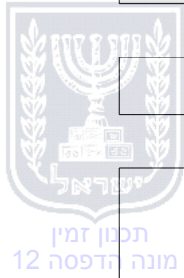


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 216-0580886**

**ג/23810 - הגדלת אחוזי בניה רח' החלוץ צפת**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי צפת**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית המוצעת הינה תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה במגרש דו משפחתי ברחוב החלוץ בצפת התוכנית הוגשה על מנת לאפשר ניצול של קומת מסד שנוצרה עקב טופוגרפיה במגרש, וכן על מנת לאפשר פיצול המבנה הקיים בהיתר, ל 2 יח"ד עם כניסות נפרדות.

בשטח חלה תכנית המתאר לצפת ג/12617 שאושרה ביום 28.01.14 ותוכנית ג/3790 שאושרה ביום 1.07.82 המאפשרת 30% שטח עיקרי + 8% שירות בקומה אחת + קומת מסד שניתנת לסגירה + עליית גג. סה"כ לכל הקומות 40% בניה (שהם 284 מ"ר)

שטח המגרש הינו 0.31 דונם עפ"י תצ"ר התוכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה : 254 מ"ר שטח עיקרי + 30 מ"ר שטח שירות מעל מפלס הכניסה + 48 מ"ר שטח שירות נוסף מתחת לקומת הכניסה, סכום מבוקש 322 מ"ר המהווים כ-107% בניה (תוספת 207 מ"ר)



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

ג/23810-הגדלת אחוזי בניה רח' החלוץ צפת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

216-0580886

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

310 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | צפת    |
| קואורדינאטה X    | 246891 |
| קואורדינאטה Y    | 763163 |

### 1.5.2 תיאור מקום

צפת - מרכז הישוב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות : צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|------|-------|----------|-------|
| צפת  | החלוץ | 57       |       |

שכונה שיכון דרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13073    | מוסדר   | חלק           |                     | 60                |

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/34 /ב/4       |
| 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          |
| 28/01/2014 | 3470                    | 6745               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12617. הוראות תכנית ג/12617 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | ג/12617           |
| 01/07/1982 | 2404                    | 2831               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3790 בתחומה של תכנית זו.                             | החלפה   | ג/3790            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | סאמר סעד   |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | סאמר סעד   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 30/12/2018  | סאמר סעד   | 02/02/2018  |                     | 1: 500   | 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/<br>תואר | סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | פרטי | יוסף ברוך סטפנסקי |               |          | צפת  | החלוץ | 31  | 04-6921136 | 04-6921136 | stepansky@bezeqint.net |
|                | פרטי | סמדר סטפנסקי      |               |          | צפת  | החלוץ | 31  | 04-6921136 | 04-6921136 | stepansky@bezeqint.net |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|------|-------------------|---------------|----------|------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| פרטי | יוסף ברוך סטפנסקי |               |          | צפת  | החלוץ | 31  | 04-6921136 | 04-6921136 | stepansky@bezeqint.net |
| פרטי | סמדר סטפנסקי      |               |          | צפת  | החלוץ | 31  | 04-6921136 | 04-6921136 | stepansky@bezeqint.net |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | עורך ראשי | סאמר סעד  | 121771        |          | גוש חלב | (1)  |     | 04-6990262 | 04-6990268 | saadeng@zahav.net.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | שארלי חדד | 897           |          | גוש חלב | (1)  |     | 04-6987296 | 04-6987296 | hdd.char@gmail.com   |





תכנון זמין  
מונה 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

הגדלת אחוזי בניה ותוספת יחידת דיור וקומה ברחוב החלוץ, צפת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה

- שינוי קוי בניין בהתאם למסומן בתשריט

-תוספת קומה

-תוספת יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                  | תאי שטח   |                |
|-----------------------|-----------|----------------|
| מגורים א'             | 60B       |                |
| סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א' | 60B            |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים א' | 60B            |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד           | מ"ר    | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| איזור מגורים א | 310.45 | 100    |
| סה"כ           | 310.45 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 310.45    | 100          |
| סה"כ      | 310.45    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| בתי מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |
| חניה  | א     |
| תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה  |       |
| הוראות פיתוח  | ב     |
| כחלק מהיתר הבניה יש להגיש תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 המפרטת את הכללים לפיתוח השטח כגון : גדרות, חומרים וגוונים וכן מפלסי בינוי ופיתוח, מצללות, גנון, נטיעות, קוי תשתית, מתקני אשפה מתלי כביסה וכו' |       |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות            |                      | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד                 | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |      |                      |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |       |                      |           |
|------------------|-----------------------|----------------------|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|------|-------|----------------------|-----------|
|                  |                       |                      |   |                              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      | מעל הכניסה<br>הקובעת |      |                       |         |       |      |       |                      |           |
|                  |                       |                      |   |                              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות | עיקרי                | שרות |                       |         |       |      | עיקרי | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |
| אחורי<br>(1)     | צידי-<br>שמאלי<br>(1) | צידי-<br>ימני<br>(1) | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1                     | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>2 | 7                       | 2                              | 46                    | 107  | 332                  | 48   |                       | 30      | 254   | 310  | 60B   | מגורים א'            | מגורים א' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(1)      | 60B     | 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

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.  
 גובה המבנים יימדד מעל פני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>עיצוב אדריכלי</b>     |
| <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>   |                          |
| <b>6.2</b>   | <b>עתיקות</b>            |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |                          |
| <b>6.3</b>   | <b>חניה</b>              |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |                          |
| <b>6.4</b>   | <b>חלוקה ו/ או רישום</b> |
| <p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>  |                          |
| <b>6.5</b>   | <b>חשמל</b>              |
| <p>א.</p> <p>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>  |                          |



| חשמל   | 6.5 |
|--|-----|
| <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 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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</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 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא ינתן 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 ינתן 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  | 6.6 |
|---|-----|
| <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה</p> |     |



| 6.6 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>   | 6.6 |
|---|-----|
| <p>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>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> |     |



| 38 <b>חיזוק מבנים, תמא/</b>  | 6.7 |
|--|-----|
| <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> |     |



| שמירה על עצים בוגרים  | 6.8 |
|---|-----|
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> |     |

| פסולת בניין   | 6.9 |
|---|-----|
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> |     |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה . גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>   |                    |
| <p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל היתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבנין אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשיעור רצון יועץ הג"א.</p>   |                    |
| <p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>   |                    |
| <p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>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.</p> |                    |
| <p><b>6.13 קולטי שמש על הגג</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/>         ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br/>         ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   |                    |
| <p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתרי הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות או לשיעור רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>  |                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

|  |             |
|--|-------------|
| <b>מבנים קיימים</b>  | <b>6.15</b> |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |             |



|   |             |
|---|-------------|
| <b>היטל השבחה</b>   | <b>6.16</b> |
| היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |             |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  | <b>6.17</b> |
| 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 או המדינה בכפוף לכל דין. |             |

## 7. ביצוע התכנית



|                       |
|-----------------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> |
|-----------------------|

|                         |
|-------------------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> |
|-------------------------|

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה מיום אישורה

