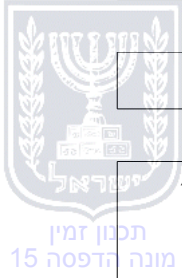


הוראות התכנית

תכנית מס' 210-1020221

תשתית תכנונית להקמת חדר שנאים של ח. החשמל ברח' קרן היסוד 22 נהריה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נהריה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תשתית תכנונית להקמת חדר שנאים של חברת החשמל במגרש שישרת את המבונה בו ואת המגרשים הסמוכים.
המיקום שנקבע על ידי חברת החשמל הוא בפינה דרום מערבית של החלקה בחריגה מקווי הבניין המאושרים, לכן התכנית מסדירה את השינוי קווי הבניין. חדר הטרנספורמציה במיקום המוצע בתכנית, הוא במתחשב במרחקים התיקנים מהמבנים בחלקה ומהבנוי וממה שניתן לבנות בחלקה הסמוכה ממערב. בתכנית מבוקש גם שטחים להקמת החדר (בלבד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תשתית תכנונית להקמת חדר שנאים של ח. החשמל ברח' קרן היסוד 22 נהריה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
210-1020221	מספר התכנית	
2.814 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
(9) א62 (א), (5) א62 (א), (4) א62 (א), (16) א62 (א)	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

נהריה	מרחב תכנון מקומי
209338	קואורדינאטה X
767543	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות: נהריה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	קרן היסוד	נהריה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18172	מוסדר	חלק		354

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 10715	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10715 ממשיכות לחול.	4794	5144		12/08/1999
ג/ 20966	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20966 ממשיכות לחול.	6864	7757		28/08/2014
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018
ג/ במ/ 103	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 103 ממשיכות לחול.	4371	1192		16/01/1996

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/ 20966 מלבד בשינויים המוצעים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זלטקה עוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זלטקה עוז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 35 25/10/2021	זלטקה עוז	25/10/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 34 25/10/2021	זלטקה עוז	15/09/2021	1	1: 500	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	אמנון סלע		סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ	נהריה	הרצל	47	04-9525022	04-9525021	benny@lszb-adv.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמנון סלע		סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ	נהריה	הרצל	47	04-9525022	04-9525021	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	זלטה עוז	82110	זלטה עוז- אדריכלות בע"מ	נהריה	ויצמן	47	04-9510207	04-9124296	zlatka@zo-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמאד יעקוב	868		אעבלין	(1)		052-2488945	04-9503017	ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : אעבלין רחוב ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

התכנית היא תשתית תכנונית להקמת חדר שנאים של חברת החשמל במגרש שישרת את המבונה בו ואת המגרשים הסמוכים.

המיקום שנקבע על ידי חברת החשמל הוא בפינה דרום מערבית של החלקה בחריגה מקווי הבניין המאושרים, לכן התכנית מסדירה את השינוי קווי הבניין. חדר השנאים במיקום המוצע בתכנית, הוא במתחשב במרחקים התיקנים מהמבנים בחלקה ומהבנוי וממה שניתן לבנות בחלקה הסמוכה ממערב.

בתכנית מבוקש גם שטחי שירות להקמת החדר (בלבד). שטח המבנה של המבוקש על ידי חברת החשמל עבור תכנת השנאים, הוא 16 מ"ר (3.9*4.1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין שנקבעו בתכנית ג/20966 לטובת הקמת חדר שנאים (בלבד) לפי סעיף 62א(א) (4).
2. הגדלת השטחים שנקבעו בתכנית ג/20966 לטובת הקמת חדר שנאים (בלבד) לפי סעיף 62א(א) (16).
3. שינוי של הוראות בדבר בינוי (התרת מבנה שלישי במגרש) עבור הקמת חדר שנאים לפי סעיף 62א(א) (5).
4. תכנית זאת כוללת את זכויות ומגבלות הבניה שאושרו בהיתר מספר 20190156 (כולל תוספת יח"ד מ 52 ל-61 ותוספת שטחי שרות) לפי סעיף 62 א(א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

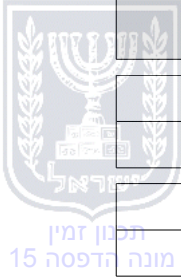
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,814.8	מגורים ג'
100	2,814.8	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,814.8	מגורים ג'
100	2,814.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. ישמש למגורים מעל שטח מסחרי בקומת הקרקע. 2. שטחי המסחר לא יהוו מטריד למגורים. 3. יותר ניווד שטחים בין המסחר למגורים ובלבד שינתן פתרון חניה לפי התקן 4. מתוך 61 יח"ד המוצעות, שטחן של 10 יח"ד לפחות, לא יעלה על 100 מ"ר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר 2 מבני מגורים בתא השטח 2001. המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 11.00 מ'. בנוסף למבני המגורים תתור הקמת חדר שנאים (טרנספורמציה) בפינה דרום מערבית של החלקה, בקו בניין 0 לרחוב ובמרחקים ממבני המגורים שלא יוקטן מ- 5 מ' לכל כיוון.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בניין הדרומי יהיה בן 9 קומות מעל קומת קרקע בגובה 5 מ' שתשמש למסחר, לובי כניסה, שטחים משותפים ומחסנים. 2. בניין הדרומי יהיה בן 8 קומות מעל קומת קרקע: סה"כ 9 קומות כל זה ליצירת בינוי יחודי כולל דירוג גם בין האגפים גם בין המבנים. 3. הבינוי יהיה מדורג בהתאם לנספח בינוי של תכנית ג/20966</p>
ג	<p>גגות שטחים</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה המקסימלי של האגף הגבוה יהיה 33 מ'. יותרו מתקנים טכניים מעל גובה זה. גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית. הגובה המותר לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים.</p>
ה	<p>פיקוד העורף</p> <p>בחישוב שטח שירות של הממ"ד יכלל שטח המבואה לממ"ד, קירות הממ"ד וקיר ההגנה של הממ"ד וכל מה שיידרש ע"י הג"א.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5 (9)	5 (8)	5	5 (7)	9 (6)	33 (5)	21.7	61 (3)	40	254.97 (4)	7167.28	2500.28 (3)	4667 (2)	2811 (1)	1	מגורים ג'

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:

א. לא ינתנו הקלות נוספות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה הוא 2841 מ"ר, השטח שלפני הורת רצועת הרחבת הדרך ברח' קרן היסוד. שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה לדרך הוא 2811 מ"ר..

(2) כולל 120 מ"ר למסחר. נוסף לשטחים המפורטים בטבלה לעיל תותר הקמת מרפסות מקורות בשטח כולל של 780 מ"ר. שטח המרפסות המקורות ישמש אך ורק למרפסות, שטח זה לא ניתן להעברה לשימושים אחרים. יותר ניווד שטחים בין המסחר למגורים ובלבד שינתן פתרון חניה לפי התקן. מתוך 61 יח"ד, שטחן של 10 יח"ד לפחות, לא יעלה על 100 מ"ר..

(3) במסגרת הזכויות המפורטות טבלה אושרו בהקלה 9 יח"ד נוספות ושטחי שירות עבורם = 234.28 מ"ר. סה"כ בגבולות התכנית מאושרות 61 יח"ד..

(4) לא כולל שטח למרפסות מקורות.

(5) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית. הגובה המותר לא כולל בליטת פיר מעלית ומתקנים טכניים אחרים..

(6) מעל קומת קרקע גבוהה..

(7) קו בניין צידי (מערבי) באזור חדר שנאים 1 מ'..

(8) קו בניין קדמי (מזרחי) 3.5 מ' לגזוזטראות..

(9) קו בניין קדמי (דרומי) באזור חדר שנאים 0 מ'. קו בניין לגזוזטראות 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	אזורים מיוחדים
	<p>א.לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב.כל התשתיות תהיינה תיקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'</p> <p>ג.לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>

6.2	הוראות בינוי
	<p>א.החומרים והציפויים וצבע חזית המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנה וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן ושיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר, לפחות של 70% מחלקי המבנה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב.לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>ג.תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין ו/או מתקני סלולרי למיניהם.</p> <p>ד.הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר המעלית, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.</p> <p>ה.מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחד לכל הבנין. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיים ו/או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבנייה. בבקשה להיתר יצוין מיקום מוצע למזגנים. מיקום זה יחייב גם הוספת מזגנים לאחר השלמת הבניה. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.</p> <p>ו.כתנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מחסנים דירתיים כמספר יחידות הדיור.</p> <p>ז. מיקום השלטים בחזית החנויות, צורתם וגודלם יהיו טעונים אשרד מהנדס העיר.</p> <p>ח.גובה קומת הקרקע הכוללת את הקומה המסחרית יהיה 5.00 מ'. בקומה זו יהיה לובי הכניסה למגורים שיהיה בגובה של 5.00 מ'. ניתן יהיה לפצל חלק של קומה זו ל 2 קומות בגובה של 2.5 מ' שבהם יוקצו שטחים משותפים לדיירים וכן שטחי מחסנים דירתיים.</p> <p>ט.המרחק בין הבניינים במגרש ובין הבניינים הגובלים לא יקטן משליש הגובה של החזית הפונה כלפי בניין כולל גוזזטראות.</p>

6.3	תכנית בינוי
	<p>כתנאי למתן היתר בניה למגורים, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1: 250</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול:</p>

	<p>6.3 תכנית בינוי</p> <p>א. העמדת הבנין, גבהים סופיים, שיפועים, סימון כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תואי מעקות וגדרות, מסלעות עם גובהם, גומות עצים, שילוב נישות לנטיעת עצים במדרכה בגדר שבחזית הרחוב, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב, פתרון ניקוז וחומרי ריצוף.</p> <p>ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</p> <p>ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תכלול שני חתכים דרך המגרש לכל רוחבו ואורכו של המגרש ובנוסף עוד 2.00 מ' לפחות של השטחים הגובלים (רחוב, שצ"פ מגרש שכן) כולל גם סימון המצב המתוכנן בשטחים אלה. בחתכים יצויינו מפלסי קרקע קיימת, מפלסי קרקע מתוכננת, שיחים, עצים, שטחים מרוצפים, קירות, גדרות וכד'.</p> <p>ה. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ומנהל מחלקת התברואה העירונית נהריה.</p> <p>ו. התכנית תכלול תכנון גינון, ונטיעות כולל סוגי הצמחיה ותכנון מערכת ההשקייה שיובאו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. התכנית תכלול גם תכנון הגדרות והמעקות המוצעים, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר ו / או המעקה, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את מפת איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. ברצועת הרחבת רח' קרן היסוד המסומנת בהנחיות מיוחדות תנתן אפשרות להתקנת חניון תת קרקעי פרטי. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין.</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. לפי דרישת חברת החשמל במעמד קבלת היתר הבניה לבניינים נדרש הפרוייקט לחדר שנאים.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר הבניה, יידרש היזם להמציא אישור של המשרד לאיכות הסביבה לתכנון.</p>
	<p>6.7 חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מרחק מתיל קיצוני של קו קיים סוג קו חשמל 5 מ' בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו</p>



	<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>11 מ'ביקו מתך גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>21 מ'ביקו מתך גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</p> <p>הערה: אם באזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח-על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. מרחקים אנכיים מינימליים מקו מתח עליון :</p> <p>400 ק"ו / 160 ק"ו</p> <p>9.0 מ' / 7.5 מ' מעל כבישים</p> <p>14.0 מ' / 12.5 מ' מעל מגרשי חניה</p> <p>8.0 מ' / 6.5 מ' מעל שטח ציבורי פתוח במעבר כלי רכב</p> <p>9.0 מ' / 4.0 מ' מצמחיה מעל צמרות</p> <p>9.0 מ' / 6.0 מ' מעל שטח ציבורי פרטי, מעל מבני עזר (סככות, מבנים לא דליקים) מעל הגג</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל קווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.</p> <p>אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך יבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
	<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור .</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
	<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עיצוב החזית בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>א. מיים אספקת המיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר, ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז מי גשם תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>

תשתיות	6.10
<p>ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>התכנית תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>יובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים ניקובים וחדירים.</p> <p>ד. מערכות כיבוי אש</p> <p>ותותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>תובטח הפרדת בין מתקני האשפה של המגורים לבין המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ו. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p> <p>ז. תאורה.</p> <p>כל מתקני התאורה יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.11
<p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. לר יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. היזם ימציא ללועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר מוסדר. כתנאי לטופס איכלוס ימציא היזם אסמכתאות מהנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת</p>	

6.11	הוראות בזמן בניה
	<p>הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

6.12	הנחיות מיוחדות
	<p>1. היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תובא לאישור הועדה המקומית, כחלק מהיתר בניה. 2. לא יינתן אישור איכלוס במידה ולא יושלם פיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק בהיתר הבניה. 3. תנאי למתן היתר בניה חו"ד של משרד התחבורה בנושא גישה וחניה בפרויקט. 4. כתנאי להיתר בנייה יש להקצות לפחות 20% מתוספת יח"ד המוצעות בתכנית זו ליח"ד שגודלן אינו עולה על 100 מ"ר. שטח יח"ד בהנחה זו משמעה כל השטח המותר לבנייה (הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות) ובנוסף לכך שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים או שטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה (מרפסות פתוחות, מחסנים חניות ועוד). 5. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של משרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך. 6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית : א. תכנית בינוי פיתוח למגרש כמפורט בסעיף 6.5 בהוראות אלה. ב. הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך . ג. הגשת הדמיה של המבנה כפי שיראה בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר. ד. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.</p>

6.13	בטחון ובטיחות
	<p>כתנאי למתן היתר , ימציא מבקש ההיתר אישור בכתב מאת יועץ בטיחות לתכנון המבוקש. כתנאי לאיכלוס ימציא בעל ההיתר אישור בכתב מאת יועץ הבטיחות כי הביצוע עונה על כל דרישות הבטיחות בהתאם לתקן הישראלי הנדרש. האישורים הנ"ל אפשר שיומצאו באמצעות מעבדה מוסמכת מאושרת או ע"י מהנדס בטיחות מומחה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ללא הגבלה	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישורה של תכנית ג/20966



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15