

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0535146

מרכז להגנת הקשיש עין קניה ג/23718



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

מטרת התכנית היינה לייעד שטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות לטובת הקמת בית אבות סיעודי הכולל 75 חדרים בכפר עין קניה .
בית האבות אמור לתת מענה בעיקר ל - 4 כפרי הדרוזים ברמת הגולן , נכון להיום אין אף בית אבות באזור .
ב 4 הכפרים יש צורך מיידי בבית אבות מאחר וישנו אחוז גדול בגיל הזהב .
בחרנו את המקום הזה כי המגרש ממוקם על מדרון הר , ומשקיף לעבר נוף מרהיב שללא ספק יתרום לשיפור מצב הנפשי והרוחני של הדיירים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	
2.828 דונם	256-0535146	
תכנית מתאר מקומית	מרכז להגנת הקשיש עין קניה ג/23718	
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
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

268363 קואורדינאטה X

793088 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד מערב דרום לכפר עין קניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עין קנייא - חלק מתחום הרשות: עין קניה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/2014	724	69110	תוכנית זו מחליפה את תכנית ג/17089 .	החלפה	ג/17089

הערה לטבלה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:07 01/04/2018	סמאח מולה	06/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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		מועצה מקומית עין קניה	עין קניה	(1)				enknialc@gmail.com
	פרטי	רגואן דעבוס			עין קניה	(2)				roan_rashad@hotmail.com
	פרטי			ד.ר פסגת החיים בע"מ	ירכא	(3)		04-9966792		dian_mulla@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: עין קניה.
- (2) כתובת: ת"ד 293.
- (3) כתובת: ת"ד 4061.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.ר פסגת החיים בע"מ	ירכא	(1)		04-9966792		dian_mulla@hotmail.com

- (1) כתובת: ת"ד 4061.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	סמאח מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(1)				abirsaid2014@gmail.com
מודד מוסמך	יועץ	עמאד רדא	1042		מסעדה	(2)				basemrada250577@gmail.com

(1) כתובת : כפר יאסיף.

(2) כתובת : מסעדה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקמת בית אבות בכפר עין קניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח מגורים ג-1 ליעוד מבנה ומוסדות ציבור לבריאות.
- 2- קביעת השימושים המותרים.
- 3- קביעת זכויות והוראות בניה .
- 4- קביעת מס' הקומות המרבי וקווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג-1	2,828.12	100
סה"כ	2,828.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2,828.19	100
סה"כ	2,828.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>* בית אבות : חדרים , ובו מחלקת עצמאים ומחלקת תשושים , כולל חדרי מנהלה (משרד) , חדרי רופאים , חדרים , חדרי אחיות , טיפולים מיוחדים ומעבדה , מכון פיזיותרפיה , חדר תעסוקה , ספרייה , אולם תרבות רב תכליתי , בית קפה ומועדון , חדר אוכל (כולל חדר אוכל לסגל) , מטבח , שרותי אחזקה , שרותי כניסה , חנייה , מקלטים , מחסנים וכו' , הכל בהתאם להנחית הגורמים המאשרים .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תכנון פנימי של בית החולים הסייעודי יתואם לפרוגרמה עדכנית של משרד הבריאות, כל שינוי בתכנון (כולל שינוי בחלוקה הפנימית למחלקות) טעון אישור מראש ובכתב מאת משרד הבריאות.</p> <p>"הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי תתוכנן כך שרוב שטח מפלס הקרקע ישמש לרווחת המטופלים ומשפחותיהם וחלק מזערי ככביש גישה לחניה".</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מעלית : המבנה מחייב הקמת מעלית.</p> <p>מעקות והגדרות : כל הגדרות והמעקות יבוצעו מחומר קשיח, לא יותר גדרות מחומר ארעי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	16	61 (1)	348.3	9850	1650	1200	2600	4400	2828.16	בית אבות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	

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:

- * גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- * הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- * בית אבות ישנם: 75 חדרים (142 מיטה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומת חניה תכסית 100% מתחת למפלס כניסה.
- (2) * קו בנין עילי כמסומן בתשריט.
- * בקומת חניה מתחת למפלס הכניסה ניתן לבנות בקו בנין אפס כמסומן בתשריט ב"קו בנין תחתיתת קרקעי".

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>												
<p>6.2 חניה</p> <p>* החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>												
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.3</p>												
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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:</p> <table border="1" data-bbox="367 1568 1262 2152"> <thead> <tr> <th data-bbox="367 1568 1085 1702"></th> <th data-bbox="1085 1568 1262 1702">מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="367 1702 1085 1792">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td data-bbox="1085 1702 1262 1792">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 1792 1085 1881">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td data-bbox="1085 1792 1262 1881">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 1881 1085 1971">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td data-bbox="1085 1881 1262 1971">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 1971 1085 2060">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td data-bbox="1085 1971 1262 2060">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="367 2060 1085 2152">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td data-bbox="1085 2060 1262 2152">20.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>		מציר 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'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	<p>6.4</p>
	מציר 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'												
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'												



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4

חשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	5.0 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 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 יתכלל 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

מים

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

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.



<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות תחום כנרת, תאגיד מים וביוב " התנור " והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>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.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בתכנית בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<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>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הרישות 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>פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>* תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית ותשרטי חלוקה על ידי הוועדה המקומית ורישומה כחוק. * לא יינתן היתר בניה ו/או אישור לבקשה לביצוע עבודות פיתוח מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורן ע"י משרד הבריאות. * מתן היתר בניה מותנה באישור סופי של משרד הבריאות. * תנאי למתן היתר בניה, יעוד שטח חניה לאמבולנס, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומשרד התחבורה ולאישורם.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. המבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה</p>	





6.16	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

6.17	מעליות
	<p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>

6.18	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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה

