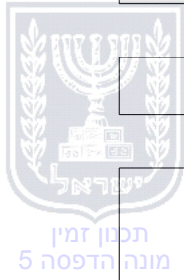


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0506055

הרחבת תחום דרך בשכונת המחצבה פסוטה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה נפתלי  
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

התאמת פיתוח דרך מס' 3 למגבלות שיפועי הקרקע והעלאת הבטיחות של המשתמשים בדרך הינם הבסיס להגשת תכנית זו, המפרטת את תכנית מאושרת ג/11269.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת תחום דרך בשכונת המחצבה פסוטה

ומספר התכנית

258-0506055

מספר התכנית

2.740 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7

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	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	228772
קואורדינאטה Y	772234

### 1.5.2 תיאור מקום

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

פסוטה - חלק מתחום הרשות: פסוטה

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת המחצבה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19644	מוסדר	חלק		83-85
19677	מוסדר	חלק		23
19678	מוסדר	חלק	1	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	235	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11269 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11269



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	12/02/2017	תמי סרגוסי	12/02/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/02/2017	גל גרונר	15/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/02/2017	איריס ענבר	13/02/2017		לא

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630777		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630777		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	04-6558839	tzafontichnun@land.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס ענבר		ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק			04-9896017		inbar.iris@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונו	78717	ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8577365	gal@del.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי סרגוסי	34310	טוך-סרגוסי	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tammy@ts- landscape.co. il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 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

הרחבת דרך מס' 3 בהתאמה לתכנון פיתוח מפורט ובמטרה לשפר את בטיחות המשתמשים בדרך ושינוי בהוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סעיף 62א(א)2 - הרחבת דרך בתוואי מאושר.
2. סעיף 62א(א)4 - שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
3. סעיף 62א(א)4 א - שינוי בגובהם של בניינים.
4. סעיף 62א(א)5 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
5. סעיף 62א(א)6 - שינוי בתכנית הבניה.
6. סעיף 62א(א)7 - שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,350			1,350	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	12 - 9		דרך מאושרת	9
דרך מוצעת	103 - 101, 20			
מגורים א'	2, 1			
שטח ציבורי פתוח	7 - 5			
מבנה להריסה			דרך מאושרת	9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	902.83	32.95
מגורים א'	1,578.93	57.62
שטח ציבורי פתוח	258.46	9.43
סה"כ	2,740.22	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	910.02	33.21
דרך מוצעת	196.15	7.16
מגורים א'	1,392.02	50.80
שטח ציבורי פתוח	242.04	8.83
סה"כ	2,740.22	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. האזור מיועד לבניית מבני מגורים משותפים במבנה אחד או במספר מבנים הכוללים 2 יחידות דיור או יותר. המבנים יכללו שטחי שירות במבנה אחד.</p> <p>2. יותר שימוש גם למשרדים וסדנאות של בעלי מקצוע חופשי או אמנים אשר אותה הדירה משמשת גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי שהשימוש יתבצע בחלק קטן יחסית של דירת המגורים - עד 10% משטחה, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד לבתי המגורים של השכנים, או הפרעות לתנועת הרכב בכביש, או הפרעות לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>3. שטחי שירות - אחסנה, חניה מקורה, מבואות מקורות, מצללות (בשטח מעבר לשטח מזערי הקבוע בחוק), קומת עמודים מפולשת: בגובה מרבי של 2.20 מ' ובשטח מרבי של 50 מ"ר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>ניתן בתשריט לאחד את שני מגרשי המגורים בתאי שטח 1 ו-2 למגרש אחד ולהקים מבנה מגורים משותף בכפוף לנספח בינוי ופיתוח לתכנית זו.</p> <p>בין מבני מגורים בתא שטח 2 ישמר מרווח מזערי של 4.0 מ'.</p>
ב	<b>חניה</b>
	<p>לאחר אישור התכנית יאוחדו תאי שטח ביעוד דרך מס': 10 ו-101, 11 ו-102, 12 ו-103. תאי שטח אלו ישמשו כמקומות חניה ליחידות הדיור במגרשי מגורים 1 ו-2 וישוייכו למגרשים אלו בהתאמה לפי מיקומם.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה לא תותר בנייה למעט מתקנים למנוחה, מצללות, שבילים ושטחים מרוצפים וככרות, גינון ומתקני נוי, מתקני משחד לילדים, מסלולי אופניים, תחנות השנאה לפי דרישות חח"י ומתקני תשתית תת קרקעית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום.</p> <p>מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי המגורים.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתקנות.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתכנית ג/11269.</p> <p>תשמש לדרך לרכב, לדרך משולבת לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחניה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים ולמתקני אשפה, למעבר קווי תשתיות עיליות ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>לאחר אישור התכנית יאוחדו תאי שטח 10 ו-101, 11 ו-102, 12 ו-103. תאי שטח אלו ישמשו כמקומות חניה ליחידות הדיור במגרשי מגורים 1 ו-2 וישוייכו למגרשים אלו.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם לתכנית ג/11269.</p> <p>תשמש לדרך לרכב, לדרך משולבת לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחניה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים ולמתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>לאחר אישור התכנית יאוחדו תאי שטח 10 ו-101, 11 ו-102, 12 ו-103. תאי שטח אלו ישמשו כמקומות חניה ליחידות הדיור במגרשי מגורים 1 ו-2 וישוייכו למגרשים אלו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
50 (6)	0	3	3 (5)	3 (5)	2	3	10.2 (4)	2	50	550 (3)	100 (2)	450 (1)	440	1	מגורים אי'
100 (6)	0	3	3 (5)	3 (5)	2	3	10.2 (4)	4	55	1100 (3)	200 (2)	900 (1)	940	2	מגורים אי'

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:

- ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בלבד, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה אינם עולים על המצויין בטבלה.
- קו בניין צידי 0 יותר בין מבנים הבנויים עם קיר משותף בהתאם לתכנית בינוי לשני המגרשים באישור הוועדה ובהסכמה כתובה של בעלי הזכות בשני המגרשים. המרחק המיזערי בין מבנים יהיה 5 מ'.  
גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מתחם או איזור ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה זה כולל מתקנים מעל גובה פני הגג ( כגון מתקן לדוד-שמש ) אשר מומלץ לשלבם במסגרת הקומה השלישית ( אשר הינה חלקית בתכניתה).
- כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה, אשר גובהם עולה על המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 225 מ"ר שטח מירבי ליח"ד.
- (2) 50 מ"ר שטח מירבי ליח"ד.
- (3) 275 מ"ר שטח מירבי ליח"ד.
- (4) לגג משופע גובה מירבי 11.5 מ'.
- (5) בתכנון בינוי משותף ניתן לאשר קו בניין צידי 0 בין מגרשים 1 ו-2.
- (6) תותר בגובה מירבי נטו 2.20 מ' בנוסף סה"כ שטחי שרות למגרשים ובמסגרת מניין הקומות המותר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם ביצוע תשתיות ( דרכי גישה, מים, ביוב, חשמל ותקשורת ) והריסת מבנה משאבות קיים המסומן בתשריט.
2. אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהייה בתחום תאי שטח ביעוד דרך.
4. חיבור המבנה למערכת הביוב של פסוטה.
5. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.
6. הבטחת מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש וסימונו בבקשה להיתר בנייה.
7. התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.
8. כלול במבנה פתרון מיגון בהתאם לתקנות הג"א.
9. לבקשה להיתר יצורף תשריט פיתוח מפורט למגרש בקני"מ 1: 250.
10. הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1: 250. התאמת המבנים לתכנית הבינוי - תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

**6.2**

**עיצוב אדריכלי**

1. גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה החלה על אותו אזור. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
2. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש בקני"מ 1: 250, בהתאם לסעיף 6.4 להלן.
3. גימור אזור שטחי השרות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חניה נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.
4. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי (מותז או בגמר חלק). בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל הנחיות תכנית בינוי לביצוע לכל האתר. גגות משופעים יותרו בתנאי שיכילו בתוכם את הקומה השלישית במבנה, ובתנאי שיהוו גמר אחיד לשתי יחידות צמודות במגרש. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות וגגות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הועדה המקומית.
5. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בניה. על מתקני גז ודלק לעמוד בתקני משרד העבודה. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
6. קולט שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבניה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ-2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ-1.50 מ' משיאו של גג רעפים. "צלחות" לווין יותרו להתקנה על גג שטוח ובתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין "צלחות" אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנתן על גג משופע.
7. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשרעיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>המיוצר כיחדה אינטגרלית עם קולטי השמש- ניתן להניח על גג רעפים ובתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בניה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הועדה המקומית לאחר תאורם בבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. שלטי פרסומת לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות עיצוב לשילוט אשר יופיעו בתכנית הבינוי ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	

6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
<p>10. כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי.</p> <p>11. הפרשי גובה כלפי דרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים מאבן לקט מקומית. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר- יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות כשהקיר התחתון בגובה 1 מ' ובין הקירות מרווח של 1 מ' לגינות. בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, יידרש כתנאי היתר לבנות קיר תומך מאבן לקט מקומית שיהיה גבוה מפני הדרך הציבורית ב- 1.10 מ' לכל הפחות, וישמש גם כמעקה בטיחות. בכל מקרה של הפרשי גובה אשר תמוכים בקיר- בהתאם לדרישות החוק ולפי ת"י יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר. מסלעות תותרנה רק להשלמת הפרשי גובה בתוך מגרש. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינות וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' -יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>12. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות מאבן לקט מקומית אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך יותר מ-60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי מגרשים סמוכים ? תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי. לא תותר הקמת גדרות רשת בחזית רחוב. בחזיתות אחרות לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות מרשת מגלוונת מרותכת מאלמנטים מוכנים מודולריים.</p>	

6.4 תכנית בינוי	6.4
<p>למתחם המגורים יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בק"מ 1:250 בהתאם להנחיות הועדה המקומית. התאמת המבנים לתכנית הבינוי תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בניה. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול:</p> <p>1. העמדת הבניינים, שרותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.</p> <p>2. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חניה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינות ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>3. כללים לפיתוחו הכללי של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים,</p>	

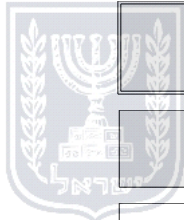
<p><b>תכנית בינוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>פרגולות, קוי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל הרוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הועדה.</p>	
<p><b>דרכים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך- אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבינה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר בניה, תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מקומות חניה נוספים ניתן למקם בתחומי דרכים שאינן דרכים מאספות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של פסוטה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. חשמל ותקשורת : התשתיות יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר.</p> <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. תחנות השנאה : מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל בתחום שצ"פ, בעדיפות למיקום תת קרקעי.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה לשימושי מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בניה המפורטים מטה- מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' 5. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p>	





תשתיות	6.7
<p>6. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'                      7. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל                      8. ארון רשת ----- 1 מ' מ'                      9. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>5. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי העפר לאתר מוסדר.</p>	
מקלטים	6.8
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.</p>	
שרותי כבאות	6.9
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה - על פי דרישות החוק.</p>	
פסולת בניין	6.10
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ולפינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

<b>6.13 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבינה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5