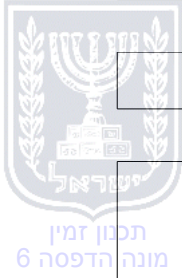


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0699447

פיצול מגרש ושינוי הוראות וזכויות בניה ברחוב סחלב שלומי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים א' " עפ"י תכנית ג/12853, המאושרת מיום 24/6/2003 י.פ. 5196. בגוש 19888 ח.חלקה 57, מגרש B2 ברחוב סחלב, שלומי.
בנוסף בשטח חלה תכנית ג/9671 המאושרת מיום 10/12/1998 י.פ. 4710 ובהתאמה תכנית הוראתית ג/13731 המאושרת מיום 24/7/2005 י.פ. 5419.

בשטח התכנית קיים מגרש בגודל 498 מ"ר לבניית בית חד משפחתי בשטח בניה עיקרי ושירות של 270 מ"ר. יזם התכנית מעוניין לפצל את המגרש ל-2 ולבנות מבנה אחד ל-2 יח"ד עם קיר משותף, כך שבסה"כ יתקבלו 2 מגרשים של 249 מ"ר כל אחד בו יבנו 2 יח"ד בסה"כ בשטח בניה עיקרי ושירות של 160 מ"ר כל אחת (320 מ"ר בסה"כ) בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.
התכנית תואמת את תכנית המתאר לשלומי, ג/13764, שאחת המטרות העיקריות שלה היא ציפוף וחיזוק מרקם שלומי הותיקה כחוליה משלימה והכרחית לפיתוחו והרחבתו של היישוב.

מטרת התכנית-

חלוקה של מגרש B2 ל-2 תתי מגרשים, הוספת יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה בהתאם למצב המתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62.א לחוק תו"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש ושינוי הוראות וזכויות בניה ברחוב סחלב שלומי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0699447

1.2 שטח התכנית 0.498 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	214796
קואורדינאטה Y	776273

1.5.2 תיאור מקום

שלומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלומי	סחלב	13	

שכונה שלומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19888	מוסדר	חלק		57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
19888	18221

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12853 /ג	B2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2003	2849	5196	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12853 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12853
10/12/1998	1217	4710	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9671 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9671
24/07/2005	3546	5419	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13731 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13731
01/06/2010	3188	6093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13764. הוראות תכנית ג/ 13764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13764



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	09: 38 05/05/2019	אלעד סלומון	05/05/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הוראות סקר עצים בוגרים	09: 40 05/05/2019	אלעד סלומון	05/05/2019	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	16: 18 25/11/2018	יוסף צרפתי	23/11/2018	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	מוריס נעמן			שלומי	שלומי	28	04-9808036	04-9875626	s1977@013.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוריס נעמן			שלומי	שלומי	28	04-9808036	04-9875626	s1977@013.net.il

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
חוכר		מוריס נעמן			שלומי	שלומי	28	04-9808036	04-9875626	s1977@013.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.S.C מדע הסביבה	סוקר עצים	אלעד סלומון			כליל	(1)		052-3300638	077-5402176	salomonelad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף וידר	784		נווה זיו	מרווה	10	077-4404770	077-4404770	widery770@gmail.com

(1) כתובת: כליל 2523300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

חלוקה של מגרש B2 ל-2 תתי מגרשים, הוספת יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה בהתאם למצב המתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62.א לחוק תו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o חלוקת מגרש B2 לשני תתי מגרשים בבעלות אחת, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
- o שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- o הקטנת גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7.
- o הגדלת תכסית הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.
- o הוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
- o הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 50 מ"ר (49 מ"ר שטח עיקרי + 1 מ"ר שטח שירות) עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 א (2).

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2, 1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2, 1	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה

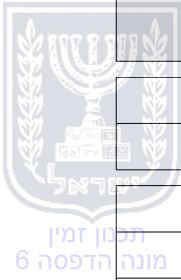
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	498	מגורים א'
100	498	סה"כ

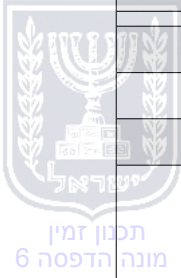
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	501.23	מגורים א'
100	501.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח קשר בנין לקרקע- קירות הבנין יצמדו לקרקע. לא תותר קומת עמודים פתוחה.</p> <p>מרתפים וקומת מסד- לאחסנה ביתית, או חדרים מיוחדים למתקנים למזוג אויר קירור או חימום ובתנאי שגובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. במרתפים, לא תעלה תקרתם על 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופית. קומת המרתף/ה מסד תחשב במניין הקומות, שטחה יחשב כשטחי שירות.</p> <p>גגות- שיפועים : גגות הרעפים יהיו משופעים בזווית כך שלא תעלה על 45 מהאופק ולא תרד מ-22 מעלות. חלל הגג ניתן לניצול. יותר שילוב של גגות משופעים ושטוחים באותו מבנה באופן שאחוז הגגות השטוחים לא יעלה על 40% משטח גגות המבנה. גמר גגות משופעים : רעפי חרס, רעפי בטון או רעפי אסבסט צבוע. ייאסר שימוש בפלסטיק, פח או לוחות אספלט. גמר גגות שטוחים : ריצוף, חילוקי נחל, חצץ ופיתוח גנני. לא יותר גמר אספלט מסויד. ארובה : גובהה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג. היא תהיה חלק ארכיטקטוני אינטגרלי של הבניין. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל מתחם, בתאום המועצה המקומית, תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים הצבת קולטים ודודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע והדודים עצמם יוצבו בתוך חלל הגג.</p> <p>גמר קירות חוץ- טיח חלק, טיח שפריץ לחוץ, עץ מעובד, 30% ציפוי באבן מסותת(מקדם). ייאסר שימוש בטיח שפריץ או זרוק.</p> <p>גדרות- על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים- מדרכות, שבילים, ש.צ.פ יש לבנות גדר אבן מקומית מסותת(מקדם) בגבהים שבין 30 ל-120 ס"מ מעל לפני הקרקע. גמר הגדר יהיה תמיד מאוזן ומקביל לקו האופק עם דרוגים בהפרש מקסימלי של 75 ס"מ בין מפלס למפלס. מעל הגדר הבנויה תותר תוספת גדר שקופה מברזל או עץ או שילוב בינם או גדר מדגם קנדה או שו"ע.(לא גדרות</p>



4.1

מגורים א'

רשת למיניהם).

קירות תמך-

לא תותר בנייה של קירות תומך בגובה העולה על 3 מ'. חזית קיר תמך תהיה מאבן טבעית. גמר ראש הקיר יהיה תמיד מאוזן ומקביל לקו האופק עם דרוגים בהפרש מקסימלי של 75 ס"מ בין מפלס למפלס. מעקות מעל קירות תמך יהיו שקופים ולא יחושבו כחלק מגובה הקיר, גם אם יהיו עשויים מאותו חומר כמו זה של הקיר התומך. מרחק בין קיר תמך אחד למשנהו, המתרומם מעליו, לא יקטן מ-90 ס"מ.

פתוח שטח למגרשי חניה-

בעלי היתר בניה יהיו חייבים לבצע את עבודות הפיתוח בשטח המגרשים שלהם עפ"י תוכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. תוכנית זו תכלול תיאור של: גדרות וקיר תמך: כולל הפתחים בהם לאדם ולרכב. שטחים מרוצפים: לפני הבית כולל החניה או המוסך. מתקן לתליית כביסה: אשר יהיה חלק מפתרון העיצובי של הבניין או של פיתוח שטח ויהיה מוסתר מהרחוב ו/או שטח ציבורי צמוד.

מכלי גז ודלק ביתיים: ישולבו בעיצוב הבניין ו/או הגינה ויוסגרו מרחוב או שטח ציבורי צמוד.

מתקן לאיסוף אשפה: יהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר. גודל מכלי

האשפה ומקומם המדויק יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

מוני מים: יקבעו במקום נגיש מהרחוב, אך ישולבו בתוך גדרות או קירות תמך.

פתרון ניקוז: כולל גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים.

מיקום צמחיה: כולל שבילים ומדרגות, כולל מיקום של 2 עצים בוגרים לפחות לכל יחידת דוור

לפי רשימת עצים שבידי המועצה.

התחברות לקווי מים וביוב ראשיים: תתואר בתשריט שיוגש ע"י בעל היתר, כולל מיקום של מוני מים.

מקלט: המשולב ארכיטקטוני בבניין או בפיתוח שטח, יתואר בתוכנית המאושרת ע"י הג"א.

מזגנים-

לאחר בניית הבניין, לא תותר התקנת מזגנים בקירות במקומות שלא תוכננו מראש. מאידך, תותר

התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר כחלק אינטגרלי של פיתוח שטח ו/או בניין.

זיזים-

לא יבלטו מעבר ל-1.2 מ' מקיר החיצוני של הבניין. הזיזים יקבלו טיפול אדריכלי מיוחד. פירוט

הזיז יופיע בבקשה להיתר. סה"כ שטח המקורה ע"י זיזים לא יעלה על 5 מ"ר. זיזים יחושבו

במניין אחוזי הבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו.

בנינו ו/או פיתוח

קירווי חניה-

ייבנה במתכונת אחידה לפי תוכנית שפירטי הביצוע שלה יימצאו אצל מהנדס הועדה. הקירווי יהיה כפוף לתנאים הבאים:

1. לא תתאפשר סגירת החניה מהצדדים והקמת קירות כלשהן, למעט במגרשים לבניה חד



משפחתי, ובמגרשים לדו משפחתיים.

2. הקירווי ייתמך בארבע נקודות ע"י עמודים.

3. גובהו לא יעלה על 2.2 מ' מגובה פני הקרקע(בצורתה הסופי) לקו התחתון של סף הגג(שטוח או משופע). תתאפשר בליטה של מכסימום 60 ס"מ מגבול החניה עד הקו החיצוני של הקירווי.

4. צורת הקירווי תהיה על פי אחד הדגמים המומלצים המתוארים בנספח "קירווי החניה" המצורף לתוכנית זו.

5. הרף האמור בסעיף הקודם, יינתן חופש בעיצוב הסגנון של הקירווי, בתנאי שהוא ישתלב בסגנון הבית, אליו שייכת החניה, ובסגנון הרחוב (בפרט, קירוים אחרים). היתר בניה של קירווי כנ"ל מונה הדפסה 6 תיכנון זמין

יותנה באישור מהנדס הועדה.

מחסנים לאחסנה ביתית- תותר הקמה של שלשה סוגי מחסנים

מחסן מבונה- העומד כיחידה נפרדת ועצמאית במגרש. תנאים להקמת מחסן זה :

1. מחסן ימוקם בקו 0 מטר של המגרש בחזית האחורית, באחת מפינותיו. גבולות המחסן לא

יבלטו מקווי הבניין הצדדיים כך שלא יסתירו מבט לנוף במרווחים בין המבנים. תהייה העדפה על הצמדת מחסנים משני מגרשים צמודים, כך שמבחינה ארכיטקטונית, יהוו יחידה אחת.

2. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר. וגובהו החיצוני לא יעלה על 3 מ'.

3. מבחינה ארכיטקטונית, המחסן ישתלב בעיצוב הבית והרחוב כולו. דהיינו, ציפוי הקירות יהיה זהה, מבחינת החומר והגוון, לזה של המבנה העירי במגרש, הגג יהיה שטוח או רעפים, בהתאם לגג המבנה העיקרי. שיפוע הגג יהיה בהתאם לשיפוע המבנה.

מחסן טרומי -בין הדגמים הנמכרים בשוק. הקמתו תותר בתנאי שימוקם לפי הדרישות המתוארות בסעיף הקודם ובתנאי, שמבחינה חזותית, יתאים לאופי של הבניין.

ניצול הטופוגרפיה- במידה ופני הקרקע במגרש נמוכים מפני הכביש הסמוך למגרש, ונוצר מצב שבו ישנה אפשרות לנצל את החלל שמתחת לחניה, תותר בניית מחסנים בחלל זה. המחסנים הללו יחושבו באחוזי הבנייה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

סגירת מרפסות- תותר סגירת מרפסות אך ורק בתנאים הבאים :

1. סה"כ שטח הסגירה כולל לא יעלה על 40 מ"ר.

2. מבחינה אדריכלית, החלק הסגור ישתלב בעיצוב שאר מעטפת הבניין. דהיינו, יבוצע מאותם החומרים ואותם הגוונים. הקירווי של המרפסת יתאם לקירווי המבנה כולו, מבחינת החומרים והשיפוע.

מבנה עזר :

א. לא תותר בניית מבנה עזר מלבד חניה צמודה למבנה העיקרי, אשר שטחה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור ומחסן במסגרת אחוזי הבניה לשטחי שירות.

ב. להדגשת הערך הנופי של הישוב יוקפד על מרווחים צדדיים פתוחים ולכן החניה לא תיבנה בתחום המרווח הצדדי, אלא במרווח הקדמי בלבד. חזית לרחוב תהיה במרחק שלא יעלה על 1 מ' מקו הרחוב.

ג. החניה תיבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה והגמר. גג החניה יהיה משופע או שטוח בהתאם לאופי הבנין ויחולו עליו ההוראות הכלליות לגגות. הגובה הפנימי של החניה לא יעלה על 2.2 מ' בחזית הרחוב.

ד. במידה ופני הקרקע במגרש נמוכים מפני הכביש הסמוך למגרש, ונוצר מצב שבו ישנה אפשרות לנצל את החלל שמתחת לחניה, תותר בניית מחסנים בחלל זה. המחסנים הללו יחושבו באחוזי הבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות				עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	4	1	40	64.25	160	23	(1) 137	249	מגורים א'	1	
														2	3	0
5	3	2	0	3	2	(2) 12	4	1	40	64.25	160	23	(1) 137	249	מגורים א'	2
															2	3

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:

תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח עיקרי למטרות אלה בלבד : משרד מקצוע חופשי, קליניקה/מכון יופי וסדנת אומן.

(2) 12 מטר לגג רעפים: המדידה תעשה מהקצה התחתון של הגג למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש. 10 מטר לגג שטוח: המדידה תעשה מהקצה העליון של מעקה הגג למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא ינתן היתר בניה עד להגשת תצ"ר חתום בידי בעלי הקרקע. בעת הגשת בקשה להיתר יוגש נספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס המועצה, נספח הבינוי יעמוד בהוראות התכנית המוצעת. הנספח יכלול: סימון קוי תשתיות מים, חשמל, ביוב וחיבור למערך התשתיות הקיימות, סימון דרכי גישה ומקומות חניה, קביעת מפלסי 0.00 ביחס למפלס הכביש הקיים, סימון עצים בוגרים בהתאם לסקר עצים המחייב בתכנית. נספח הבינוי יתן הוראות מפורטות לענין קירות התמך הקיימים/המוצעים וחומרי הגמר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. חלוקה: 1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש המצויין בטבלת הזכויות. 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו. עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. 1.3 תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה התחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>





6.6	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים, 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. הערה:</p> <p>במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/או מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.7	עתיקות
	<p>0 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): . 2605/0 " פי מצובה" י.פ. 1091 עמוד 1351 מיום 18/5/1964, הינם אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>0 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>0 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>0 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א.לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ג. ניתן לשנות סיווג העצים באישור פקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ה. במסגרת היתר בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת-טלפונים, טלוויזיה בכבלים, רשת מחשבים וכיו"ב יהיו סמויים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תשתיות</p> <p>כל עבודות התשתית, אשר מעבר לעבודות תשתית ציבוריות, כגון: העברת קוי ביוב, מים, ניקוז, דרכים, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ותאורה, קוי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, יתוכננו ויבוצעו ע"י מגישי התכנית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p> <p>זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	