

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1013663

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין חלקה 53 - עפולה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית 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

תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62 א ושינוי קווי הבניין לצורך קבלת היתר בניה למבנים קיימים ופרזנטים קיימים ותוספת בניה למסחר שכונתי קיים.
התכנית נמצאת בשכונת רבין בגבעת המורה ומוסיפה 199 מ"ר שטחים עיקריים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין חלקה 53 - עפולה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 215-1013663

1.2 שטח התכנית 0.995 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 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 | עפולה |
| קואורדינאטה X | 231457 |
| קואורדינאטה Y | 725236 |

1.5.2 תיאור מקום

בצומת רחוב הצוקים ועגור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------|-------|
| | | הצוקית | עפולה |

שכונה שכונת רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17778 | מוסדר | חלק | 53 | |

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 12567 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו. | 5379 | 2026 | | 15/03/2005 |
| ג/ 18647 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 18647 תחולנה על תכנית זו. | 6329 | 956 | | 01/12/2011 |
| ג/ במ/ 32 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ במ/ 32. | 3887 | 2702 | | 13/06/1991 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אחמד זועבי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אחמד זועבי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 18: 32 19/12/2021 | אחמד זועבי | 19/12/2021 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 15: 32 28/08/2021 | אחמד זועבי | 28/08/2021 | 1 | 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 | ענת פינטו (1) | | | עפולה | | | 04-6492846 | 072-2499045 | |
| | פרטי | רפאל פינטו (1) | | | עפולה | | | 04-6492846 | 072-2499045 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האירוסים 1/2 גבעת המורה עפולה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|-------------|-------|
| פרטי | ענת פינטו | | | עפולה | (1) | | 04-6492846 | 072-2499045 | |
| פרטי | רפאל פינטו | | | עפולה | (1) | | 04-6492846 | 072-2499045 | |

(1) כתובת: רחוב האירוסים 1/2 גבעת המורה עפולה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | אחמד זועבי | | אדריכל אחמד זועבי | סולם | סולם | 410 | 04-8864118 | | zoube@beze qint.net |
| | מודד | רבאח ספדי | 649 | | נצרת | (1) | | 04-6560193 | 04-6560193 | rabahsafadi@ gmail.com |

(1) כתובת: נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)16 א
שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4
חלוקת שטחים בין עיקרי לשירות 62א(א)5
שינוי תכסית מאושרת 62א(א)9



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------|---------|
| מסחר | 10 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| שטח מסחרי | 995.75 | 100 |
| סה"כ | 995.75 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------|-----------|--------------|
| מסחר | 996.24 | 100 |
| סה"כ | 996.24 | 100 |



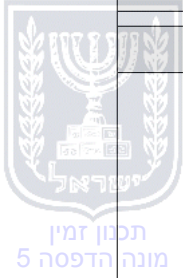
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

| מסחר | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| <p>חנויות למסחר קמעוני</p> <p>שרותים אישיים זעירים</p> <p>שרותי אוכל ומשקה</p> <p>סוכנויות של חברות מסחריות</p> <p>בנקים</p> <p>משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים</p> <p>משרדים להפעלת שרותים הנדסיים</p> <p>משרדים של חברות בנין</p> <p>בתי מלון, פנסיונים ושרותי הארחה</p> <p>אולמות קולנוע</p> <p>מועדונים פרטיים וחברתיים</p> <p>חתנת דלך</p> <p>בנייני מנהל, גרירות לאומנות ובתי אומנות</p> | |
| הוראות | 4.1.2 |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| (3) | (2) | (2) | (2) | (1) | 2 | 7.5 | 55 | 90 | 90 | (1) | (1) | 20 | 70 | 600 | 10 | מסחר | מסחר |

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) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממועל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט, קו הבניין 0 מתייחס לפרזנט קיים בלבד.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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? לאשור ועדה המקומית.</p> | <p>6.1</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש 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</p> | <p>6.2</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6.3 חשמל</p> <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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1276 1260 1836"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p> | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ' | | קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ' | | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' | | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' | | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | | כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' | | כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל | | ארון רשת 1 מ' | | שנאי על עמוד 3 מ' | | <p>6.3</p> |
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ארון רשת 1 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שנאי על עמוד 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

| | |
|-----|---|
| 6.3 | חשמל |
| | <p>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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 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 יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |
| 6.4 | ניקוז |
| | הניקוז יתבצע בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר |
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה : 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> |
| 6.6 | הוראות פיתוח |
| | <p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או מרכזיית 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.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת</p> |



| | |
|--|--------------------|
| <p>6.6 הוראות פיתוח</p> | <p>6.6</p> |
| <p>(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות</p> <p>6.6.3 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.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | |
| <p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> | <p>6.7</p> |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> | |
| <p>6.8 פיקוד העורף</p> | <p>6.8</p> |
| <p>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.</p> | |
| <p>6.9 שרותי כבאות</p> | <p>6.9</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.10</p> |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה ובינוי ע"י הוועדה המקומית לכל המתחם.</p> | |
| <p>6.11 הנחיות מיוחדות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>גמר חיצוני:</p> <p>1. הגמר החיצוני של כל המבנים בשטח התכנית יהיה בחומרים עמידים מאושרים ע"י מהנדס העיר</p> <p>2. גמר כל השבילים והרחובות המשולבים יהיה באבנים משתלבות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ולשביעת רצונו</p> <p>גדרות:</p> <p>בחזית הפונה לרחוב יש לבנות גדר אבן בזלת (בניה פראית) בגובה שלא יפחת מ- 1 מ'</p> <p>חצרות:</p> <p>כל מבנה יכול חצר משק אשר תגודר בקיר אטום בגובה שלא יפחת מ- 1.80 מ' החצר לא תהיה מקורה.</p> <p>מזגני אוויר: מיקופ מזגני אוויר יסומן בבקשה להיתר בניה. אך בכל מקרה לא תותר התקנת מעבים בצורה גלויה ו/או בכוון חדרי השינה של השכנים, אלא אם הובטחו אמצעים למניעת רעש, פליטת חום, ניקוז והסתרת נאותה הכל לשביעת רצון מהנס העיר.</p> <p>אשפה:</p> <p>מיכלי האשפה ימוקמו בתוך מתקן עם דלת בעלת סגירה הרמטית, המתקן ישולב בגדר אבן הפונה לרחוב, אלא אם נדרש אחרת ממהנדס העיר.</p> | |





| 6.11 הנחיות מיוחדות |
|--|
| <p>מערכות סולריות:</p> <p>מערכת החימום הסולארית תותקן על גג המבנה כאשר הקולטים משולבים בשפוע הגג והמיכל ממקום בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>מבני עזר:</p> <p>אם לא צוין אחרת יבנו מבני עזר שונים כגון חדר כביסה, מוסכים, חדר הסקה, מקלטים, מחסנים, כחלק בלתי נפרד מן הבנין ובשילוב מלא איתו(חומר, צורה, ביטוי אדריכלי) וכל זאת בתוך קווי הבנין.</p> <p>תעול וניקוז:</p> <p>פתרון הניקוז המוצע יוגש יחד עם הבקשה להיתר על רקע מפה טופוגרפית. מעברי המים יהיו לאורך גבולות המגרשים כשהיציאה הסופית לכוון הכביש על ידי מעביר מים מתחת למדרכה.</p> <p>אנטנות:</p> <p>כל חיבורי תשתיות התקשורת למבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל מבנה תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת וזאת בהתאם לתקנות התכנון ובניה.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה של התכנית.