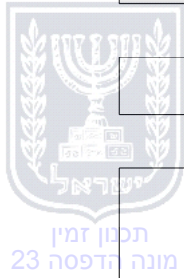


הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0342428

שינוי תוואי דרכים והחלפת שטחים בין שצ"פ ומגורים במגדל שמש



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
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

הסדרת ורה תכנון של מערכת הדרכים באזור צפוני לישוב מגדל שמס ע"פ מצב קיים בשטח והתאמה לתנאי טופוגרפיה בשטח .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית
שינוי תוואי דרכים והחלפת שטחים בין שצ"פ ומגורים
במגדל שמס

מספר התכנית
256-0342428

1.2 שטח התכנית
236.888 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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 מעלה חרמון

272028 קואורדינאטה X

797760 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונה צפונית של מגדל שמס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידל שמס - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



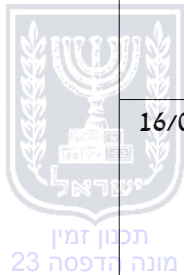
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
07/07/2005	3362	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9858 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9858



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				סמאח מולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סמאח מולה		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	22/03/2016	עביר סעיד	07/03/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500		07/03/2017	עביר סעיד	07/03/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 100	2	07/03/2017	עביר סעיד	07/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/03/2016	סמאח מולה	03/03/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מגדל שמש	מגידל שמש	(1)		04-6981137	04-6982111	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מערבי מגדל שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מגדל שמש	מגידל שמש	(1)		04-6981137	04-6982111	

(1) כתובת: מערבי מגדל שמש.

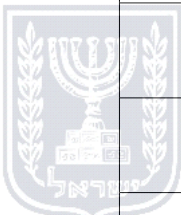
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)				
בבעלות רשות מקומית			מגדל שמש	מגידל שמש	(2)		04-6981137	04-6982111	
בעלים			פרטיים	מגידל שמש	(2)		04-6981137	04-6982111	

(1) כתובת: נצרת עלית.

(2) כתובת: מערבי מגדל שמש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאת מולת		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744		
מהנדסת אזרחי ומודד מוסמך	מודד	וגדי פרחאת	1175		מגידל שמס	(2)		04-6984323	04-6982835	

(1) כתובת : 659.

(2) כתובת : ת"ד 500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מערך הדרכים בשכונה צפונית לישוב מגידל שמש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח ללא יעוד לאזור מגורים א' ושטח דרך.
- 2- שינוי יעוד משטח ללא יעוד לשטח ציבורי פתוח.
- 3- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א'.
- 4- שינוי יעוד ממגורים א' לדרך ולהפך.
- 5- שינוי יעוד משטח מגורים ג' לשטח דרך ולהפך.
- 6- שינוי יעוד מבנה ציבורי ליעוד דרך.
- 7- שינוי יעוד ממגורים א' לשטח דרך משולבת.
- 8- שינוי יעוד משטח דרך ושטח ציבורי פתוח למגורים ג'.
- 9- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

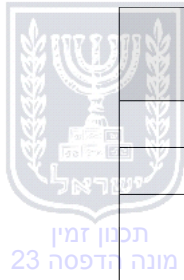


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

236.888

שטח התכנית בדונם



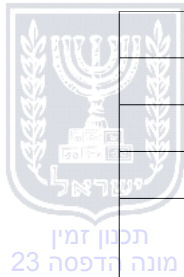
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,282.4		-1,798.6	10,081	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	570		+11	559	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	307,750		+5,479.7	302,270.	מ"ר	מגורים (מ"ר)
				3		

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	1002, 39 - 37, 35 - 33, 24
דרך מוצעת	1005, 1004, 1001, 1000, 70, 32, 28, 25, 23 - 20
דרך משולבת	41
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	8
מגורים א'	72, 71, 19 - 14, 12, 11, 9
מגורים ג'	83 - 80
מתקנים הנדסיים	42
שטח ציבורי פתוח	86, 84, 73, 7 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	39, 38, 34, 33, 24
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	32, 25
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	72, 18, 16, 12, 11
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	83
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	73

3.2 טבלת שטחים



מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,685	15.91
דרך משולבת	721.7	0.31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	7,201.93	3.04
מגורים ג	16,783.36	7.09
מתקנים הנדסיים	135.89	0.06

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.90	16,341.43	שטח ללא יעוד
58.36	138,235.06	שטח מגורים א
8.35	19,783.36	שטח ציבורי פתוח
100	236,887.73	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.59	34,570.84	דרך מאושרת
12.45	29,483.91	דרך מוצעת
0.10	242.43	דרך משולבת
2.50	5,916.11	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
52.48	124,310.06	מגורים א'
7.84	18,572.64	מגורים ג'
0.06	135.89	מתקנים הנדסיים
9.98	23,652.59	שטח ציבורי פתוח
100	236,884.46	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א' תותר בניית בתי מגורים . בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקים של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים . העיסוק ימוקם בקומת קרקע , ראשונה ו/או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי , חניה , חנויות , מסעדה , קיוסק , משרדים לבעלי עסק חופשי , מרפאות , ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעשים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד גן ילדים , מעון יום או מועדון נוער .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	*החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) . *תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . *תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים . *כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד , אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ' *באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	אזור מגורים א' תותר בניית בתי מגורים באשור משרד הבחטחון. בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקים של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים . העיסוק ימוקם בקומת קרקע , ראשונה ו/או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי , חניה , חנויות , מסעדה , קיוסק , משרדים לבעלי עסק חופשי , מרפאות , ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעשים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד חגן ילדים , מעון יום או מועדון נוער .
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	*החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) . *תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . *תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים . *כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד , אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ' *באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה .
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	שימושים מותרים - מתקני ביוב , מים , חשמל ותקשורת שטח מגרש מינימלי 200 אחוזי בניה מותרים 60% מרחבים : קדמי לפי תשריט או 3 מ' צדדי : 3 מ' אחורי 3 מ'
4.3.2	הוראות

4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילה, מרפאות ציבוריות ומוסדות מוניציפלים ומקלטים, קיוסקים. שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על 180% מכלל שטח המגרש מתוכם שטחי השרות לא יעלו על 40% לא יעלה על ארבע קומות ובשום מקרה לא יותר מ- 15 מ' - מפני קרקע טבעית או חפורה. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי כללית למגרש ע"י הרשות המקומיות בתנאי שתשמר זכות מעבר לכל אחד מהמבנים, והחניה תהיה בתחום המגרש
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפיתוח גנים. כגון קירות תמך מסלעות מתקנים הנדסיים, שבילים, וגנים. תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים ובלבד שגג המקלט ישמש המשך רצוף לגן. כיכרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מתקני משחקיים לילדים, מגרשי ספורט ומגרש משחקים. תותר העברת מתקנים הנדסיים ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גינון ואחזקה נאותים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות ומתקני דרך.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות ומתקני דרך.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	שימושים מותרים: . ישמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב לשרות, ומעבר למשק, מערכות תשתית קרקעית, כגון, ביוב, מים, מת"ב, חשמל וכו'
4.8.2	הוראות



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	מגרש מזערי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (2)	3 (1)	3	3	3	3 (2)	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (2)	5 (5)	24 (4)	2 (3)	50	300	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (2)	5 (5)	24 (4)	2 (3)	50	300	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3 (2)	1	12		60	60	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3 לא כולל ק.מרתף.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) למגרש מזערי.
- (4) כולל גג רעפים.
- (5) מעל קומת מפולשת.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר 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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'



6.1

חשמל

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -----

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל -----

ארון רשת 1 מ' -----

שנאי על עמוד 3 מ' -----

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 לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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.

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.

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

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

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

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית

ביוב :

<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר בניה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב.התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית 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 תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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. ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.8 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תשריט חלוקה עורך וחתום ע"י מודד מוסמך כולל סימון כל המבנים והעצים הקיימים בשטח עפ"י תקנה 2 ותקנה 4 בתקנות התכנון והבניה, וללא תשלום אגרות בניה לפי תקנות אגרות 1970</p>	
<p>6.11 מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית תוספת קומות תאושרנה בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגות לתחום הכביש ושטחי ציבור. ב. בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו ואחוז הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו. ג. תנאי למתן היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמת השכנים הגובלים, במידה ולא תוגש הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים על הבקשה להיתר ולאפשר להם להגיש התנגדות לבקשה עפ"י חוק.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, מונח הדפסה 23, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 10 שנים מזמן אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23