

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית 2 מגרשים שבכל אחד מהם נבנה בית מגורים מכוחה של תכנית מפורטת המאושרת שהופקדה בתאריך 17.06.76.

במגרשים ניתנו היתרי בניה ללא תשריט איחוד וחלוקה המאושרת של חלקה רשומה 108 מגוש 13089. בניה שבוצעה ע"י הבעלים הקודמים במגרשים 21 ו-23 חורגת מהיתר בניה.

החריגות הם חריגות מקווי בניה, שטחי בניה ותוספת בניה מתחת למפלס כניסה לבית.

במגרש 21 ניתן היתר בניה לבנית בית עם 3 קומות בניגוד ל-2 קומות בתכנית המאושרת. לפי הבקשות להיתרי בניה לא ניתן לוודא אם ההקלה ניתנה כחוק.

מאחר ותכנית ג/ 2296 הופקדה לפני 01.08.89 ובעבר לא קיבלו הקלות בבקשות להיתרי בניה ניתן להסדיר חריגות בניה בסמכות וועדה מקומית ובנוסף להשלים בניה כדי לשפר איכות חיים של בעלי המגרשים הנוכחיים ללא פגיעה בסביבה.

המטרה להגשת התכנית הינה להסדיר את חריגות הבניה בשטח, בין היתר ליקויים בהיתרי בניה המאושרים וכן להשלים את הבניה בהתאם לצרכים של בעלי המגרשים.



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



יפה נוף 21, 23 צפת

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

216-0514638

מספר התכנית

1.205 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
סוג 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	246813
קואורדינאטה Y	762171

1.5.2 תיאור מקום

תכנית נמצאת בחלק הדרומי של צפת בשכונת ווילות מזרחה מבית חולים צפת

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	יפה נוף	21	
צפת	יפה נוף	23	

שכונה שכונת ווילות בחלק הדרומי של צפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13089	לא מוסדר	חלק		108

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
ג/ 2296	23, 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/03/1978	1430	2423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2296 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2296
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12617 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 12617



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוריס אבליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוריס אבליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה	28/12/2017	סאדק חמיסה	13/12/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תכניות	19/07/2018	בוריס אבליס	19/07/2018	1	1: 150	מנחה	בינוי
לא	חתכים	02/09/2018	בוריס אבליס	02/09/2018	1	1: 150	מנחה	בינוי
לא	תשריט איחוד וחלוקה	09/04/2018	סאדק חמיסה	09/04/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	14/03/2018	בוריס אבליס	13/03/2018	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	אושרת בוחניק			צפת	יפה נוף	21	077-4254261	04-8813106	9667457@g mail.com
	פרטי	מרים סבן			צפת	יפה נוף	23	04-6972433	04-8813106	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אושרת בוחניק			צפת	יפה נוף	21	077-4254261	04-8813106	9667457@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-9585777	04-9883146	a- tzafon@land.gov.il
חוכר		אושרת בוחניק			צפת	יפה נוף	21	077-4254261	04-8813106	9667457@gmail.com
חוכר		מרים סבן			צפת	יפה נוף	23	04-6972433	04-8813106	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, נצרת עילית, מלון פלאזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בוריס אבליס	69950		כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725	04-9880725	10baruh@gmail.com
	מודד	סאדק חמיסה	996	חמיסה סאדק- משרד מדידות	מעיליא	מעיליא		04-9575346		sadiqkham@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

הסדרת זכויות בניה במגרשים כולל תוספת יחידות דיור ע"מ לבצע לגליזציה למבנים קיימים ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 33

1. איחוד וחלוקה בין המגרשים.
2. תוספת 50 מ"ר שטח בניה עיקרי בכל מגרש בהתאם לסעיף 62א(א)(16)א(2) של חוק התכנון והבניה.
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים המותרים לפי תכנית ג/ 2296. העברת שטחי בניה ממגרש 23 למגרש 21.
4. הסדרת קומה בנויה מתחת לקומת כניסה בתאי שטח מס' 2.
5. שינוי קווי בנין.
6. שינוי גובה של בית מגורים בתא שטח מס' 1.
7. שינוי גובה תקרה של חניה מקורה מ-2.3 מ' לגובה מקסימאלי - 3.3 מ' (לפי הבנוי בפועל) בתא מס' 2 ול- 4.2 מ' (לפי הבנוי בפועל) בתא מס' 1.
8. הגדרת תנאים להקמת בריכת שחיה ביתית סגורה או פתוחה לשימושים פרטיים לדיירי בנין במגרש.
9. קביעת תכסית הבניה בתאי שטח.
10. ביטול הגבלה בשטח הבניה לפי המפלסים כפי שנקבע בתכנית ג/2296.
11. תוספת יחידת דיור במגרש 21 ויחידת דיור קטנה במגרש 23.
12. שינוי מספר קומות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	2, 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,205	אזור מגורים א'
100	1,205	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,205	מגורים
100	1,205	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



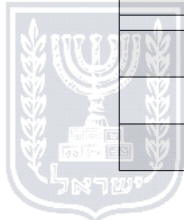
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				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					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 0	(5)	4	(4) 1	(3) 2	(2) 7	2	45	78.5	(1) 486.7	20.3	179.2	25.1	262.1	620	1	מגורים	מגורים	
3	(5)	(5)	(9) 1	2	(8) 5.7	(7) 2	30	40.27	(1) 235.55	9.1	37.5	25.5	163.45	585	2	מגורים	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	1	מגורים	מגורים
(5)	2	מגורים	מגורים

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

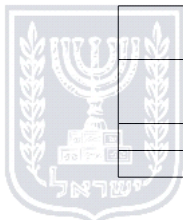
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. ע"פ אישור מהנדס הוועדה ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מלמעלה למטה ממפלס הכניסה.
- ב. ניתן בניית חניה סגורה מקורה/מחסן בכל תא שטח בקו בנין צידי וקדמי "0".
- ג. סה"כ שטח בניה בתאי שטח מס' 1 ו-2 בהתאם לתכנית ג/ 2296 הוא 622.25 מ"ר מהם עיקרי 542.25 מ"ר ושרות 80 מ"ר.
- ד. בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(2) ניתן להוסיף 50 מ"ר שטח עיקרי לכל מגרש.
- ה. סה"כ לפי סעיפים ג', ו-ד' בתאים מס' 1 ו-2 שטחי בניה הם 722.25 מ"ר הכולל 642.25 מ"ר שטחי בניה עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מותרת בנית בריכת שחיה סגורה או פתוחה לשימוש פרטי בלבד לדיירי הבניין. שטח בריכת שחיה ו/או סגורה ייכלל במניין שטחי הבניה בטבלה ולא בנוסף אליהם.
- (2) מפלס הכניסה הוא מפלס כניסה מרחוב בגובה אבסולוטי 656.69 מותרת סטייה בגובה עד 50 ס"מ.
מותר גובה חניה מקורה/מחסן עד 4.2 מ'..
- (3) קומה עליונה היא קומת עלית גג.
- (4) גובה קומה עד 4 מ'..
- (5) כפי שמשומן בתשריט התכנית.
- (6) קו בנין 1.5 מטר עבור מגורים.
- קו בנין אפס עד גבול המגרש לחדר מכוונות לבריכה..
- (7) בתוך סה"כ 2 יח"ד דירה אחד קטנה.
- (8) מפלס הכניסה הוא מפלס כניסה מרחוב בגובה אבסולוטי 655.70 מותרת סטייה בגובה עד 50 ס"מ.
מותר גובה חניה מקורה/מחסן עד 3.3 מ'.
- (9) גובה קומה עד 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

הרחבת הבניה תבוצע בהתאם לאופי הבניה הקיימת.
 רשות הרישוי המקומי לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם סומנו בה על גבי תכנית וחזיתות חומרי ציפוי של מבנה.
 מיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה, צלחות לוויין, מתקנים סולאריים לייצור חשמל וארובות יהיו חלק מתכנית ההגשה ויקבל את האישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזית הראשי המבנה.
 שילוט: במבנה מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מרשות המקומית.
 שילוט יעודכן ע"י המבקש כתנאי אכלוס הבית.
 תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על הגג בבניין מגורים.
 ניקוז מי גשם מגגות/קרויים הבנויים בקו בנין צדי "ס" יהיה לתוך שטח הפנימי של המגרש.

6.2**הוראות בינוי**

1. חומרי גמר חיצוני של קירות: אבן, טיח ובטון גלוי.
 2. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי גמר של תוספת בניה יהיו כדוגמת הבניה הקיימת בתא שטח.
 3. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם לתכנית העיצוב אדריכלי הכולל שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 4. דודי שמש לפי מצב קיים על גג הרעפים או על גג שטוח.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**גגות**

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע.
 קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג ובמידה והגג שטוח על הגג.
 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון גג.
 הכל בכפוף להנחיות מרחביות בעת הוצאת היתר בניה.

6.5**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה הגשת דו"ח קרקע מפורט של יועץ ביסוס מוסמך וחוות דעתו על יציבות הבניה וקירות תומכים הקיימים במהלך ביצוע תוספות בניה במידת הצורך.
 דו"ח היועץ יהיה חלק מהמסמכים אשר יוגשו לוועדה המקומית לצורך קבלת היתר בניה, במידת הצורך.
 תנאי למתן היתר בניה לבריכה ביתית מילוי הוראות ותנאים של משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה, במידת הצורך.

6.6**חלוקה ו/ או רישום**

א. לאחר אישור התכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י היזם וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב להוראות התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ב. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו יהיה עפ"י התנאים ובהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה -1965.</p> <p>ג. באחריות היזם/המתכנן להגיש את תכנית האיחוד והחלוקה למגרשים הנ"ל במרכז למיפוי ישראל לעדכון ספח המקרקעין. 8 חודשים מיום אישור התכנית על היזם להגיש את התצ"ר למפ"י.</p> <p>ד. 8 חודשים מיום אישור התכנית על אחריות היזם/המתכנן להגיש את התכנית איחוד וחלוקה ברשם מקרקעין.</p> <p>ה. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.7

חשמל

פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב: כל התוספות במבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרות וכלים סניטריים להרחקת מי שפכים ומי דלוחין יחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיר בתאום עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל המבקש היתר ישא בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח התכנית ובהוצאות חיבור הביוב וחיבורים למערכת הביוב של עיר.

הבניה ותחזוקה המבנה לא תפגע בקו ביוב ובשוחות הקימות עובדי התאגיד יורשו להיכנס בכל עת לתחום השטח בו מונח הקו לצורך תחזוקה ותיקונים תוך תיאום מראש עם בעלי השטח. בגמר העבודה יוחזר המצב לקדמותו ע"י תאגיד. לא יבנה כל מבנה מעל קו והשוחות, לא יקדחו כלונסאות ולא יוצב מתקן כלשהו בתחום הקו שימנע ביצוע עבודות תחזוקה של תאגיד.

לא תונח תשתית תת קרקעית כל שהיא בסמוך לקו ללא תיאום ואישור מראש ובכתב עם התאגיד.

לתאגיד לא תהיה כל אחריות לנזקים אשר יגרמו עקב פגיעה בשוחות וקו בתחום התכנית המאושרת בעקבות עבודות הבניה. כל פגיעה ונזק יתוקנו וישולמו ע"י המבקש לשביעת רצון נציגי התאגיד.

במקרה של מכירה הנכס תועבר התחייבות המבקש לרוכשים העתידיים של הנכס והמבקש מתחייב ליידע את התאגיד על אירוע מכירה כזו מאם יתרחש, לרבות, העתק הסכם קבלת התחייבות.

ניקוז: היתר הבנייה יינתן אחרי שיובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות פיתוח מאושרות על ידי מהנדס העיר וייעשו כל סידורי הניקוז להרחקת מי גשם.

הוראות בדבר טיפול בנגר העילי תהייה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית תמ"א 34/ב/4.

<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות העיריה. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית ללא שיובטח ביצוע בשטח המגרש של כל המתקנים הנדרשים לסילוק פסולת ולהפרדה בין סוגי הפסולת השונים שיהיו בתחום התכנית ויושלמו הסדרים הנדרשים לפינוי הפסולת לשביעות רצון מהנדס העיר. הוצאת היתר בניה בתחום התכנית זאת מותנית בהתחייבות היזם לוועדה המקומית לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי מאושר ע"י משרד להגנת הסביבה. גז : אספקת גז למבנים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות המאושרות בעת קבלת היתר בנייה ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י העירייה. כל ההערות בסעיף זה בכפוף הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. באזור א'1, כמסומן במפה מס' 2 (מתמ"א 4/ב/34), תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העלי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון חניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט, יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתנאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף/התחתונות באופן שיאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. בהתאם לדרישת מהנדס העיר בקשה להיתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבניין או לתוספת בניה אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	



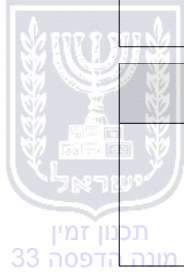
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



6.13 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.14 הוראות פיתוח	
<p>גובה קירות תמך חדשים לא יעלו על 3 מטרים (למעט קירות תמך קיימים). קירות תמך חדשים מעל 3 מטר יבנו בדירוג. קירות תמך יתוכננו ע"פ סעיף בחוק התכנון ובניה, בעת הוצאת היתר.</p>	

6.15 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. תנאי לקבלת היתר יש לבצע חיזוק למבנים הקיימים ע"פ תקן רעידות אדמה או לחילופין דו"ח המאושר עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ע"פ ת"י 413. ב. תנאי למתן היתר בניה על מגרש המחולק/המאוחד יהיה אישור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית..</p>	



6.16 חומרי חפירה ומילוי	
<p>לפני הגשת בקשה להיתר בניה אם יתוכנן בתא שטח חפירה ומילוי בנפח מעל 50 מ"ק יש לקבל הערות ממהנדס העיר. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכו'. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבקש, נדרש אישור רשות המים. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה), התשס"ה ומילוי. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



