

2001007061-7 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



ת.נ.ן זמין
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון - מחוז צפון
תכנית מס' 201-0756247
08-00-2020

פיצול מגרש ממשק עזה - חלקה 19, בוסתן הגליל

25236

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ת.נ.ן זמין
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 201-0756247
 אישור תכנית מס' 201-0756247
 התכנית מאושרת מבחינה טכנית 108 (ג) לחוק
 ביום 16.8.2020
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 אורי אילן
 מנכ"לית מינהל התכנון
 יוניר הועדה המחוזית

201-0756247-

הודעה על אישור תכנית מס'
 פווסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 19, ביעוד משק עזר בבוסתן הגליל מטרת התכנית לחלק חלקה זו ל 2 חלקים מגרש 1 ישאר ביעוד משק עזר ומגרש שני יהיה ביעוד מגורים א. לפי תכנית ג/20447 מאושרים 259 יח"ד, בנוסף מוקצים 39 יח"ד עבור פיצול משקי עזר שנוצל מתוכם יח"ד אחת. תכנית זו מנצלת יחידה נוספת כך שנותרו 37 יח"ד שלא נוצלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

פיצול מגרש ממשק עזר -חלקה 19, בוסתן הגליל

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

201-0756247 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.615 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | חבל אשר

207674 קואורדינטה X

761951 קואורדינטה Y

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

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	19	

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: 12



תכנון זמין
מונה הדפסה: 12



תכנון זמין
מונה הדפסה: 12

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 /1 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		כפיפות	ג/ 11043



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		19/05/2019	פרי רימר	22: 20 19/05/2019		לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תכנון ומיתון
תדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שושנה דודוביץ			בוסתן הגליל	(1)		050-6892608		dayidovichs hoshana@g mail.com
	פרטי	הדס חנן			בוסתן הגליל	(1)		054-2444105		hadashanan @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון ומיתון
תדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886		נס עמים	(1)	73	04-8266330	04-8266330	riehmermp@ 012.net.il
	מודד	דוב שלומי	609	שלומי דוב - מודד מוסמך	נהריה	סוקולוב	10	04-9928253	04-9510476	talyas@netvi sion.net.il

(1) כתובת: נס עמים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון ובינוי
תאריך הדפסה: 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי 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 ממשק עזר למגורים א
2. הקטנת קוי בניין
3. הגדרת זכויות ויחיד במגורים א



משרד תכנון ובינוי
תאריך הדפסה: 12



משרד תכנון ובינוי
תאריך הדפסה: 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
משק עזר	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	משק עזר	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	1,614.84	100
סה"כ	1,614.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	612.8	37.95
משק עזר	1,002.04	62.05
סה"כ	1,614.84	100

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 יכלול השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" ויכלול 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, יכלול הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<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. תליית כביסה. מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו 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	בינוי ו/או פיתוח
	<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	חניה
	<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	<p>מגורים א'</p> <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</p> <p>גדרות. הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.</p>
ה	<p>היקף אחסון מחסנים</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש.</p> <p>ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>
4.2	<p>משק עזר</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <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 שכך, 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> <p>ה. הקמת יחידות אירוח לפי ג/11043</p>
4.2.2	<p>הוראות 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. תליית כביסה. מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו 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>



<p>4.2</p> <p>ב</p>	<p>משק עזר</p> <p>בינוי /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>
<p>ג</p>	<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>
<p>ד</p>	<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>ה</p>	<p>היקף אחסון 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מזמין
דפוסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קדמות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
5	3	(9) 3	(9) 3	2	36	(3)	(3)	(2) 60	(1) 240	613	100	מגורים א'
5	3	(9) 3	(9) 3	2	36	(3)	(3)	(2) 60	(8) 240	1002	200	משק עזר

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:

חניה: -תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי-1 מ. גובה החנייה ברוטו 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' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי המגרשים הגובלים, שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. שטחן המרבי 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: גובה המחסן ברוטו 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 ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה 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. בריכת 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 של משק עזר לא יעלה על 30 מ"ר.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסח"כ נשמר.
- (4) גובה המבנים יימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע.
- (5) או לפי תשריט, 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.
- (6) או לפי תשריט.
- (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) גודל מירבי של משרד / סדנא יהיה עד 50 מ"ר ועל חשבון השטח העיקרי המותר לבניה ניתן להמיר זכויות בניה לתיירות מכוח תוכנית ג/11043 למשרדים בשטח עד 40 מ"ר ובלבד שהבניה תהיה חלק

ממבנה המגורים. בריכת שחייה-שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

(9) בהסכמת שני בעלי מרשיים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.



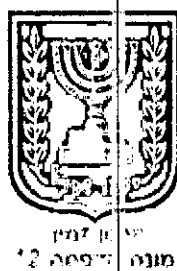
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



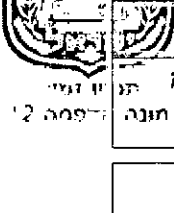

6. הוראות נוספות

	6.1	<p>עתיקות</p> <p>1. על שטח עתיקות המוכרו כדן 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 הזים במימונו כפי שנקבע בדן 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 הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	6.2	<p>חניה</p> <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	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <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	<p>חשמל</p> <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 אוירי 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 <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>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 עבודת 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 מו"ש שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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 : לחלול, 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>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <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 מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'</p>
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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>
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p>



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</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 בתחמו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות חבניה 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>תכנון זמין דפוס 12</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 דפוס 12</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>תכנון זמין דפוס 12</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 ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת 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> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים העומדים הכל ההוראות האחרות של התוכנית - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים - 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 דפוס 2</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי בעת אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12