

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0616276

ג/24118 פיצול מגרש ממשק עזר בוסתן הגליל



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2018

להפקיד את התכנית

13/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על חלקה ביעוד משק עזר בבוסתן הגליל מטרת התוכנית לחלק חלקה זו ל 2 חלקים מגרש 1 ישאר ביעוד משק עזר ומגרש שני יהיה ביעוד מגורים א



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24118 פיצול מגרש ממשק עזר בוסתן הגליל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
201-0616276	מספר התכנית	
1.600 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	207657
קואורדינאטה Y	761858

1.5.2 תיאור מקום

מערב הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19966	מוסדר	חלק	25	69

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
03/05/2016	5725	7257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20447 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/20447
04/08/2002	3498	5099		החלפה	ג/11043



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/07/2018	פרי רימר	02/02/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	גאולה פרידמן			בוסתן הגליל	(1)				dudikf@gmail.com
	פרטי	דוד פרידמן			בוסתן הגליל	(1)				dudikf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גאולה פרידמן			בוסתן הגליל	(1)				dudikf@gmail.com
פרטי	דוד פרידמן			בוסתן הגליל	(1)				dudikf@gmail.com

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	5	04-6558000		land@gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	049879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)				wissam@dwi -survey.com

(1) כתובת : מעיליא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

פיצול מגרש ממשק עזר למגורים א ומשק עזר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד חלק מחלקה 25 ממשק עזר למגורים א

2. הקטנת קוי בניין

3. תוספת יח"ד במגורים א

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	300
משק עזר	200
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר
	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173.91	10.90
משק עזר	1,422.37	89.11
סה"כ	1,596.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	173.91	10.89
מגורים א'	576.66	36.13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
52.98	845.71	משק עזר
100	1,596.28	סה"כ

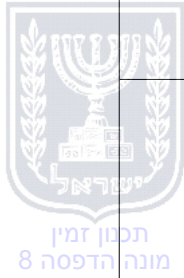


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מגורים</p> <p>ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום</p> <p>ג. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו.</p> <p>ד. בריכת שחיה:</p> <p>1. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין במקרה של בנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.</p> <p>3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>4. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. חומרי גמר. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. דודי שמש. דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>ג. תלית כביסה. מתקנים לתלית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים. מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.</p> <p>ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש.</p> <p>ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p> <p>ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות, בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ד. חניות הרכב המקורות ייבנו בבנייה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גדרות. הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית. מחסנים א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש. ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>



4.2	משק עזר
4.2.1	<p>שימושים א. בית מגורים ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום ג. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. ד. בריכת שחיה : 1. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית. 2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין. במקרה של בנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית. 3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. 4. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p>
4.2.2	<p>הוראות אדריכלות א. חומרי גמר. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ב. דודי שמש. דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג. ג. תלית כביסה. מתקנים לתלית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ד. מזגנים. מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו. ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל</p>



4.2	משק עזר
	<p>ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש. ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש. ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות, בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ד. חניות הרכב המקורות ייבנו בבנייה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדרות. הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתיהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב יחושב מפני הקרקע הסופית.</p> <p>מחסנים</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש. ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל כבגדרתה בחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, חשמל ותיקשורת) ומתקני דרך.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
	2	3 (6)	3 (6)	3	3 (7)	9 (5)	1	36	(4)	(3)	60 (2)	240 (1)	500	300	מגורים א'	מגורים א'
	2	3 (8)	3 (8)	3	3 (7)	9 (5)	1	36	(4)	(3)	60 (2)	240 (1)	500	200	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

ברכיכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. חניה: -תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי-1 מ. גובה החנייה ברטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ', בגג משופע. במגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין צידי- 0 מ' ו/או אחורי-0 מ' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי המגרשים הגובלים, שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. שטח המירבי של חניות רכב מקורות יהיה 30 מ"ר לכל מבנה מגורים. שטח זה מהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.

גדר: לא יעלה על 1.50 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית. מחסן: -בגובה המחסן ברטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע. גודלו של כל חלון לא יעלה על 0.25 מ"ר. במגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי- 0 מ' ו/או אחורי-0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי המגרשים הגובלים, שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל מירבי של משרד / סדנא יהיה עד 50 מ"ר ועל חשבון השטח העיקרי המותר לבניה .

בררכת שחיה -שטח המים לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) שטח חניה מקורה 30 מ"ר לכל היותר . שטח מחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מחסן חקלאי לא יעלה על 30 מ"ר.

(3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר..

(4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

(5) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע.

(6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש..

(7) או כפי שקיים . תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין קדמי 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות כחזית הקדמית של המגרש ..

(8) או בהתאם לתשריט בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ואו לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של החלוקה על פי דין.</p>
6.4	חשמל
	<p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד



6.4	חשמל
	<p>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 ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי דרכים ושבילים או צינורות ניקוז.</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשיית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור אגודת המים.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית האחראית לפינוי. כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכ"ס. ריכוז האשפה יהיה באחריות הועד המקומי ופינוי האשפה באחריות המועצה האיזורית.. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>






6.6	ניהול מי נגר
	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזיבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'</p>



6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>כל בניה חדשה תעמוד בתקן רעידות אדמה ת"י 413.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p>

	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשאיט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קוי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <p>א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ב. העצים שיעודם העתקה- יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש.</p> <p>לעצים מועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ג. לעצים שקוטרים 50 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה)</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
	<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקייה, חומרי בניין וכד'. בכל כדרישת מהנדס הועדה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
	<p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	
	<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.13</p>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת</p>	

מבנים קיימים	6.13
<p>המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :</p> <p>- מבנים העומדים הכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8