהיה 40% משטח המגרש ועוד 50 מ"ר..

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה באישור הנחיות מרחביות ועיצוב אדריכלי בוועדה. ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת פתרון למסתור דודי שבש, פתרון למסתור כביסה ופתרון הסתרה למזגנים.</p>
6.2	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. 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. ג. תכניות מיקום פילר אשפה ופסולת, תוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה קריית גת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>

6.4	חשמל
	<p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם הרוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש ליחיד חדשות.</p>
6.7	קולטי שמש על הגג
	<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 רגל.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור חדשות יהיה השלמת תכנון מפורט של המט"ש ואישורו על ידי משרד הבריאות, כך שהפעלת המט"ש המשודרג תושלם לפני אכלוס המבנים.</p>
6.9	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>
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>עם מתן תוקף וככל שיוגשו היתרי בניה על ידי בעלי הזכויות במגרשי המגורים.</p>

