

# תכנית מפורטת מס' ג/10627

## מנשית זבדה

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/6707  
ולתכנית מתאר ג/3364

## הוראות התכנית (תקנון)

10627/16  
הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
ניום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
10627/16  
אישור תכנית מס.  
הודעה המחוייבת להכנת זכנית החליטה  
ביום 08/12/04 לאשר את התכנית.

ינאר 2004	-	לעיון	-	מהדורה 1
מרץ 2004	-	להפקדה	-	מהדורה 2
ינאר 2005	-	למתן תוקף	-	מהדורה 3

## מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז עמק יזרעאל

שם ישוב : מנשית זבדה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/10627 - מנשית זבדה, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/3364, ולתכנית מפורטת ג/6707 (מאושרת). התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית: מנשיה זבדה, בדרום מזרח הישוב.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 218600	צפון: 734500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17499	--	62, 71, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 111, 120

1.3 יח"ד: קיים - 60 מגרשים  
תוספת - 8 מגרשים  
סה"כ - 68 מגרשים

1.4 שטח התכנית: 30.35 דונם (מדוד באמצעות מחשב).

1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התכנית: מוא"ז עמק יזרעאל  
ת.ד. 90000, עפולה 18120  
טל.: 04-6520111, פקס: 04-6520011

עורך התכנית: אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ולבינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

- 1.6 יחס לתכניות אחרות: **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**  
 התכנית תואמת לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.  
**תכניות אב:**  
 התכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

**תכנית מתאר מקומית:**  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/3364 (מאושרת).

**תכנית מפורטת מקומית:**  
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6707 (מאושרת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.7 מסמכי התכנית:  
 א. תקנון בן 13 עמודים – מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2004	עדכון 1
מרץ 2004	עדכון 2
ינואר 2005	

- 1.9 הגדרות ומונחים:  
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

תכנית בינוי:

על רקע תכנית מודד מוסמך בקני"מ 1:250. מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת. כוללת העמדת הבנינים, מפלסיהם, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, רוחבן ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, כללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון ניקוז, גדרות וקירות תומכים, מסלעות, קוי חשמל, תאורת רחוב, ריהוט חוץ, מתקני אשפה וכל דבר הנראה כדרוש לקביעת המרחב המתוכנן – כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישות הועדה המקומית.

1.10 באור סימני התשריט:

1. אזור מגורים א'	כתום
2. שטח למבני ציבור	חום תחום בחום כהה
3. שטח ציבורי פתוח	ירוק
4. דרך קיימת או מאושרת	חום
5. דרך מוצעת	אדום
6. דרך משולבת	פסים אלכסוניים לסרוגין בירוק ואדום
7. שטח חקלאי	פסים אלכסוניים לסרוגין בירוק ולבן
8. דרך לביטול	קוים אלכסוניים בצבע אדום
9. גבול תכנית	קו כחול עבה
10. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווקו

11. גבול גוש ומספרו	קו משונן ומספר בצבע אדום
12. גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק מקווקו.
13. גבול מגרש ומספרו	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
14. גבול מגרש לביטול	קו שחור מקווקו
15. מס' הדרך	ברבע עליון של עיגול
16. קו בנין: מימין/משמאל להגדרת הדרך.	ברבע ימני / שמאלי של עיגול
17. רוחב הדרך	ברבע תחתון של עיגול
18. עתיקות	קו שחור עבה מקווקו
19. קו המוביל הארצי	רצועת מגן א' – פסים ירוקים עבים רצועת מגן ב' – קו בצבע טורקיז
20. מבנה קיים	מסומן בקו שחור

טבלת שטחים:

1.11

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
55.89%	16.96	52.64%	15.98	אזור מגורים א'
5.59%	1.70	7.02%	2.13	שטח למבני ציבור
--	--	0.21%	0.06	שטח ציבורי פתוח
15.76%	4.78	21.58%	6.55	דרך קיימת או מאושרת
4.19%	1.27	--	--	דרך מוצעת
3.32%	1.01	2.32%	0.70	דרך גישה / דרך משולבת
--	--	0.63%	0.19	דרך להולכי רגל
15.25%	4.63	15.60%	4.74	שטח חקלאי
<b>100.00%</b>	<b>30.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>30.35</b>	<b>סה"כ שטח התכנית</b>

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. התאמת חלוקת מגרשי המגורים והדרכים למצב הקיים בשטח.
- ב. שינוי יעודי שטחים ממבני ציבור למגורים, מחקלאות לדרכים ולמגורים, מדרכים למגורים וחקלאות, משצ"פ לדרך.

### 2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- א. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
- ב. קביעת הוראות בניה : שטח מבנים וגובהם, מרווחי בניה, צפיפות וכדומה.
- ג. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- ה. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	18,656	68
מבני צבור	1,870	

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים א' :

א. מיועד למבני מגורים בצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד לדונם. במגרשים ששטחם עד 700 מ"ר תותר בנית 2 יח"ד במבנה אחד. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר בנית 4 יח"ד בשני מבנים. המבנים יכולים להיות צמודים בקיר משותף או במרחק מינימלי של 6 מ' ביניהם.

ב. תעסוקה :

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- סדנאות אומנות.
- חנויות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומכוני יופי.
- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים.

כל זאת בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועת רכב והולכי רגל.  
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

ג. אחסנה – ניתן לבנות עד 40 מ"ר במבנה עזר נפרד, בקו בניה צדדי ואחורי 0, בהסכמת השכן. לא יהיו פתחים בחזיתות שבקו בניה 0. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

ד. חניה לרכב פרטי או מכונה חקלאית תהיה בתחום המגרש. חניה מקורה תהיה משולבת בבנין המגורים, במגבלות קוי הבניה או במבנה נפרד בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן וקו בניה קדמי 1 מ'. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. שטח מקסימלי למבנה חניה נפרד – 30 מ"ר.

### 3.1.2 שטח למבני ציבור:

א. מיועד למבנים לצרכי ציבור כגון:

- מקומות לפולחן דתי (מסגד, כנסיה).
- מוסדות חינוך ותרבות, מועדונים.
- מרפאות, תחנות לאס ולילד, תחנות עזרה ראשונה.
- משרדים ושרותי הרשות המקומית.
- גני ילדים, מגרשי משחקים, גנים ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים.

ב. הבניה באזור זה תותר עפ"י תכנית בינוי שתראה תכנון מפורט לכל המגרש, אלא אם ייבנו כל המבנים במגרש בבת אחת לפי היתר בניה אחד.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובתנאי שיוקמו ויפעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

ד. שטח החניונים העל קרקעיים יהיה מגוון (חנית מטע).

### 3.1.3 דרכים:

א. דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

- דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה, כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2 1994 על שינוייהן מעת לעת.

ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/את קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.

3.1.4 שטח חקלאי :

לשימוש חקלאי כהגדרתו בחוק התכנון והבניה ועפ"י הוראות תכנית ג/6540 או תכנית שתחליף אותה.  
באזורים הסמוכים לאזורי מגורים לא יותר שימוש בריסוסים ובחומרים רעילים ומזהמים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד להונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין (2)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים (3)	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	בין מבנים	קדמי			אחורי	צדדי
כ-4 יחיד להונם	במגרש עד 700 מ"ר - 2 במגרש מעל 700 מ"ר - 4	14	4 קומות כולל קומת חניה/מחסן/ עמודים + מרתף	144%	36%	34%	110%	(1)	144%	0 או 6 מ'	3	3	3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים אי
		3.5	1			מתוך זה מקסי 40 מ"ר				3	0	0	מבנה עזר		
		3 (נטו) (2.20)				מתוך זה מקסי 30 מ"ר				1	3	0	חניה		
		12	3 + מרתף	120%	40%	10%	110%		120%	0 או 6 מ'	3	3	3	950	מבני ציבור

- (1) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) קוי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. אם אין סימון, יהיה המרחק לפי הטבלה. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין שונה מהמוגדר בטבלה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.
- (3) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה. חלק המרתף שמתחת לפני הקרקע לא יכלל בגובה. תותר יציאה לגג שטוח בגובה מקסי 2.5 מ' ובשטח מקסי של 10 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות אדריכליות ותנאים למתן היתר:

1. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק.
2. דוודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3. בגגות שטוחים יש לטפל כבחזית חמישית. הגמר יהיה בגוון בהיר.
4. גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים ובצבעים בהירים.

#### ב. הוראות לעבודות פיתוח ונוף:

##### 1. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
2. עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל ולאחר אישור מראש.

##### 2. הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המוניציפאלית.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. חזית הקירות תהיה בבנית אבן טבעית.
4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

ג. הנחיות סביבתיות:

1. המוביל הארצי - מגבלות בתחום רצועות מגן:

- 1.1. לא תתבצע הקמתם של בניינים ומתקנים אשר עשויים לגרום לזרימה או לחלחול של שפכים או קולחים לעבר רצועת מגן א'.
- 1.2. ברצועת מגן ב' הקמתם והגדלתם של בניינים ומתקנים כל שהם תתואם עם רשות המים הארצית.
- 1.3. ברצועת מגן ב' לא תבוצע השקיה של גידולים במי שפכים או קולחים.
- 1.4. בתחום רצועות מגן של קו המוביל הארצי אין לגדל או לאחסן בעלי חיים.

2. אזורי מגורים ואזורים למבני ציבור:

- 2.1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
- 2.2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

ד. תשתיות:

1. דרכים:

- (1) תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות.
- (2) בהיתר סלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה) הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.
- (3) גדרות יוקמו על קו הגדרת הדרך. במגרשים פינתיים גובה הגדר שעל קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מ'.

2. מים:

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

3. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
תכנית ניקוז תועבר לאישור חברת "מקורות" – חבל הירדן (רח' גלבוע 11, ת.ד. 610 נצרת עילית 17105).

4. 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.

5. חשמל ותקשורת:

- (1) קוי חשמל:  
כל קוי החשמל, מתח גבוה ונמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת-קרקעיים.
- (2) תחנות טרנספורמציה:  
בשטח התכנית יוקמו תחנות טרנספורמציה פנימיות, בבנינים, מרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים ובשטחים למבני צבור.  
על היזמים להקצאות חדר או שטח קרקע עבור תחנת טרנספורמציה, עפ"י דרישת חברת החשמל. יש להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת היתר לבניה לתאם תכנון תחנת הטרנספורמציה לפני התחלת תכנון המבנה.
- (3) תאורת רחובות:  
מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.
- (4) תקשורת:  
כל קוי התקשורת (טלפון, טלביזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- (4) שינויים במערכת החשמל שהעתקתם תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית/או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

## 7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.  
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ה. הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- 1) 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.
- 2) מעמדם של מבנים קיימים התורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. תנאים לביצוע התכנית:**

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

**6. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

**11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התכנית**

**4.1 תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

