

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0632513

חלקה : 93 גוש : 13941 - ראש פינה

מחוז

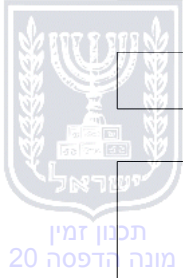
צפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

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

שינוי אחוזי בנייה ע"י תוספת 7% לצורך הסדרת היתר הבניה לבית הקיים כנדרש , והסדרת קווי בניין. שינוי תכסית ושינוי בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלקה : 93 גוש : 13941 - ראש פינה

ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0632513

1.2 שטח התכנית 1.089 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (5) , 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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	250969
קואורדינאטה Y	763387

1.5.2 תיאור מקום

רחוב דרך הטחנה בית 93 - 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש פינה			

שכונה דרך הטחנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13941	מוסדר	חלק	93	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2001	3530	5009	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11446 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11446
21/07/1996	4199	4430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8600. הוראות תכנית ג/ 8600 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8600
22/05/1998	3783	4647	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9399 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9399
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 22 29/05/2019	ראתב סבאג	03/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	איתן טייטלר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6	03-6076221		ethan@etzconst.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דוד שוב 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן טייטלר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6	03-6076221		ethan@etzconst.com

(1) כתובת: רח' דוד שוב 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חזי הרפז			ראש פינה	שוב דוד (1)	6			
בעלים		איתן טייטלר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6			
בעלים		אראלה טייטלר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6			
בעלים		עמית שיינדר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6			
בעלים		שרון שיינדר			ראש פינה	שוב דוד (1)	6			

(1) כתובת: רח' דוד שוב 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 1)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 2)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. - 255.

(2) כתובת : ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מיטוב זכויות בניה לצורך מתן אפשרות לרישוי הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

2. תוספת 7% לפי סעיף 62א(א)(16)(א)2.

3. בניית 2 יחידות דיור נפרדות במקום בית דו משפחתי בהתאם לסעיף 62א(א)5.

4. שינוי אחוזי תכסית מ- 26% ל- 31% בהתאם לסעיף 62א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	93



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,089	100
סה"כ	1,089	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,089.34	100
סה"כ	1,089.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 900 מ"ר. ניתן לבנות שתי יח"ד במבנה דו-משפחתי עפ"י תכנון מוקדם, שאחת מהן יכולה לשמש כיחידת נופש לפי הוראות תכנית מס' ג/8600(תקנון צימרים).</p> <p>2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>3. בריכות שחייה בהתאם ל- ג/16450.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבינינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית.</p> <p>2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבינינים.</p> <p>3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>4. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבינינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של בינינים.</p> <p>6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבינינים.</p> <p>7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>8. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת על בניני מגורים.</p> <p>10. בקשות להיתר בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.</p> <p>11. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות המבנים, המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.</p> <p>12. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבינינים. לכל הבינינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>13. על יח"א תחולנה הוראות תכנית ג/8600, ועל בריכות השחייה תחולנה הוראות ע"פי ג/16450.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	2 (3)	10	2	31	(2)	(2)	(1) 10	38%	900	93	מגורים א'		

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:

- ניצול השטחים לכל דירה בהתאם לחלק היחסי של תקנון הבית המשותף.
- שטח חניה מקורה בגבול המגרש מוחץ לקווי הבניין יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות, ורק עבורו תנתן תוספת באחוזי כיסוי הקרקע.
- שטח חניה מקורה בגבול המגרש בתחום קווי הבניין יחושב במסגרת השטחים המקסימאליים המותרים לכיסוי קרקע, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש עיקרי.

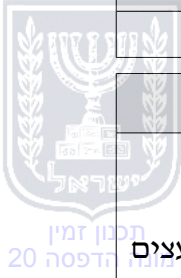
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 60 מ"ר שמורים עבור חניה מקורה ל- 4 מכוניות. מכסימום 90 מ"ר זה הגבול העליון לשטחי השרות שנקבע בתכנית ג/11446..
- הועדה המקומית רשאית עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים..
- גודל יחיד לא יעלה על 250 מ"ר.
- קומת מרתף או מסד שגובה לא עולה על 2.2 מ'.
- לפי תשריט.






6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>לפי חוק העתיקות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>יש להקצות בגבולות המגרשים שטחי חניה מתאימים , עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, כפי שהיו בתוקף ביום אשור התכנית , אך לא פחות משני מקומות חניה ליחיד. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתאמו עם מח' מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מיקום הכניסות לחניות מחייב עפ"י הסימון המופיע בנספח הבינוי.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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</p> <p>במבני המגורים</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>הקו מצירמהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אוריי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' ה- קו חשמל מתח עליון 110- 60 ק"ו</p> <p>35.0 מ'ו- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מיח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ"י. ארון רשת</p> <p>3 מ"יא. שנאי על עמוד</p>



<p>6.3</p>	<p>חשמל</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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל 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 עבודת 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 כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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 בניה או שימוש 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>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>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.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.7</p> <p>1. תכנית פיתוח:</p> <p>א. העמדת המבנים בשטח, תכנית הפיתוח במגרשים, תכנון השצפיים ותכנון הרחובות יעשו במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי הטבע הקיימים תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול: גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות לחניה, פתרונות הניקוז, תוואי קירות מעקות גדרות ומסלעות ופרישת קירות. במגרשים לבניה: מיקום מתקני אשפה ופרטים הכרחיים לאשור הרשות המקומית: קירות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה, חישובים סטטיים לקירות. בשצפיים: שטחי גינון, מתקני משחק, רהוט גן, מדרכות וחניה בתחום השצ"פ, ופרטים מיוחדים של הגן.</p> <p>ברחובות: סימון מערכות תת קרקעיות.</p> <p>ג. תצורת תכנית עקרונית לאישור הרשות המקומית, ובהתאם לדרישות החוק.</p> <p>2. קירות מסלעות וגדרות:</p> <p>א. חזית הרחוב:</p> <p>1. במגרשים לבנייה: גידור, תיחום, תמיכת המגרשים- על ידי קיר בלבד.</p> <p>2. הקירות יהיו בנויים מאבן מקומית טבעית בעיבוד טובה או אבן בבניה משנית. הבנייה בנדבכים. ניתן לבנות קיר אבן לקט מאבן מקומית, בניה יבשה.</p> <p>3. גובה קיר מינימלי- 0.5 מ' מגובה המדרכה.</p> <p>גובה קיר מקסימלי- 2.50 מ' מגובה המדרכה.</p> <p>אם הקיר יהיה עם מעקה או סבכה, יותר גובה של 3.00 מ' מעל מפלס הרחוב. לא ישולבו בדרוג מדרון קיר ומסלעה יחד.</p> <p>מסלעה רציפה בגובה מקסימלי של 2.00 מ'.</p> <p>4. במקרה של פיצול קירות - סעיף 3 תקף. יש לשמור על מרווח מינימלי של 1.0 מ' בין הקירות.</p> <p>5. במגרשים לבנייה פרטית:</p> <p>פתחים לחניות ברוחב 6.0 מ' בלבד, ומיקומם לפי תשריט נספח התנועה. ניתן לבנות 70% מקיר החזית כקיר בגובה של 2.0 מ' - 2.5 מ' קיר החזית יגדיר את הכניסות לחניה ולהולכי רגל.</p> <p>3. מפגש בין מגרשים:</p> <p>1. קיר תומך יבוצע על ידי בעל המגרש הנתמך.</p> <p>2. הקירות ייבנו מאבן לקט- בניה דמוי יבשה, או מקירות כדוגמת קיר החזית.</p> <p>גובה מינימאלי 0.5 מ', גובה מקסימלי 3.00 מ'.</p> <p>במקרה של קירות מפוצלים, כלל לא ישמר.</p> <p>4. גינון:</p> <p>1. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת המים ואשר משתלבים בנוף הגלילי. רשימת צמחים מומלצת בנספח הנופי.</p> <p>2. עקירת עצים תבוצע רק באישור תכנית עקירות על ידי הרשות המקומית ובהתאם לדרישות החוק.</p> <p>3. בבניה ציבורית ומסחרית בשצפיים וברחובות:</p> <p>א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושילוח ורשימת צמחיה.</p> <p>ב. יש לשלב נטיעת עצים חצי בוגרים ובוגרים.</p>	

6.7 פיתוח סביבתי	
	ג. ישמרו העצים הקיימים ככל שניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.

6.8 פיתוח תשתית	
	כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים גינון, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

6.9 שרותי כבאות	
	קבלת והוצאת היתר בניה מותנה בהתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם .

6.10 כתב שיפוי	
	יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965(להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה . הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.

6.11 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20