

2505

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 251-0290023

ג/22058, חלוקה תכנונית בהתאם למצב הקיים, טורעאן

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 - 251-0290023 - אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.1.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
 מיו"ר מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 251-0290023
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4619
 מיום 08-11-2017



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית קיימת שכינת מגורים, התכנית באה להסדיר חלוקה תכנונית בהתאם למצב הקיים
הן לייעודי מגורים והן לשטחים הציבוריים,
ובעיקר כבישים ודרכים משולבות אשר בחלקן אנשים גלשו לתחום הכבישים וגלשו על דרכים משולבות קיימות
עקב המצב הזה נסללו כבישים והועברו תשתיות למיניהם שלא בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר,
ונעשו תזוזות בגבולות המגרשים אשר מחייבות הסדרה ע"י חלוקה תכנונית,
לצורך הסדרת הרכישות ההיסטורית לפי המצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22058, חלוקה תכנונית בהתאם למצב הקיים, טורעאן



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

251-0290023

1.2 שטח התכנית

121.932 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 הגליל המזרחי

קואורדינטה X 235450

קואורדינטה Y 742800

1.5.2 תיאור מקום השכונה נמצאת בצד הצפוני של כפר טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה אלמנאשר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
16607	מוסדר	חלק	9, 215	170-176
16610	מוסדר	חלק		4
16632	מוסדר	חלק	1, 8, 10, 58-59	11

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	מרקס שמור משולב, שטח בנוי בפועל ורגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	5474	1030	12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	ישוב כפרי, שטח ללא הגבלות סביבתיות.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 10677	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 10677 ממשיכות לחול.	5018	4031	13/09/2001
ג/ 10689	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10689. הוראות תכנית ג/ 10689 תחולנה על תכנית זו.	4825	1433	22/11/1999
ג/ 19292	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19292. הוראות תכנית ג/ 19292 תחולנה על תכנית זו.	6471	6381	09/2012
ג/ 8584	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/ 8584 ממשיכות לחול.	4590	706	23/11/1997
גמ/ מק/ 10689 / 317	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גמ/מק/ 317/10689 ממשיכות לחול.	5661		09/05/2007
גמ/ מק/ 8584 / 277	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גמ/מק/ 277/8584 ממשיכות לחול.	5297		13/05/2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	רקע	1:1250	1	26/09/2017	סוחיל זידאן	26/09/2017	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		14/08/2017	ראגיב זועבי	29/08/2017	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333	02-5456054	land@pniot.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL
ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		03-9533333	02-5456054	pniot@land.gov.il

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL
ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6558211	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית טורעאן	טורעאן	(2)		04-6414016	04-6414000	
אחר	פרטיים		טורעאן	טורעאן	(3)		04-6414000		

(1) כתובת: ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד. 1749 - מחלקת הנדסה.

(3) כתובת: טורעאן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		z@017 net.il
מודד מוסמך	מודד	סוהיל זידאן	508		ריינה	(1)		04-6565079	04-6556446	msrv@01 7.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 911 נצרת עילית מיקוד 17000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חלוקה למגרשים, דרכים ושטחי ציבור פתוחים (שצ"פ), בשכונה הצפונית בטורעאן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הסדרת דרכים ורלוקה למגרשים.

2- הסדרת שצ"פים ושינוי שטח שצ"פ לשטח מעורב מבני ציבור ושצ"פ.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

121.932

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושרי	צנן	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,451		+498	5,953	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	666		+6	660	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	89,905		+871	89,034	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הערכה למצב מאושר	17,986		+179	17,807	מ"ר	מסחר (מ"ר)
הערכה למצב מאושר	11,991		+120	11,871	מ"ר	תעסוקה (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	219 - 210
דרך מוצעת	230 - 220
דרך משולבת	351, 350
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ב'	139 - 1
מתקנים הנדסיים	401, 400
שביל	308 - 300
שטח ציבורי פתוח	253 - 250
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	215 - 213, 211, 210
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	229, 227 - 222
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	351
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1
דרך /מסילה לביטול	שביל	306, 304 - 301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	252
להריסה	דרך מאושרת	219, 218, 215 - 213, 211, 210
להריסה	דרך מוצעת	229, 227 - 220
להריסה	דרך משולבת	350

תאי שטח כפומים	יעוד	סימון בתשריט
9 - 11, 13, 16 - 18, 27, 31, 36, 55	מגורים ב'	להריסה
56, 70 - 73, 76, 78, 83, 100, 101		
103, 118, 119, 123, 125		
300 - 302, 304, 306, 308	שביל	להריסה
450	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	להריסה



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.84	1,025	דרך להולכי רגל
21.40	26,089.39	דרך מאושרת
2.12	2,583	דרך שירות מאושרת
4.52	5,512.17	מבנים ומוסדות ציבורי לחינוך
67.61	82,439.73	מגורים א
1.23	1,500.3	מתקנים הנדסיים
2.28	2,783	שטח ציבורי פתוח
100	121,932.59	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים ממושב	מ"ר ממושב	יעוד
19.06	23,241.15	דרך מאושרת
1.90	2,315.72	דרך מוצעת
1.57	1,910.68	דרך משולבת
4.55	5,550.87	מבנים ומוסדות ציבור
68.29	83,267.22	מגורים ב'
0.90	1,101.51	מתקנים הנדסיים
1.59	1,939.23	שביל
0.51	624.38	שטח ציבורי פתוח
1.63	1,981.83	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	121,932.59	סה"כ




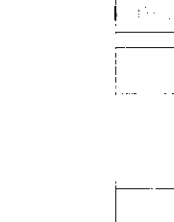


4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים, בקומת הכניסה או שתי קומות אחת מעל השנייה כשהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר, במגרשים גובלים עם שני דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי.</p> <p>3. בתאי שטח 73,75,77,79,81,83 :</p> <p>א. תותר בניה בקו אפס בקומת קרקע.</p> <p>ב. הבניה בקומת קרקע בקו אפס בחזית הדרך תשמש אך ורק לשימוש מסחרי ו/או חניה מקורה.</p> <p>ג. יותר השימוש בגג קומת קרקע כמרפסת פתוחה עם אפשרות לקירוי מחומרים קלים בלבד כגון פרגולות וגגות רעפים. המרפסות יהיו פתוחות בצדדים ולא תותר בנית קירות מכל סוג למעט מעקות בטיחות בגובה עד 1.1 מ'.</p> <p>שטח המרפסת עם קירוי רעפים יכלל בסה"כ אחוזי בניה מותרים.</p> <p>ד. תותר הקמת מבני עזר באישור הועדה המקומית, לפי אמות-מדה דלהלן:</p> <p>א- תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי.</p> <p>ב- מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או למחסן ביתי.</p> <p>ג- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר, הגודל מבין השניים.</p> <p>ד- גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ה. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן.</p> <p>ו. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרשו של מבקש ההיתר.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 400 : מתקן מי שתייה, יש לעמוד בהוראות תמ"א 5/34, פרק ב'- מתקני מים, תת פרק 13.</p> <p>2. בתא שטח 401 : תחנת שאיבה, יש לעמוד בהוראות תמ"א 5/34, פרק ב'- מתקני מים, תת פרק 11.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. בשטח המיועד להקמת בנייני ציבור יותרו:</p> <p>1. מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד וכו'.</p> <p>2. מוסדות חינוך ותרבות.</p> <p>3. מגרשי משחקים.</p> <p>4. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים, ותחנות לעזרה ראשונה.</p> <p>5. משרדים וכו'.</p>
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה



	4.3
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. היתר בניה לבנייני ציבור יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי לכל המגרש על ידי הוועדה המקומית.</p>	
	
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות. ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. ד. שבילים להולכי רגל. ה. ריהוט גן וסככות צל. ו. קווי תשתית. ח. מותר הקמת מגרשי משחקים שכונתיים. ט. תאי חלוקת דואר. י. אפשרות כניסה למגרשים מיועדים לבניה.</p>	
	4.4.2
	4.5
	
	4.5.1
<p>דרך מאושרת</p> <p>א. ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל. ב. מדרכות וחניה ציבורית. ג. נטיעות לגינון, ריהוט רחוב. ד. קווי תשתית כגון: תעלות ניקוז, ביוב תקשורת חשמל תאורה, מים, גז, מתקני אשפה, וכד'.</p>	
	4.5.2
	4.6
	
	4.6.1
<p>דרך מוצעת</p> <p>א. ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל. ב. מדרכות וחניה ציבורית. ג. נטיעות לגינון, ריהוט רחוב. ד. קווי תשתית כגון: תעלות ניקוז, ביוב תקשורת חשמל תאורה, מים, גז, מתקני אשפה, וכד'.</p>	
	4.6.2
	4.7
	
	4.7.1
<p>דרך משולבת</p> <p>דרך המיועדת לתנועה מוטורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים, המשתמשת גישה למספר קטן של מגרשים, תותר העברת קווי תשתית.</p>	
	4.7.2
	4.8
	שביל

4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל בלבד, אסורה תנועה מוטורית כלשהי (למעט רכב חירום), תותר העברת קווי תשתית.
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	א. ישמש לנטיעות וגנים, דרכים להולכי רגל, מתקני משחק ומנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנים הנדסיים למעבר למערכות תשתיות, תחנות טראנספורמציה. ב. תותר הקמת מבנים בחלק היחסי במגרש למבנים ציבוריים, בחלוקה של 30% לשטחים פתוחים, ו 70% למבנים ציבור. ג. מבני ציבור כפי שמפורט בסעיף 4.3.1 - מבנים ומוסדות ציבור. ד. מותר הקמת מגרשי משחקים שכונתיים.
4.9.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית אשר תפרט את החלוקה בין השטחים המיועדים לבינוי ובין השטחים הפתוחים.



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



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד	
								מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
אחוז	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(1) 3	(1) 3	(1) 3	3			42	120		108	5550	200	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	4	8	(4) 666	55	172	28	144	(3) 340	139 - 1	מגורים ב'	
3	3	3	1				55		55	250	401,400	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	1			10	10	10		250	250	שטח ציבורי פתוח	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	3			37	(5) 37	4	33	1981	450	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעד
קדמי		מבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	200	מגורים ב'
(2) 3	139 - 1	מתקנים הנדסיים
3	401, 400	שטח ציבורי פתוח
5	250	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	450	

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:

- 1- פירוש הועדה היא שקובעת את מפלס הכניסה, וזאת לפי המצב הטופוגרפי של המגרש, ולפי ראות עיניה.
- 2- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 3- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחה אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- 4- יותר גובה מבנה עד 14.5 מ' בשטח חלקי של גג המבנה, שלא יעלה על 15 מ"ר המיועד לחדר מדרגות.
- 5- במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר, מותר לחקים בנין אחד בלבד באזור מגורים.
- 6- תותר הקמת שני בנייני מגורים במגרש שגודלו 600 מ"ר לפחות, בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ' ושלכל בנין תהיה גישה לכלי רכב מדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או 0 במרווח צדדי בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד..
- (2) או לפי הקיים בפועל.
- (3) תא שטח 102,121,124,125 לא יהיה מגרש מגורים נפרד, אלא מיועדים לצירוף למגרשים אחרים..
- (4) המס' מציין את סה"כ יח"ד המותרות בשטח המגורים..
- (5) אחוזי הבנייה יחשבו מתוך שטחו הכולל של שטח היעד עיפ"י חלוקה 70% מהשטח למבני ציבור.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה



א. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.

ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קנ"מ 1:250/1:100): שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אל היציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מה:דס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה הוא לאתרים המאושרים ממשד איכות הסביבה

ד- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הבניין, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 עתיקות



1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1973.

2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקת חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מקדמית ; חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1971 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלו יתווספו עקב שינויים אלר זכויות בנייה ו תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח ו בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היררי בניה.

6.4 הפקעות /או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

6.5 חלוקה / או רישום

א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

רישום : בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

חשמל

6.6

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.



ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
 *לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

* בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).



*למני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

*לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

6.6	חשמל
<p>יעל אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחילו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובתיאום עם תאגיד מים וביוב, 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 הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, פתרון ניקוז יסומן בתכנית הפיתוח של המגרש.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תאגיד מים וביוב.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.8	ניהול מי נגר
<p>הנחיה זו תקפה רק לגבי מגרשים לא מבונים:</p> <p>א. מי נגר עליו מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד השימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ואו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>	
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
6.11	פיקוד העורף
<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>	
6.12	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	



<p>6.12 שרותי כבאות תנאי להוציא היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חומרי הפירה ומילוי</p> <p>היהר בנייה יינתן לאחר התחייבות יום 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, ש עודפי הפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי הפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש, שבו מצוי גדר אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום של דרך מאושרת (לרבות דרך שרות ושביל הולכי רגל) על-פי תכנית זו, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על-ידי מבקש ההיתר של החלק החורג אל תחום הדרך.</p> <p>ב. בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל קיר המצוי בתחום דרך מאושרת על-פי תכנית זו בכל עת שהדבר דרוש לסלילה הדרך ו/או להרחבתה.</p> <p>ג. רריסת הקירות תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמש ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטייה מהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.</p> <p>ב. לא יינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.</p> <p>ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על-פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו. מבנה קיים כנייל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבתו. מבנה קיים כנייל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בניין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך. כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על-פי הוראות תכנית זו. לא יינתן היתר לתוספת בניה לבניין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא לאחר הסדרת היתר לבניין הקיים. <ol style="list-style-type: none"> למרות האמור בסעיף 11-מתן לגילוציה למבנים שהוקמו ללא היתר: קווי הבניין ומרווחים מינימאליים לבניינים קיימים יהיו לפי הוראות תכנית זו או לפי המצב הקיים. במקרה שקווי הבניין לבניין, לרבות תוספת קומה או קומות לפי קונטור הבניין הקיים, בתנאי שהבניין קיים בשטח מותר לבניה (אינו חודר לדרך). 	<p>6.15</p>



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



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הוא 5 שנים

