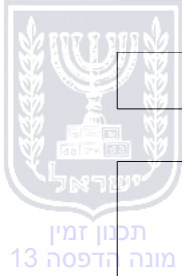


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0780775

שינוי זכויות, חלקה 108 בגוש 15180 - שדמות דבורה. ג/25616



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 206-0780775
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 07/07/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"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

תכנית זו חלה על מגרש מגורים בשכונת ההרחבה הראשונה בשדמות דבורה. תכנית זו מוסיפה שימוש מסחר על מנת להסדיר בצורה חוקית את החנות לממכר מוצרי בית הקיימת בקומה שניה בבית המגורים והסדרת קווי בנין בהתאם לבניה הקיימת, מדרגות ברזל הקיימות בשטח ופרגולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 שינוי זכויות, חלקה 108 בגוש 15180 - שדמות דבורה. ג/
 25616

מספר התכנית
 206-0780775

1.2 שטח התכנית
 0.533 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק
 לי"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

הגליל התחתון

קואורדינאטה X 241221

קואורדינאטה Y 733259

1.5.2 תיאור מקום

הרחבה ראשונה במרכז הישוב, שדמות דבורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדמות דבורה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדמות דבורה			

שכונה

מרכז הישוב, שדמות דבורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15180	מוסדר	חלק	108	93

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
22/08/2005		5428	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 7.	החלפה	גת/ מק/ גבמ 75 / 7
06/02/1994		4190	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ במ/ 75.	החלפה	ג/ במ/ 75
03/05/2000		4876	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ גבמ/ 75 / 3.	החלפה	גת/ מק/ גבמ/ 75 / 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית שוורץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 23 07/05/2020	אורית שוורץ	07/05/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	פרטי	שרון-מנחם שורץ			שדמות דבורה	(1)		050-3044490		shin90@013 net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדמות דבורה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	77	0585288188		os.landplan@ gmail.com
	מודד	בשורה חמייסי	1071		נצרת	(1)		054-6492452		kb1071@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 6517, נצרת 16000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת שימוש מסחר והסדרת קווי בנין בשטח המיועד למגורים בהתאם לבניה הקיימת בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש מסחר.

הקטנת קו בנין צידי שמאלי לאורך המדרגות הבנויות.

הקטנת קו בנין צידי ימני לאורך המבנה והפרגולה.

הקטנת קו בנין קדמי באופן חלקי לפי פרגולה.

הקטנת קו בנין אחורי באופן חלקי לפי פרגולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	93.70
שטח למבני ציבור	33.62	6.30
סה"כ	533.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	33.62	6.30
מגורים א'	500.02	93.70
סה"כ	533.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מבנה מגורים, מבני עזר כגון חניה מקורה, מחסן גינה וכו'. תותר הקמת חנות לממכר מוצרי עיצוב וריהוט, לבעל מקצוע חופשי המתגורר במגרש מתוך הזכויות הקבועים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בקומה השניה של המבנה יותר שימוש מסחרי - חנות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	אזור המיועד למבני ציבור כגון: מסעדה, מועדונים, מוסדות בריאות, מבני חינוך, מבני תרבות, מבני דת.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4) 5	(4) 4	(4) 3	(4) 3	2	(3)	1	50	(2) 60			(1) 10	50	500	מגורים ומסחר	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

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 שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- גיותר מבנה חניה בקו בנין קדמי וצידי אפס, ניקוז מבנה החניה לכיוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר. בבתים בהם לא יבנה מרתף תותר בניית מבנה עזר בשטח 50 מ"ר לצרכי חניה מקורה+מחסן..
- (2) תותר הקמת חנות בשטח של 51 מ"ר בתחום המגרש, כחלק משטחי הבניה המאושרים..
- (3) 7 מ' לגג אופקי. 9 מ' לגג רעפים משופע.
- (4) קו בנין למבנה קיים לפי המסומן בתשריט, כל בניה חדשה תהיה לפי קו הבנין הרשום בטבלת הזכויות..

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 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקנים הנדסיים:</p> <p>1. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים כל שהם שלא במסגרת הבנין הראשי.</p> <p>2. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים על גגות המבנה במידה ועקב כך תהיה חריגה מהגובה המקסימלי של המבנה.</p> <p>שילוט:</p> <p>השילוט על גבי המבנה יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהתכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה ויוגש בעת הבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>הסדר חניות בשטח המגרש עבור מבקרים בחנות:</p> <p>לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. סילוק מפגעים:</p> <p>הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>2. איכות הסביבה:</p> <p>השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנון תעשה בתאום וע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.</p> <p>3. נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לא לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של 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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	<p>6.5</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים																																								
	ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.																																								
6.6	פיקוד העורף																																								
	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.																																								
6.7	שרותי כבאות																																								
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.																																								
6.8	חשמל																																								
	<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</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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="0"> <tr> <td>מזריר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>מהכבל/מהמתקן</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table>	מזריר הקו	מהתיל הקיצוני/			מהכבל/מהמתקן			3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ)		20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון		1 מ'	ארון רשת		3 מ'	שנאי על עמוד	
מזריר הקו	מהתיל הקיצוני/																																								
	מהכבל/מהמתקן																																								
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																																							
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																																							
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה																																							
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																							
	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																							
	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																							
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																							
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																							
בתיאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון																																							
	1 מ'	ארון רשת																																							
	3 מ'	שנאי על עמוד																																							
	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.																																								
	בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או																																								

<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>לפיצוץ תיכלל 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 עבודת 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, 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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>אשפה</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>בתחום המגרש יוקצו שטחים להחדרת מי נגר עילי, לפחות 15% משטח המגרש וזאת על ידי השארת שטחים פנויים מתכסית. שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד' ושיפועי המגרש יובילו אליהם.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו 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. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן</p>	

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p align="right">ישראל 413.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">פיתוח תשתית</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 הועדה 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 הועדה והרשות המקומית.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>פירושם כמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק ה' ובתנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) תש"ל 1970, על תיקוניהם.</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר, וקבלן העבודות יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי מהנדס המועצה והיחידה לאיכות סביבה ברשות המקומית. בבקשה להיתר בניה יש לתכנן שילוב שילוט בחזיתות וכן להציג פתרון שילוט נוסף בתחום המגרש. לא יינתן היתר בנייה לשימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב. לא תאושר בקשה להיתר ללא הצגת מקומות חניה תקינים בתחום המגרש בהתאם לכמות הנדרשת על פי תקנות החניה. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו קבלת התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים סיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו קיים צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הריסה בפועל של חריגות הבניה בשטח מבני ציבור. 	<p align="center">6.15</p>

	<p>תשתיות 6.16</p> <p>תשתיות כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ויבוצעו גם בשטח הסמוך למגרש. 2. בעלי זכויות המקרקעין יבצעו על חשבונם את עבודות התשתית כפי שיקבעו על ידי מהנדס הוועדה וינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה. 3. הגדרת התשתית כוללת חשמל, תאורה, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. 4. העבודה תכלול גם תיקוני נזק והתחברויות לקיים. <p>ניקוז ותיעול כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בכל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות תכלול פתרון נאות אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים.</p> <p>ניקוז מי גשם: המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י לחחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הובלת שפכים. תכנת הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים לרבות פתרון למניעת זיהום ממשטחי עבודה ואחסון חיצוני.</p> <p>ניקוז גגות: הגגות יתוכננו כך שניקוז מי הגשמים יהיה לתחומי המגרש הנ"ל בלבד, ולא לתחומי מגרשים שכנים.</p> <p>ביוב: כל ביוב בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הוועדה, ותכנית ביוב מאושרת על ידי לשכת הבריאות המחוזית. פתרון הקצה לביוב של התכנית הוא מט"ש שדה אילן.</p> <p>מים: הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית.</p> <p>חשמל ותקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל לקווי חשמל בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים ינתן היתר רק במרחק עד 3 מ' מהכבל הקרוב. ב. תשתיות טלפון ובזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל ותקשורת תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. <p>תאום: בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.</p>
	<p>היטל השבחה 6.17</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
	<p>הפקעות לצרכי ציבור 6.18</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית בשלב אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13