

2001008473-1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון
מחוז צפון
תכנית מס' 201-0758607
01-12-2020

פיצול מגרש ממשק עין ב חלקה 20, בוסתן הגליל

25362

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
201-0758607-07 אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 12.10.2020
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הוועדה הכרוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 201-0758607

פורסמה כילקוט הפרוטומים מס'

מיוט



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תכנית אשר מטרתה פיצול מגרש ממשק עזר חלקה 20 - בוסתן הגליל



תכנון זמני
מונה הדפסה 16



תכנון זמני
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

פיצול מגרש ממשק עזר - חלקה 20, בוסתן הגליל

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

201-0758607

מספר התכנית

2.463 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

207746 קואורדינאטה X

761932 קואורדינאטה 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 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	20	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		14/01/2020	פרי רימר	12: 22 05/04/2020	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/06/2019	פרי רימר	15: 03 20/06/2019		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



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

1.8.1 מגיש התכנית



מזכירות תכנון ומתן
הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	פרטי	אוגניה ריינהרץ			בוסתן הגליל	(1)		04-9816257		ogen44@net vision.net.il
	פרטי	דן ריינהרץ			בוסתן הגליל	(2)		04-9816257		ogen44@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אשרת, בוסתן הגליל.

(2) כתובת: ד.ג. אשרת, בוסתן הגליל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה - רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מזכירות תכנון ומתן
הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	עורך ראשי	פרי רימר	29886		נס עמים	(1)		04-8266330		riehmermp@ 012.net.il
מודד	מודד	פריד סמרי	988		גידידה- מכר	(2)		04-9965488		simri1@013n et.net

(1) כתובת: נס עמים.

(2) כתובת: גידידה מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד תכנון ובינוי
תדפיס: 16

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 חלק מחלקה 20 ממשק עזר למגורים א.
2. הקטנת קווי בניין.
3. הוספת יחיד אחת.
4. הגדלת תכסית.



משרד תכנון ובינוי
מונה תדפיס: 16



משרד תכנון ובינוי
מונה תדפיס: 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ז.מ.ן
דפסה 16

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מזנה
מגורים א'	200	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	200	
משק עזר	100	בלוק עץ/עצים לעקירה	משק עזר	100	
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	200	
		בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	100	
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	200	
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	200	
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	משק עזר	100	

3.2 טבלת שטחים



ת.ז.מ.ן
דפסה 16





מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
משק עזר	2,463.78	100	
סה"כ	2,463.78	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים א'	702.06	28.50	
משק עזר	1,761.72	71.50	
סה"כ	2,463.78	100	



תכנון זמין
מזנה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 16</p> <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 התכנית.</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 והתכנית.</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 התכנית.</p>	4.1.1	
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 16</p> <p>הוראות</p> <p>א</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 מונר הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח יעשו 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>	4.1.2	
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 16</p> <p>ב</p> <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> <p>ד. חניות הרכב המקורות ייבנו בבנייה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את הוונקנים והישראלים.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 16</p> <p>ג</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדרות. הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה הגדר 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.</p> <p>ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>		

	<p>4.1</p> <p>מגורים א'</p>
	<p>4.2</p> <p>משק עזר</p>
<p>4.2.1</p> <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 התכנית.</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 והתכנית.</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 התכנית.</p> <p>ה. הקמת יחידות אירוח לפי ג/11043</p>	
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</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 יעשו 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>ב</p> <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> <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>	
<p>ג</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>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	משק עזר



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- צידי-שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	200	702	(1) 240	(2) 60	(3) (3)	36	1	(4) 9	2	3	3	3	
משק עזר	100	1761	(7) 240	(2) 60	(3) (3)	40	1	(4) 9	2	3	3	3	

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.
- שטחן המרבי של חניות רכב מקורות יהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה עייף תכנית זו.
- גדר : לא יעלה על 1.50 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית.
- 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.
- ביעוד משק עזר, במגרשים מעל 500 מ"ר יותר הקמת יחידות אירוח. היתרים יוצאו בהתאם לפרק ג' בהוראות תכנית ג/11043.


הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:




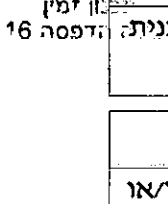
תכנון זמין
מונה הדפסה 16


- (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.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (4) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע.
- (5) 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 לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.
- (6) 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.
- (7) גודל מירבי של משרד / סדנא יהיה עד 50 מ"ר ועל חשבון השטח העיקרי המותר לבניה . בריכת שחיה-שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.
- (8) או בהתאם לתשריט. 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 לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.
- (9) 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.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדון 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 בדון 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 חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדון, רשאית להתיר שינויים בתוכנית 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	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</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	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</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	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</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 מונה שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
-------------------	--



תכנון זמין
הדפסה 16

<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 עבודת 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>
-------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<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>
-------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<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>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>ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי המבנה.</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>ו. היזום יחוייב בנטיעות עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ז. ביצוע העבודות /כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> <p>ח. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>פיקוד העורף -לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.9</p>
<p>פיתוח סביבתי</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>6.10</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>תשתיות</p> <p>קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	<p>6.12</p>
<p>מבנים קיימים</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 תוספתונה 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>6.13</p>



תכנון זמין
דפוס 16



תכנון זמין
דפוס 16



תכנון זמין
דפוס 16



מבנים קיימים	6.13
<p>- 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 מקוונטרי הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>	
הריסות ופינויים	6.14
<p>תנאי למתן היתר בניה עפ"י תוכנית זו הינו הריסת המסומן להריסה או הסדרת גבולות ע"י תצ"ר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי בעת אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16