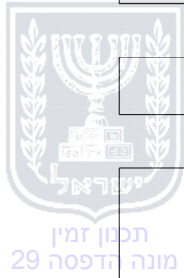


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0256198

ג/22519 מגרש 27, הרחבה ב', ראש פינה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
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

מטרת התכנית היא פיצול נחלה בראש פינה- מגרש 27 בהרחבה ב', כך שייווצר מגרש מגורים נפרד עם יחידת דיור אחת. כדלקמן:

מגרש 27A ביעוד מגורים ביישוב כפרי בשטח של 1,136 מ"ר ומגרש 27B ביעוד מגורים בשטח של 610 מ"ר ובו יותר יחיד אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/22519 מגרש 27, הרחבה ב', ראש פינה

מספר התכנית 259-0256198

1.2 שטח התכנית 1.746 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

אצבע הגליל

קואורדינאטה X 251236

קואורדינאטה Y 764155

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האפרסק 27, הרחבה ב', ראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב האפרסק 27

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13946	מוסדר	חלק		7, 59, 79, 94

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5626/ג	27

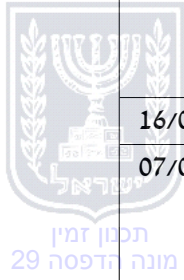
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	רגישות א 1	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
07/07/2016	8438	7299	יישוב מיוחד, מרקם שמור משולב, שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. יישוב כפרי, שטח ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
09/08/2001	3531	5009		החלפה	ג/ 12074
24/06/1991	2909	3894		החלפה	ג/ 5626
21/07/1996	4199	4430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8600. הוראות תכנית ג/ 8600 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8600
26/06/2008	3643	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16450. הוראות תכנית ג/ 16450 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16450



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				יהודה שני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יהודה שני		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		09/03/2017	יהודה שני	10/08/2017	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/02/2016	יהודה שני	16/07/2017	תשריט מצב מאושר	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



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
	אחר			איכרי ראש פינה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ראש פינה	(1)		04-6935420	04-6934014	rafia7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראש פינה ת.ד. 1346 מיקוד 12000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל אשכנזי			ראש פינה	האפרסק	27	04-6860147	04-6860174	rafia7@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	04-6453273	

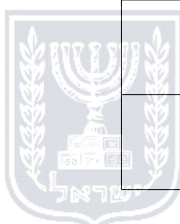
(1) כתובת: רחוב החרמון 2, נצרת עילית.

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	יפית קוג'מן	4988376	ד.ו-י שני בע"מ	נס ציונה	ראובן	20	08-9400006	08-9300007	shaniltd@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	עורך ראשי	יהודה שני	1622	ד.ו-י שני בע"מ	נס ציונה	ראובן	20	08-9400006	08-9300007	shaniltd@zah av.net.il
	מודד	סבאג ראחב	772		קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל
מבני נספחים לחקלאות	בהתאם להגדרתם בתכנית מתאר ראש פינה ג/5626.

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

פיצול מגרש מגורים מתוך נחלה, בראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש תיצור 2 מגרשים: מגרש 27A בייעוד מגורים ביישוב כפרי ומגרש 27B שייעודו מגורים.
2. קביעת זכויות ומגבלות בניה בכל מגרש
3. מתן אפשרות לנצל את סך זכויות הבניה העיקריות עבור שימוש מגורים.
4. תוספת שטחי שירות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	27B
מגורים ביישוב כפרי	27A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור כפרי	1,746	100
סה"כ	1,746	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	610.09	35.08



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
64.92	1,129.16	מגורים בישוב כפרי
100	1,739.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מותר שימוש למגורים.</p> <p>מותר שימוש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים ומבני נספחים לחקלאות.</p> <p>2. יחידות אירוח.</p> <p>3. בריכת שחייה.</p> <p>4. משרדים לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.</p> <p>זכויות הבנייה לשימושים אלו יהיו מתוך סך זכויות הבנייה במגרש.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>2 יחידות אירוח כדלקמן:</p> <p>כל יח"א, בין שהיא חלק מבית המגורים ובין שהיא מבנה נוסף - תחויב בהגשת בקשה להיתר עפ"י החוק, לאישור הוועדה. כל בקשה תכלול פתרון לחנייה כמפורט בהמשך ותלווה בתכנית פיתוח שטח + סכמת גינון.</p> <p>* במסגרת היח"א יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שרותים, פינות בישול ומרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.</p> <p>* בכל מגרש עם יח"א ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למע' פינוי האשפה השכונתית הקיימת, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>* היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה תכנית מדידה של כל המגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>1. יח"א כחלק מבית מגורים קיים - סה"כ הבנייה לארוח + מגורים לא יעבור בשום מקרה את % הבנייה המותר.</p> <p>2. יח"א כמבנה נפרד מבית המגורים</p> <p>* תותר הקמת יח"א רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע של מתיישב ומאוכלס ע"י תושב קבע.</p> <p>* יח"א יוקמו במסגרת אחוזי הבנייה המותרים לנספחים, עפ"י התכנית המאושרת החלה על השטח עליו הן מוקמות.</p> <p>* היחידות יבנו בחלק המגרש שאינו בחזית הפונה לכביש.</p> <p>* הבנייה תהיה בניה קשה או בניה קלה באיכות גבוהה: על המבנים בבנייה קלה לעמוד בכל דרישות חוק התכנון והבנייה לגבי מבנים בבנייה קלה ובדרישות מכון התקנים. הוועדה תהיה רשאית לדרוש חישובים תרמיים לגבי המבנים הנ"ל.</p> <p>* שתי היחידות יבנו כמבנה אחד, או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה; חניות</p> <p>א. לכל יח"א תוצמד חנייה בפועל.</p> <p>ב. החניות ליח"א לא יקורו ע"י מבנים נפרדים.</p> <p>ג. חניות אלה יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י התכנית המאושרת והחלות על השטח.</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

- ד. כל החניות ליח"א יוקצו בתוך המגרש.
- ה. לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לנופש, כשהחנייה עצמה מופרדת ומוסתרת מהכביש ע"י פס ירק ברוחב מינימלי של 1.4 מ'.
- בריכת שחייה (בהתאם לתכנית ג/16450) כדלקמן:
1. תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות
 2. אם הבריכה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים המגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמיתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי מונה הדפסה 29 תכנון זמין
 3. אם הבריכה לא תהיה מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים המגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.
 4. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1.00 מ' לפחות ע"י ריצוף המונע החלקה
 5. בריכת השחייה תעמוד בקווי הבניין ובמירווחים בין מבנים שנקבעו במגרש .
 6. גובה הקירוי של בריכת השחייה המקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי של 4 מ'.
 7. שטח הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יעלה על 100 מ"ר. עומק הבריכה המירבי יהיה 1.80 מ'.
 8. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.
 9. התקנת מקפצה אסורה.
 10. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.
 11. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות
 12. סינון מים: אישור משרד הבריאות בדבר התקנת מערכת סינון מים יהווה תנאי לקבלת היתר בניה לבניית בריכת שחייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1) 2	(2) 10	1.6	1	30	(1)	(1)	38	286	610	27B	מגורים
(3)	(3)	(5)	(3)	(3)	(1) 2	(2) 10	0.9	(4) 1	30	(1)	(1)	67	500	1129	27A	מגורים בישוב כפרי

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



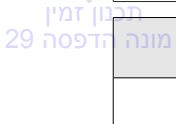

הערה ברמת הטבלה:

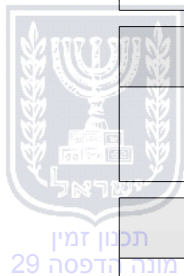
- גודל מגרש מינימלי בו תותר יח"א אחת כמבנה נפרד מבית המגורים - 700 מ"ר. גודל מגרש מינימלי בו תותרנה שתי יח"א כמבנה נפרד מבית המגורים - 900 מ"ר.
- קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין המוגדרים בתקנון למגורים (כלומר ישמרו על מרחק מינימלי מגבול המגרש גם במקומות בהם מתיר התקנון קו בניין אחורי 0 לניספחים).
- במידה והבנייה המבוקשת ליח"א היא על מגרש בו לא קיימת בתקנון תכנית המתאר, הגדרה מפורשת לאחוזי בנייה מותרים לניספחים - לא יעלה % הבנייה של הניספחים כולל יח"א על 8% משטח המגרש.
- שטח מקסימלי ליח"א - 48 מ"ר (מקסימום 2 חדרים). מספר מקסימלי של חדרים לאכסון נופשים במגרש - 4. מס' קומות מקסימלי - 1. גובה רכס גג מקסימלי - 4.5 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:




- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- גובה המבנה המקסימלי הינו 10מ', יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
- כמסומן בתשריט.
- מותר שימוש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה ייחשב כחלק משטח עיקרי ולא תוספת לשטח המותר לבנייה. כמו כן, תותר הקמת 2 יח"א מתוך זכויות הבנייה עד לגודל 96 מ"ר לכל היותר..
- קו הבניין הצידי אינו חל על המקלט הקיים בשטח, לא תותר כל תוספת בנייה למקלט זה בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו. קו הבניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. לפני כל ביצוע עבודה בשטח יתואמו התכניות ההנדסיות עם הרשויות המוסמכות. 2. שינויים בקווים קיימים של מים, חשמל ביוב ותקשורת יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות. 3. העתקת תשתיות קימות או הגנה עליהן תבוצע ע"י מבצעי הדרך על פי הנסיבות המתחייבות בשטח. 4. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. ניקוז : תנאי תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6. 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. 7. אשפה : 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 29</p>	<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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 על פי סעיף 26 לחוק התכנון..</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק 3.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל בודד מרחק 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה מרחק 5.0 מ'</p>



6.4	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) מרחק 2.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 60 ק"ו מהקו ציר 20.0 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מהקו ציר 35.0 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך מרחק 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון מרחק בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת מרחק 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד מרחק 3 מ'.</p> <p>ד. 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 בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן 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 זו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</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 ביה או שמימוש 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>
6.5	חניה
	<p>החניה בתחום המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש לא יהיה שינוי במיקום המקלט הקיים במגרש 27A.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<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 ע"פ פקודת העירות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p>

	שמירה על עצים בוגרים	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</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 הוועדה 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>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
	פיתוח תשתית	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
	שרותי כבאות	6.11
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד רשות ניקוז בשל הקרבה לערוץ ניקוז עפ"י תמ"א 34 ב' 3.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

