

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0464289

שינוי ייעוד ושינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש, ג/26336 - שפרעם



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/11/2021

להפקיד את התכנית

02/05/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע:-

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד מאזור מגורים למגורים מעורב עם מסחר ותעסוקה, ושינוי הוראות וזכויות הבניה במגרש, בשכונת אלפואר מערבי, רחוב מס' 7 הנקרא על שם סולטאן באשא אלאטרש. מדובר במגרש המיועד במקור למגורים א, בשטח של 2557 מ"ר (בתשריט החלוקה 2383 מ"ר), ועליו קיים מבנה בן קומה אחת בשטח של 730 מ"ר שהוקם ע"פי היתר כדין (היתר מס' 20120864). הבניין משמש היום למסחר פעיל על פי היתר לשימוש חורג (היתר מס' 20170213). המבנה קיבל טופס 4 וחובר לרשת החשמל דבר המעיד שאין חריגות בניה בבניין הקיים.

כאמור המבנה בשטח של 730 מ"ר אושר לשימוש חורג למסחר אחרי שהוועדה המקומית השתכנעה בהיתכנות פתרון חניה של 10-20 מקומות חניה בחזית המגרש המספיקות לשימוש המבוקש. התכנית מבקשת בין היתר להסדיר את השימוש החורג למסחר ולהפכו לשימוש קבוע.

המצב המאושר:-

תוואי דרך מס' 7 המאושר נקבע בהתאם לתכנית ג/377 שעל פיה בוצעה תצ"ר מס' 318/75 וקבעה סופית גבול הדרך כגבול הדרומי של חלקה 51 שנוצרה מאותה תצ"ר, התכנית המאוחרת לא שינו תואי מאושר זה ראה תכנית ג/7025 שצבעה את הדרך בצבע חום כדרך מאושרת, ודוק שקיימת התאמה מליאה עם גבול חלקה 51. התכנית החלה היום הינה תכנית ג/10567, ולמרות במצב המאושר שלה המצורף לתכנית רואים שהדרך נמצאת כולה מחוץ לגבולות חלקה 51, תכנית ג/10567 במצב המוצע שלה שרטטה כי הדרך חודרת לחלקה 51 והתכנית מציעה לבטל את ההרחבה שמיסודה לא היתה קיימת (ראה תשריט מצב מאושר של תכנית ג/10567 מצורף). וכצעד בזהירות שורטטה הדרך לפי תכנית ג/10567 במצב המאושר וסומנה לביטול במצב המוצע.

יתרה מזו העירייה ביצעה את הדרך והמדרכות בהתאם לגבולות חלקה 51 מהתצ"ר.

תשריט חלוקה מאושר:-

בחלקה 51 הנ"ל קיים תשריט חלוקה מאושר מס' ח-10/138 שאושר ע"פי התואי המוטעה של תכנית ג/10567, וכאמור בדיקה יסודית בעת הכנת תכנית זו הראתה שהתואי צריך להיות תואם את התצ"ר התואם תכנית ג/377, ולכן תכנית זו מבקשת ביצוע חלוקה חדשה בחלקה 51 עם אישורה.

ע"פי תכנית ג/10567 מותר:- מגרש מינימאלי 450 מ"ר, צפיפות נטו למגרש 3 יח"ד, ס"ה 6 יח"ד לדונם, ב 3 קומות. אחוז בניה כולל 120% מתוכם 102% עיקרי, תכסית קרקע 40%.

חישוב מס' יח"ד במצב המאושר:- 3 יח"ד לכל 450 מ"ר (מגרש מינימום) - 2383/450 כפול 3 = 15-14 יח"ד. המצב המוצע:-

התכנית מציעה, מסחר ו/או משרדים בקומת הכניסה בהיקף של כ 630 מ"ר, משרדים בקומה א בהיקף של 1120 מ"ר, מגורים בקומות העליונות בהיקף של כ 2674 מ"ר ב 17 יח"ד (תוספת 3-2 יח"ד), . באחוז בניה כולל של 293% מתוכם 173% עיקרי ו 150 מ"ר שירות בקומה האחרונה שישמשו לרווחת הדיירים תכסית קרקע 70%, גובה הבניה ממפלס הכניסה 22 מ' כולל גובה מדרגות ופיר מעלית.



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

שינוי ייעוד ושינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש, ג/ שפרעם - 26336	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0464289	מספר התכנית	
2.569 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	215674
קואורדינאטה Y	746519

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה לשכונת אלפואר אלמערבי- רחוב סולטאן באשא אלאטרש ליד תחנת מכבה א.ש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	אלפואר מערבי		

שכונה שכונת אלפואר אלמערבי-רחוב סולטאן באשא אלאטרש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10270	מוסדר	חלק		51

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/10567	51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2002		57	5114	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	החלפה	10567 ג/
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 261-0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	261-0345462



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד ג'רייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד ג'רייס		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	23:58 20/06/2021	אסעד ג'רייס	20/06/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוניב אליאס			שפרעם	תופיק זיאד (1)	51	04-9865568	04-9074021	moniv.a@meuhedet.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב תופיק זיאד מס' 51- שפרעם מיקוד 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוניב אליאס		בני מוניב אליאס בע"מ	שפרעם	תופיק זיאד (1)	51	04-9865568	04-9074021	moniv.a@meuhedet.co.il

(1) כתובת: רחוב תופיק זיאד מס' 51- שפרעם מיקוד 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	as.jeries@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (2		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 12



תכנון ומבנה
מונה תדפיס 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	כלים גירייס	29741		שפרעם	שפרעם (3)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@gmail.com
מהנדסת תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	אעבלין (4)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gmail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	וליד סליבא	8093932		שפרעם	שפרעם (3)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם ת.ד. 285 מיקוד 20200.

(2) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם מיקוד 20200.

(3) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(4) כתובת: כפר אעבלין מיקוד 30012.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי ייעוד ממגורים למגורים מעורב עם מסחר ותעסוקה, וקביעת זכויות בנייה לצורך יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים והרשאות בשטח התוכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים מעורב עם מסחר ותעסוקה
2. קביעת זכויות והוראות בנייה
3. הוספת שטחי שירות למרתפי חניה ולרווחת הדיירים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20
מגורים מסחר ותעסוקה	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	10
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	183	7.13
מגורים א'	2,383	92.87
סה"כ	2,566	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	11.94	0.46
מגורים מסחר ותעסוקה	2,556.87	99.53
סה"כ	2,568.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בניי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מסחר למזון קמעונאי בגודל מקסימלי של 100 מ"ר לפי שימוש חורג ומבני שירות למגורים, גני ילדים ומעונות יום, כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי ולאחר פרסום הודעה על כך ושמיעת שכנים העלולים להפגע משימוש של גן ילדים ו/או מעון יום. (מגורים ב בתכנית זו זה מגורים א בתכנית ג/10567 מאושרת)</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א-מגורים :- 1. השימוש למגורים יהיה בקומות העליונות -בתי מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה עד 25 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בניין. 2. החניה תהיה בתוך המגרש . ב-מסחר ומשרדים :- השימוש למסחר ו/או המשרדים יתאפשר בקומת הכניסה, ומשרדים בקומה אחת מעל קומת המסחר, מסחר קמעונאי, מעבדות , כריכות, מכונים ליופי ואימון גופני , משרדים, מחסנים, בנקים , בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות למכירת מכוניות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות. השימושים והתכליות האסורים באיזור זה :- 1- מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים. 2- שימושי קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי :- א-הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה כאשר תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה עריכת תכנית בינוי המפרטת את הבקשה להיתר ואשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תראה את פתרונות החניה, מפלסי הבניה הנדרשים, מפלסי ומקומות החניה והסדרתן על פי התקנות. ב-מס' הקומות מעל מפלס הדרך יהיה 5 קומות בהתאם להוראות תכנית המתאר בכוללנית. 2 קומות מסחר /משרדים, ועוד 3 קומות מגורים עם 17 יח"ד. בקומה האחרונה החלקית יש להקצות שטח של 150 מ"ר לרווחת הדיירים. ג- תכסית הקומות החדשות מעל קומת הקרקע יהיה 50% וזאת על מנת לשמור על יחס ראוי בין שטחים מבונים ללא מבונים. ד- הואיל וקומת הקרקע לרבות החנייה המקורה בנוייה בתכסית גבוה, יתרת השטח הלא מבונה ישמש לגינון, חניה ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים לצורך החדרה והעשרה של מי תהום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי 3 (10)	צידי- ימני 3 (10)	מתחת לכניסה הקובעת 1 (5)	מעל הכניסה הקובעת 3 (9)	22	7	(2) 40 (8) 70	(2) 120 (7) 293	(6) 293	(5) 37		(2) 18 (4) 83	(2) 102 (3) 173	(1) 12 2557	20	מגורים ב'
					17									10	מגורים מסחר ותעסוקה



מונה הדפסה 12



מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח		ייעוד
	קדמי	אחורי	
			מגורים ב'
			מגורים מסחר ותעסוקה
3 (10)	3 (10)	10	20

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) שטח זה יצורף למגרש הצמוד ויהווה חלק ממנו.
- (2) הכל בהתאם למגורים א בתכנית ג/10567.
- (3) מתוכם 630 מ"ר ישמשו למסחר ו/או משרדים בקומת הכניסה, ו-1120 מ"ר משרדים בקומה א'.
- (4) מתוכם 150 מ"ר בקומה האחרונה ישמשו כשירות לרווחת הדיירים, ושטח של 797 מ"ר בקומת קרקע חלק אחורי ישמשו כמרתף חניה.
- (5) ישמש כמרתף חניה..
- (6) מתוכם עד 6% ישמשו למבנה עזר.
- (7) .
- (8) תכסית הקומות החדשות מעל מפלס הקרקע יהיה עד 50%.
- (9) 5 קומות מעל מפלס הדרך.
- (10) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה: לא יינתן היתר בניה ללא אישור חלוקה מעודכנת אשר תואמת לתוכנית זו. רישום:-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.
6.3	חשמל
	<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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנת השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב.קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-20.00 מ' ו.קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו-35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח.כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט.כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י.ארון רשת 1 מ' יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות</p>

<p>6.3 חשמל</p>	
<p>מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>	
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	
<p>היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	
<p>תנאי לאישור בקשה להיתר הינו אישור נספח תנועה וחנייה ע"י הועדה המקומית ולפי העקרונות הבאים: א. לא תותר חניה ניצבת בחזית המגרש מלבד ל-2 מקומות חנייה תפעולית היות והדבר מסכן את הולכי הרגל וכן מונע תכנון חניות ציבוריות לאורך הדרך. תותר תכנון חניות מקבילות כאשר הנגישות אליהן תהיה מתחום המגרש ולא ישירות מהדרך. ב. תכנון 2 קומות חניה שתכלולנה 45 מקומות חנייה פרטיות. קומה אחת למגורים והקומה השנייה למסחר ומשרדים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
ג. למגרש תותר כניסה ויציאה רק בשתי הנקודות המצויות בקצוות המגרש וזאת כדי לא להפריע לתנועה העוברת ולשמור על בטיחות הולכי הרגל במדרכה הסמוכה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 15 שנים מיום אישורה
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12