

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-0277384

איחוד וחלוקה ושינוי קווי בנין במגדל שמש

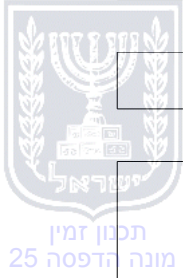
מחוז

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

התכנית נמצאת בצד צפונית לכפר מגדל שמש, מטרת התכנית הסדרת בנייה קיימת לפני כ- 13 שנה, שינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים ואיחוד וחלוקה בין מגורים ודרך, והשינוי כיסוי קרקע, והרחבת דרך שמשרת המגרש הדרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ושינוי קווי בנין במגדל שמס
	מספר התכנית	256-0277384
1.2 שטח התכנית		1.841 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

272014 קואורדינאטה X

797552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון כפר מגדל שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידל שמש - חלק מתחום הרשות: מגידל שמש

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013	5976	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19243
07/07/2005	3362	5414	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9858 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 9858



## 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	דוח שמאי	09: 11 09/07/2020	סמאח מולה	08/07/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		13: 36 31/03/2020	סמאח מולה	31/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 10 09/07/2020	סמאח מולה	08/07/2020	1	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	16: 29 12/08/2020	עביר סעיד	31/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 20 09/07/2020	סמאח מולה	13/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מגדל שמש	מגידל שמש	(1)		04-6981137	04-6130237	majdalc@gmail.com
	פרטי	גמיל סלים עואד			מגידל שמש	(2)		04-6984175	04-6984850	five.drive.motors@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל שמש.

(2) כתובת: ת"ד 425.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמיל סלים עואד			מגידל שמש	(1)		04-6954175		five.drive.motors@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 425.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מגדל שמש	מגידל שמש	(1)		04-6981137	04-6130237	majdalc@gmail.com
בעלים		גמיל סלים עואד			מגידל שמש	(2)		04-6954175		five.drive.motors@gmail.com

(1) כתובת: מגדל שמש.

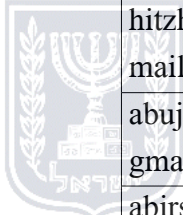
(2) כתובת: ת"ד 425.

## 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
מודד מוסמך	מודד	איהאב אבו גבל	1302	חץ הגליל	מגידל שמש	(1)		04-9560377	04-6981896	abujblehab@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(2)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: מגדל שמש.

(2) כתובת: כפר יאסיף.



תכנון זמין  
הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

איחוד וחלוקה בין מגורים ושטח דרך ותוספת תכסי קרקע למגורים א בהתאם לטבלה 5, ושינוי קווי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה בין מגורים א' ובין דרך לפי סעיף 62א(א)1.

2- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.

3- הגדלת תכסית קרקע במגורים א' בהתאם לטבלה 5 לפי סעיף 62א(א)9.

4- הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2

5- שינוי הוראות בינוי בנושא גינון ומיקום החניות לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5
מגורים ב'	6
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2, 1
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1

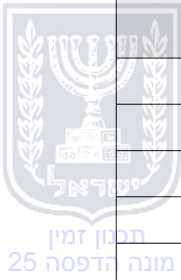
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	784.99	42.67
מגורים א'	559	30.39
מגורים ב'	495.5	26.94
<b>סה"כ</b>	<b>1,839.49</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	733.65	39.86
דרך מוצעת	170.14	9.24
מגורים א'	560.3	30.44
מגורים ב'	376.64	20.46
<b>סה"כ</b>	<b>1,840.72</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>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 מרעישים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד גן ילדים , מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת.,</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי אחורי בהסכמת השכן ובלי פתוחים.</p> <p>באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>לא יינתן טופס (4) ללא השלמת פתוח/גגון שטח.</p> <p>יח"א ע"פ התנאים וההוראות הקובעים בתכנית ג/19243</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור מגורים ב' 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 מרעישים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד גן ילדים , מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת.,</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי אחורי בהסכמת השכן ובלי פתוחים.</p> <p>באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

	<b>4.2</b>
<p>באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
	<b>4.2.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.3</b>
	<b>4.3.1</b>
	<b>שימושים</b>
	תשמש לסלילה, למעבר כלי רכב, מפרצי חניה, מדרכות ומעבר תשתיות קוויות.
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א</p> <p>הועדה המקומית רשאית להיתר בנייתם של מבנים מתחת למפלס הכביש בקו בנין קדמי אפס ובתנאי שמירת קו בנין מעל מפלס הכביש.</p> <p>איסור שימוש או בניה בדרך :</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה והחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, טלפו, מים, ביוב, וכיו"ב, או להקים תחנות ומפרצי חניה לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>שדה ראיה : על אף כל האמור בתכנית זו, תהא הסמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או להתנות מתן היתר כפי שתראה לנכון במגרש הגובלים בצמתים כדי הבטיח שדה ראיה מרבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>דרכים ושבלים : בסמכות הוועדה המקומית לקבוע מקומות של דרכים ושבלים בהתאם למצב הקיים בשטח לצורך תיקון סטיות נהתשריט.</p> <p>יוסדרו שטחי חניה לתכנית השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1963.</p> <p>החניה תהא בתחום המגרש או שבמקרי טיפוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חניה מבנה קלה תותר בקו בנין אפס (אחורי, קדמי, צדדי), ובתנאי שהניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
	<b>שימושים</b>
	תשמש לסלילה, למעבר כלי רכב, מפרצי חניה, מדרכות ומעבר תשתיות קוויות.
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א</p> <p>הועדה המקומית רשאית להיתר בנייתם של מבנים מתחת למפלס הכביש בקו בנין קדמי אפס ובתנאי שמירת קו בנין מעל מפלס הכביש.</p> <p>איסור שימוש או בניה בדרך :</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה והחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, טלפו, מים, ביוב, וכיו"ב, או להקים תחנות ומפרצי חניה לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה תדפיס 25



תכנון זמין  
מונה תדפיס 25



תכנון זמין  
מונה תדפיס 25

דרך מוצעת	4.4
<p>שדה ראייה : על אף כל האמור בתכנית זו, תהא הסמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או להתנות מתן היתר כפי שתראה לנכון במגרש הגובלים בצמתים כדי הבטיח שדה ראייה מרבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>דרכים ושבלים : בסמכות הוועדה המקומית לקבוע מקומות של דרכים ושבלים בהתאם למצב הקיים בשטח לצורך תיקון סטיות נהתשריט.</p> <p>יוסדרו שטחי חניה לתכנית השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנתה תכנון זמין הדפסה 25</p> <p>מקומות חניה תשמ"ג 1963.</p> <p>החניה תהא בתחום המגרש או שבמקרי טיפוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>חניה מבנה קלה תותר בקו בנין אפס (אחורי, קדמי, צדדי), ובתנאי שהניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	24 (2)	86 (1)	300	300	84	216	400	מגורים א'
2	2	2	2	5 (3)	24 (2)	60	360	360	60	300	250	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- \* גובה המבנה ימדד 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 שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- \* ביעוד מגורים ב' 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'.  
\* יח"א תוקמנה לפי התנאים וההוראות הקבועים בתכנית ג/19243.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית 86 ללא שינוי בזכויות הבניה עפ"י תכנית המאושרת..
- (2) כולל גג רעפים..
- (3) 5 מעל קומה מפולשת..
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



**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 :

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'




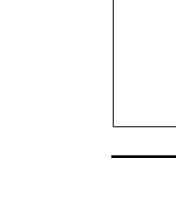


כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'





חשמל	6.1
<p>-----</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>-----</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>-----</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>-----</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>-----</p>	
<p>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.</p> <p>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 ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל</p>	
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>כללי : אין להניח מערכות תשתיות ופיתוח ( קווי מים, טלפון, חשמל, מתקני וקווי ביוב), אלא באישור הועדה המקומית.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, ותאגיד מי תנור.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תוכנית ניקוז, המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחבורה למערכת הניקוז של האזור, תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	



	<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , ותאגיד מי תנור.</p> <p>ריכוז פינוי אשפה :</p> <p>ריכוז ופינוי אשפה יעשה ע"י הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית הפתרון של ריכוז אשפה, יש לסמן את פחי האשפה בהיתר הבניה לפי הוראות הועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.3</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.4</b></p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת לפי הוראות תקן ישראל 413 ( בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38 )</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.5</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></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>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.6</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.7</b></p> <p><b>פיתוח תשתית</b></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 קוי 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.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>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>ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין דרך תאגיד תנור.</p>	

<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.8</b></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><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תשריט מדידה 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><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. מבנה 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 הריסתו.                  ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.                  ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.                  ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.                  ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p><b>שימושים חורגים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>שימוש בקרקע ובבניין אשר היה קיים בעת כניסה תוכנית זו לתקפה, או שנוצר כתוצאה מכניסת תוכנית זו לתוקפה ובניגוד בה יותר בתנאים לפי חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>רישום והפקעות :                  כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יפקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית 10 שנים מזמן אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25