

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1080779

ניוד אחוזי בניה שירות מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה-יפיע



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ניצול אחוזי בניה שירות לחניה ומחסנים ע"י ניוודם מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל מפלס הכניסה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נידוד אחוזי בניה שירות מתחת למפלס הכניסה אל מעל
מפלס הכניסה-יפיע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

257-1080779

מספר התכנית

0.512 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 מבוא העמקים

225359 קואורדינאטה X

731508 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית מתחם 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק		108

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
257-0587774	שינוי	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית מס' 257-0587774 בתחומה של תכנית זו בלבד. וכפופה לנספחים בהתאם להערה (1) מתחת לטבלה.	9126	185		01/10/2020
14494 /ג	שינוי	תכנית זו מחליפה את תשריט והוראות תכנית מס' 14494/ג בתחומה של תכנית זו בלבד. וכפופה לנספחים בהתאם להערה (2) מתחת לטבלה.	6222	3602		10/04/2011

הערה לטבלה:

- 1- תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת 257-0587774 בשינויים המתחייבים.
- 2- תכנית זו כפופה לנספחי הניקוז, נופי, וביוב של תכניות ג/14494 ו- ג/16465.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וסים ח'טיב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וסים ח'טיב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 25 13/05/2023	וסים ח'טיב	13/05/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 22 13/05/2023	וסים ח'טיב	13/05/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מואיד חיטיב			יפיע	אלסירה		052-5381178		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וסים חיטיב		וסאם סטודיו	יפיע	יפיע	4	050-4989454		wissam.arstudio@gmail.com
	מודד	מעמר חטיב	968		יפיע	אלסירה		052-4295930		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בהוראות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד אחוזי בנייה שירות בסך 15% למטרת חניה ומחסנים ממתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה .
2. שינוי גובה בנין.
3. שינוי בבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

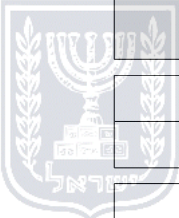
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
חורשה לכריתה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	512.27	100
סה"כ	512.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	512.27	100
סה"כ	512.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר הקמת</p> <p>1. בניני דירות מגורים רב משפחתיים.</p> <p>2. שימושים עסקיים, כגון: משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, קופת חולים וטיפת חלב, השימושים הנ"ל יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באיזור מגורים.</p> <p>ב. גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה המותרות.</p> <p>ג. קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקינת והתקנת מקומות חניה.</p> <p>ד. במגרשי המגורים יהיו שני סוגים של זיקת הנאה :-</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר תשתיות - תשמש למעבר תשתיות ביוב במגרשים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שטחי השירות יכללו במבנה העיקרי. לא תותר בניית מבנה שירות נפרד למעט מבנה המשמש לחנייה בלבד. הגובה שבין רצפתו ותקרתו של מבנה מסוג זה לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>2. הפיתוח הסביבתי יפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשות להיתר בניה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יטופל בקירות תומכים בלבד, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. הפרשי הגובה בין המגרש לדרך או מגרשים ציבוריים יטופלו בקירות תומכים שיבנו בתחום המגרשים ויחופו אבן טבעית, בראשם אבן ראש מסותת שעובייה לא יפחת מ 6 ס"מ, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. להלן הוראות הבניה במידה ויבנו קירות תומכים:</p> <p>1. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה 3 מ'. במידה והפרש הגובה גדול יותר, יבוצע הקיר במדורג, כך שגובהה של כל מדרגה לא יעלה על 3 מ' והמרחק האופקי בין מדרגה למדרגה לא יפחת מ 100 ס"מ.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים יאושר קיר תומך בגובה של עד 5 מ' באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. כל הנקזים בקירות התומכים ישולבו במישקים שבין האבנים.</p> <p>ד. לא יותר שימוש בגדר העשויה מסגרות בחזית המגרש הפונה לדרך או שטח ציבורי. שימוש בגדר מסוג זה יותר רק להפרדה בין מגרשים בתנאי שגובהה לא יעלה על 2 מ' אלא באישור מהנדס המעוצה. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל.</p> <p>ה. מתקני גז, דלק וכיו"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח, בקירות התומכים או בגדרות המגרשים כך שלא יהיו גלויים לעין.</p> <p>ו. לא יותרו להשליך שפך בניה ו/ או לאחסן חומר למילוי או סלעים בתחום התכנית, באישור וביתאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>4. הבנייה בקו בנין אפס מותנית באישור הועדה המקומית ובהסמכת השכן, למעט בגבול המגרש עם דרך גישה למגרשים אחוריים בהם לא תידרש הסמכת שכן.</p> <p>5. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, שתאושר ע"י הועדה</p>



מגורים ב'	4.1
<p>המקומית . תכנית הבינוי תערך על רקע תכנית מדידה בקנה מידה שלא יפחת מ - 1:250 ותכלול :</p> <p>א. העמדת מבנים , הדרכים , החניות , השבילים והרחבות , פירוט המתקנים ההנדסיים , סימון ופירוט הטיפול בהפרשי הגובה בין מגרש למשנהו ובין המגרשים לדרכים הציבוריות ולשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ב. הנחיות עיצוב המבנים כולל חזיתות , גגות , גינות , קירות תומכים , גדרות וחומרי גמר . גגות המבנים יהיו שטוחים וגימורם יהיה ריצוף או יריעות אספלט עם אגרגט מוטבע.</p> <p>ג. סימון שבילי גישה , שטחי פריקה וטעינה , מערכות מתקני תשתיות להספקת מים , לטיפול וסילוק שפכים , לסילוק פסולת , לאנרגיה , תקשורת וכיו"ב , ואופן ניקוז המגרשים .</p> <p>ד. חתכים טיפוסיים וחזיתות לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ה. תכנית פיתוח סביבתי בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף " פיתוח סביבתי " שלהלן.</p> <p>ו. הוראות מפורטות לשילוב מתקנים טכניים (כגון : ארונות חשמל ותקשורת , מדי מים , אשפה , וכיו"ב) בקירות התומכים ובגדרות הבנויים במגרשים בהם יידרש הדבר .</p> <p>תכנון מתקנים אלה וביצועם ייעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית .</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	3	מתחת לכניסה הקובעת (4) 2	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	(2) 16.1	6.4	50	165	(1) 40	35	90	400	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
3	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוראות טבלה 5:

- א. תותר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת לכניסה קובעת באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- ב. גובה המבנה יימדד מעל קומת המרתף.
- ג. מפלוס הכניסה הקובעת יהיה מפלוס קומה (למעט קומת חנייה מתחת למפלוס הדרך, חנייה תת קרקעית או קומת חנייה במפלוס הדרך) אשר קרוב ביותר למפלוס הדרך הגובלת.
- ד. תכסית הקרקע לא כוללת שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה.
- ה. שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




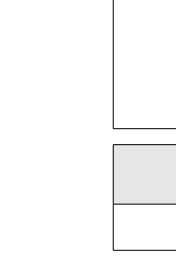


- (1) לחנייה ומחסנים ביתיים בתת הקרקע בלבד..
- (2) כולל עליית גג וגג רעפים.
- (3) 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים. ויציאת גג בגובה עד 2.5 מ'..
- (4) לחנייה תת-קרקעית ומחסנים ..
- (5) או 0 בהסמכת השכן ועם חפיפה מלאה של הקיר המשותף בקו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	גבול התכנית מתבסס על גבול מגרש מאושר בוועדה.
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :- לא ינתן היתר בניה , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו , כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על , עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל 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 ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין 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 מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא ינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחלו הוראות תכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבולות הקובעות בסעיף זה . (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה הבלתי מייננת 2006)</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח כוללת, על פי הנחיות נספח הניקוז של התוכנית מס' ג/14494 (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז, איגום וויסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים, כולל כל האמצעים למיתון הנגר, בתאום ואישור רשות הניקוז, הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז בתכנית מס' ג/14494.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. פיתוח שכונות בתחום התכנית (ששפכיהן מתנקזים למט"ש תל עדשים) יותנה בתחילת הקמת מודול בוצה משופעלת במתקן הטיפול האזורי.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית, אלא, לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכות הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, ושיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, כך שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>4. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.6 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות, כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א- מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ב- אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p> <p>ג- מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין " יכולת קליטה".</p> <p>ד- לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהייה והחדרת מי הנגר העילי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתשריט התכנית מסומנות חורשות לכריתה ועצים להעתקה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור פקיד היערות על ביצוע הכריתה ואו ההעתקה לפי התשריט.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון</p>

<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה .</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תשתיות</p> <p>תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן למועצה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה . מתן זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר מערכת תשתית עירונית ולתחזוקה שוטפת . חדר טרנספורמציה : ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת- קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל . שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים . חשמל ותקשורת : בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות , כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית .</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה בכפוף לתכנית 257-0587774</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו בהתאם להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית בהתאם לסעיף 7.1 "שלביות ביצוע" .</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה ללא התחברות המגרש למערכת הביוב המרכזית .</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית המקדמית , אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב , ע"פ תכנית ביוב מאושרת , שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאכלסו המבנים .</p> <p>ד. היתרי הבנייה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית.</p> <p>ה. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה - יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת מבנה , או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית .</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתחומו מבוקש ההיתר .</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה , אישור ע"י רשות הניקוז האזורית , של תכנית ניקוז כוללת לכל מתחם , כולל הסדרת מוצא הניקוז .</p> <p>ח. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p> <p>ט. לא יפותחו שטחים מכוח תכנית זו , ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת כפי שנקבע בתכנית 257-0587774, באישור הועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית . תכנית 257-0587774 תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז , כולל אמצעי</p>	<p>6.13</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה , אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות , ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.	

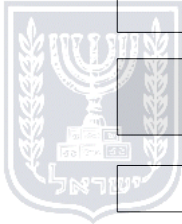


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית שבנדון כפופה לתנאי ביצוע התכנית 257-0587774	תנאי למתן היתר מכוח תכנית 257-0587774 , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2	אכלוס	אכלוס המבנים למגורים יותנו בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ , הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש , בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11