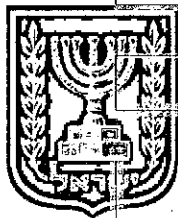


200907107-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס' 201-0587758

17

ג-24035 שינוי עוד למסחר משולב מבנים ומוסדות ציבור לבריאות מזרעה

מינהל התכנון והבניה
הועדה המחוזית
17
201-0587758
נתקבל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

201-0587758--

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
201-0587758
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מס' 108 (ג) לחוק
ביום _____
 התכנית לא תיבצע טענה אישור שר
 התכנית תיבצע טענה אישור שר
אודני אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על מתחם חאמד סנטר בכניסה לשוב מזרעה

מדובר על יעוד מסחר על פי תוכנית ג/13161 מאושרת .

תוכנית זו באה להוסיף לשימוש המסחרי הקיים גם שימוש למוסדות ציבור לבריאות לצורך הקמת מוסד סיעודי המכיל 6 מחלקות (36 מיטות במחלקה) ושירותי תמך כנדרש בפרוגרמה של משרד הבריאות, לפי מפתח של כ-1080 מ"ר ברוטו למחלקה, סה"כ כ-6500 מ"ר בשתי קומות, במבנה הקיים כיום במקום שטחים למסחר .

השטחים למסחר שנגרעו מהמבנה הקיים לטובת המוסד הסיעודי ינוידו לקומה שלישית המבוקשת בתוכנית זו . אין תוספת זכויות בניה למסחר .

בנוסף תוכנית זו באה להסדיר שימוש חניה בש"פ הגובל עם כביש 4 שפ"פ זה הינו גבוה מכביש 4 בכ-3 מ' ואין גישה מהכביש הארצי ישירות למתחם . לכן לחניה בשטח זה אין השפעה על הכביש הראשי מבחינה תחבורתית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ג-24035 שינוי יעוד למסחר משולב מבנים ומוסדות ציבור
לבריאות מזרעה

201-0587758

17.530 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה X 209346

קואורדינטה Y 765813

1.5.2 תיאור מקום

הכניסה למזרעה - מתחם חאמד סנטר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזרעה - חלק מתחום הרשות: מזרעה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

הכניסה למזרעה - מתחם חאמד סנטר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18137	מוסדר	חלק		17

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13161	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13161 ממשיכות לחול.	5311	3327	06/07/2004
ג/ 20226	ללא שינוי		6893	110	07/10/2014
ג/ 1130	ללא שינוי		1766		15/10/19/1
ג/ 18677	ללא שינוי		6288	6281	31/08/2011
חא/ מק/ 10 /2004	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 10 /2004 ממשיכות לחול.	5525	3129	07/05/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
אקוסטיקה	מנחה		7	21/07/2019	לירון עמבר	09: 25 06/08/2019	נספח אקוסטי	לא
ביוב	מחייב	1: 2500		28/12/2019	זועבי סעיד	12: 21 28/01/2020	פתרון קצה ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב	1: 250	1	28/12/2019	זועבי סעיד	12: 15 28/01/2020	תוואי אספקת מים	לא
בינוי	מנחה	1: 200		02/04/2019	פרי רימר	09: 37 05/05/2019	נספח בינוי	לא
מים	מחייב	1: 500		28/12/2019	זועבי סעיד	12: 24 28/01/2020	תכנית פיתוח אספקת מים וסילוק שפכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500		01/01/2018	מנדי חמוזה	12: 00 05/03/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	24/07/2019	זועבי סעיד	10: 46 25/07/2019	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מחייב		6	04/08/2019	זועבי סעיד	12: 10 28/01/2020	פרשה סכנית	לא
תשתיות	מחייב	1: 250		28/12/2019	זועבי סעיד	12: 19 28/01/2020	תשתיות קיימות ומוצעות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/01/2018	פרי רימר	08: 07 12/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חאמד חדאד			מזרעה	(1)				dipi.ing.n.h@gmail.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזרעה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאמד חדאד			מזרעה	(1)				dipi.ing.n.h@gmail.com

(1) כתובת: מזרעה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאמד חדאד			מזרעה	(1)				dipi.ing.n.h@gmail.com

(1) כתובת: מזרעה.

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.z - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מנדי חמוזה	1219		בית גין	(1)		04-9987011		mendy@calib eroads.com
	יועץ תחבורה	מנדי חמוזה	1219		בית גין	(1)		04-9987011		mendy@calib eroads.com
יועץ מים וביוב	יועץ	זועבי סעיד	71579		מעלות- תרשיחא	(2)				zuabi@netvis ion.net.il
	יועץ אקוסטי	לירון עמבר		א.עדי אקוסטיקה בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	האסיף (3)	42	04-8348350	04-8348351	info@a- adi.co.il

(1) כתובת: בית גין.

(2) כתובת: רח' האודם 45 א, ת.ד. 7376, מיקוד 24952.

(3) כתובת: ת.ד. 299.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי יעוד ממסחר ליעוד מסחר משולב מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ליעוד מסחר משולב מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ישמש בחלקו לבית אבות סיעודי, מרפאה, מוסדות רווחה ובחלקו למקומות בידור.
2. הוטפת זכויות בניה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בזכויות המסחר
3. הוספת קומה שלישית והגבהת גובה המבנה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
4. שינוי שימושים ביעוד שפ"פ
5. שינוי הוראות בינוי ליעוד מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	500
שטח פרטי פתוח	202 - 200
דרך מוצעת	301, 300
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 2	2,004.13	11.43
מסחר 1	11,578.93	66.05
שטח פרטי פתוח	3,946.96	22.52
סה"כ	17,530.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	449.12	2.56
מגורים א'	1,655.15	9.44
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	11,578.9	66.05
שטח פרטי פתוח	3,846.89	21.94
סה"כ	17,530.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ביעוד זה יותר מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומבנים ומוסדות ציבור לבריאות, משרדים, מסעדות ומקומות בידור, תיירות, מלונאות, בריאות וספורט ושימושים ציבוריים אחרים למיניהם, כמו כן תותר הקמת מוסד סיעודי (בית אבות סיעודי), מרפאות, מוסדות רווחה פונקציות הנדרשות למבנים הנ"ל בהתאם לפרוגרמה של משרד הבריאות. שירותים נלווים המשמשים לתפעול המבנים הנ"ל כגון: חדרי כביסה, אחסנה, חדרי אשפה, חדרי הסקה, מבואות ופרוזדורים, חדרי אירוח למבקרים, מטבחים, חדרי אוכל, קפיטריה, מזנון, מערכות טכניות וכו'. עמוד שילוט'</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בניית גגות רעפים 2. חומרי הבניה יהיו מאבן כורכר, יתאפשר שילוב עם טיח צבע בגוון מתאים 3. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מקסי' של 1.2 מ'. הקיר יבנה מאבן ו/או טיח צבעוני ומעליו גדר מפרופילי מתכת ו/או עץ.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר שילוב של יותר ממוסד אחד באותו מגרש בתנאי פתרונות חניה עפ"י התקן יחד עם היתר הבניה תוגש תוכנית בינוי ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א' 2</p> <p>מותר מבני מגורים, בתי חד משפחתיים ודו משפחתי או בניה טורית צמודת קרקע. תותר תוספת יחדת משנה להורים או יחידת אירוח כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. שטחה יכלל בסה"כ השטח המותר למגורים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בניית גגות רעפים באיזור זה 2. קומה שניה /שלישית תהיה חלקית ובשטח מקסימלי עד 80% מהקומה הראשונה /השניה בהתאמה, יתר השטח ישמש כטרסה פתוחה, ותאפשר הקמת פרגולות מעל לטרסות אלו בתנאי שהחומרים יהיו קלים כמו מתכת אל חלד ועץ לסוגיו. 3. חומרי הבניה יהיו מאבן כורכר, יתאפשר שילוב עם טיח צבע בגוון מתאים 4. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מינימלי של 1.2 מ' מהקיר יבנה מאבן ו/או טיח צבעוני ומעליו גדר ממתכת ו/או עץ.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה</p>



	4.2
<p style="text-align: center;">מגורים א'</p> <p>שילוט : תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גגות בניני המגורים</p> <p>אנטנות : לא תותר הקמת אמטינות למבנים, הפתרון יהיה בהתחברות לט"לכ . לא תותר הקמת אנטנות סלולריות למינהן .</p> <p>צנרת : לא תותקן צנרת חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של המבנה .</p> <p>מסתורי כבסה : מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית .</p> <p>חומרי גמר של המסתורים יפורטו בהיתרי הבניה , יהיו מחחומר קשיח בגוון מתאים .</p> <p style="text-align: right;">פרגולות :</p> <p>1. בכניסות לבתים, יציאות לחצרות, מרפסות וחצרות משק תותר הקמת פרגולות המשולבות בעיצוב המבנה .</p> <p>2. תותר הקמת פרגולות בקו בניין קידמי 0, בצדדים ישמרו קוי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות</p> <p>3. חומרי הגמר יהיו חומרים קלים כמו אל חלד, עץ לסוגיו, בדים, משרביות להצללה מעץ . יאסר השימוש בבטון, רעפים ואסבסט.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר</p> <p>1. הגשת תוכנית בינוי לתא השטח כולו, אשר תהיה על רקע תוכנית מדידה בקני"מ 1:250 שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול פירוט מפלסי מגרשים, קירות גדרות וגובהם, פתרונות חניה, חתכים עקרוניים דרך המבנים וחזיתות ראשיות .</p> <p>בתוכנית הבינוי יש להבטיח ניצול מלא של הצפיפות המינימלית הממוצעת למתחם .</p> <p>תוכנית הבינוי תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית חבל אשר</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון קצה לקליטת שפכים אשר יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית מזרעה ומהנדס הועדה המקומית חבל אשר</p>	ג
	4.3
שטח פרטי פתוח	
	4.3.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>יותר גינון, חניה ומעבר לכלי רכב אשר ישמשו את המבנים הקיימים, הגינון יהיה לרווחת משתמשי מבני הציבור והבריאות .</p> <p style="text-align: right;">עמוד שילוט</p>	
	4.3.2
הוראות	
	4.4
דרך מוצעת	
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.4	דרך מוצעת
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	2	5	5	3	13 (2)	35	7500	(1)	(1)	2000	5500	1000	400	מבנים ומבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3) 3	2	5	5	3	13 (2)	30	50%	(1)	(1)	8%	42%	1000	400	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(7) 5	4	(6) 5	(6) 5	3	10	50	100%	(1)	(1)	13%	87%	400	500	מגורים	מגורים א'

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

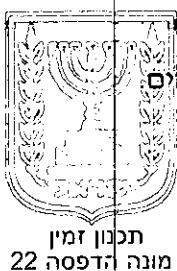
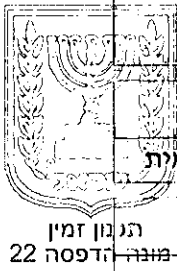
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ..
- (2) יותר עמוד שילוט עד גובה גובה 17 מ.
- (3) קו בניין קדמי מכביש מס' 1 מצפון.
- (4) הערך מתיחס ל מינימום.
- (5) הערך מתיחס ל מינימום.
- (6) או 0 בקיר משותף.
- (7) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת הוראות תכנית זו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש ומשולבים בתכנון הסביבה ויהיו חלק בילתי נפרד ממנו.</p> <p>פתרון להפרשי המפלסים בין תאי השטח עם יעודים שונים יהיה ע"י קירות תמך מבטון מזוין או קירות כובד מאבן לקט מקומית בכל מקרה ציפוי חיצוני לקירות יהיה מאבן לקט מקומית, תכנון הקירות יחויב בחוות דעת יועץ קרקע רשוי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) 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>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית</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.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודת 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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<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>-----</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>-----</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-----</p> <p>צנרת:</p> <p>לא יותקנו צינורות מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכדומה על קירות חיצוניים של המבנים. אין לנקז מי גשמים מגגונים ואדונית בזרבובית אלא במרזבים סמויים בלבד.</p> <p>-----</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות רשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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>	






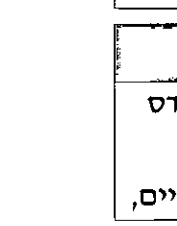
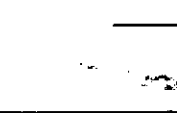
תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>מי נגר עלי בתחום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השער, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים, מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש מונה הדפסה 22</p> <p>בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן טופס אכלוס - ביצוע בדיקות רעש מהכביש וממערכות מיזוג אויר וגנרטור בדירות נבחרות.</p> <p>יש לקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי לטופס אכלוס.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>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 טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. 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 הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,</p>	

6.11	פיתוח סביבתי
	מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. יש להותיר לפחות 20% משטח המגרש למסחר ומבני ציבור כשטח לגינון ונטיעת עצים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.12	פיתוח תשתית
	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 קווי 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. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר התאמת מפלסי הכניסה למגרשים עם מפלסי הדרך המתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.13	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	איכות האוויר: - בעת תכנון מערכות הכנסת אויר צח למבנה, פתחי כניסת האוויר ימוקמו במידת האפשר במיקום גבוה ככל הניתן ובצידו המרוחק מהכביש של המבנה וכן רחוק מפתחי יציאת גזים ממתקני בישול או חימום של המבנה. - יש לצייד את פתחי כניסת האוויר אל המבנה במסנני אבק לצמצום כניסת חלקיקים.

6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתרי הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות או לשיעור רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה נכוחה של תכנית זו - אישור נספח סניטרי ע"י משרד הבריאות. הנספח הסניטרי יכלול שדרוג כל קווי הביוב שנדרש לשדרגם עפ"י האמור בנספח המים והביוב לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.16	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.17	גגות
	חלק מהמערכת הסולרית על הגג ימוקמו במסגרת המסתור כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה

6.17	גגות
	לשביעות רצון של מהנדס ועדה המקומית לתכנון ובניה ועל פי תמ"א 10/ד/10 .
6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22