

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0855874

הוספת זכויות ושימושים בשלושת שכונות המורד-רמת רזים, צפת - ג/25785



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 216-0855874

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/05/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו חלה על שלושת שכונות המורד ברמת רזים דרום בצפת- שכונת בנה ביתך מערב (תכנית ג/18180, ועדכון התכנית 216-0293597), שכונת בנה ביתך מזרח (תכנית ג/18181) ושכונת מורדות רזים (תכנית ג/19374 ועדכון התכנית 216-0293613).

2. תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה למבני טרנספורמטור בשטחי הציבור הפתוחים השונים - שצ"פים, יערות וכיכרות עירוניות, בתחום התכנית עפ"י דרישות חברת החשמל והרשות המקומית. כמו כן באה תכנית זו להוסיף זכויות בניה לקירוים קשיחים לטובת הצללת אזורי משחק, רחבות כניסה ופינות ישיבה, לשירותים ציבוריים, לחדרי דואר ולקיוסקים בשטחי הציבור הפתוחים השונים - שצ"פים, יערות וכיכרות עירוניות, בתחום התכנית עפ"י דרישת הרשות המקומית.

3. התכנית כוללת הוראות גמישות לגבי קביעת מפלס ה- 0.00 על מנת לפתור בעיות שנוצרו עם ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות ושימושים בשלושת שכונות המורד-רמת רזים, צפת - ג/25785

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0855874

902.870 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	צפת
קואורדינאטה X	248317
קואורדינאטה Y	762534

1.5.2 תיאור מקום

נמצא מדרום מזרח לעיר צפת באזור הצפוני של שכונת רמת רזים דרום, ובחלקו גובל בשכונת בגין הקיימת. התכנית חלה בתחומן של תכניות ג/18180, ג/18181 ו ג/19374, וכוללות את כל השטח שבתחום תכניות אלו, וכן השטח הכלול מתוך תכנית 0293613-216.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת רזים דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18180 ממשיכות לחול.	6270	5665	21/07/2011
ג/ 18181	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18181 ממשיכות לחול.	6270	5665	21/07/2011
ג/ 19374	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19374 ממשיכות לחול.	6542	2582	31/01/2013
216-0293597	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216-0293597 ממשיכות לחול.	7322	9106	17/08/2016
216-0293613	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 216-0293613 ממשיכות לחול.	7322	9107	17/08/2016
ג/ 14476	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14476. הוראות תכנית ג/ 14476 תחולנה על תכנית זו.	5866	378	18/11/2008

הערה לטבלה:

התכנית תואמת את הוראות תמ"א 41 בנוסחה במועד אישור התכנית.



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				גליה ויזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גליה ויזר		תשריט מצב מוצע	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



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 24



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222	04-6088233	RuthB@mo ch.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	גליה ויזר	13830		חיפה	ישורון	3	04-8385252	04-8378660	galia.weiser @gmail.com
יועץ סטטורי ומיחשוב	יועץ	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ- הנדסה ממוחשבת	חיפה	הנטקה	69	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלון ארמוני	85688		תל אביב- יפו	אוגרית	22 א	03-6479556	03-6479556	allon@armon y.co.il
חשמל ותקשורת- מהנדס	יועץ תשתיות	איתן ברנועם	049317	קפלן את נבות מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	החרש	8	03-5625063	03-5623788	kn@kaplan- navot.co.il



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.

מונח	הגדרת מונח
שצ"פים אינטנסיביים	שצ"פים שאינם אקסטנסיביים.
שצ"פים אקסטנסיביים	שצ"פים הממוקמים בתוואי נחל רזים או נחל רבי ינאי שגודלם מעל 5.5 דונם ו/או שצ"פים שממוקמים מתחת לגשרים המתוכננים.

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**

הוספת שימושים וזכויות בניה לתחנות טרנספורמציה, קרויים, שירותים ציבוריים, חדרי דואר וקיוסקים, ביעודי קרקע של שטח ציבורי פתוח, יער וכיכר עירונית, בשלושת שכונות המורד רמת רזים צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שימושים, זכויות והוראות בניה לתחנות טרנספורמציה וקרויים ביעודי הקרקע של שטח ציבורי פתוח, יער וכיכר עירונית.
- תוספת שימושים, זכויות והוראות בניה לשירותים ציבוריים, חדרי דואר וקיוסקים ביעוד קרקע של שטח פתוח ציבורי.
- מתן הוראות גמישות לקביעת מפלס ה- 0.00.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102,101



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
על פי תכניות מאושרות	902,870	100
סה"כ	902,870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902,869.95	100
סה"כ	902,869.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>עפ"י תכניות מאושרות, וכן יותרו ביעודי הקרקע שטח ציבורי פתוח, יער וכיכר עירונית שימושים של תחנות טרנספורמציה, קירויים, קיוסקים/בתי קפה/מסעדה, חדרי דואר ושירותים ציבוריים כמפורט בהוראות התכנית להלן.</p> <p>השימושים המפורטים לעיל לא יותרו בשטחי היער המוגדרים לפי תמ"א 1 ותכנית ג/ 14476 הכלולים בתכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מפלסי ה- 0.00 :</p> <p>א. בכל תאי השטח בתכנית יתאפשר שינוי במפלס ה- 0.00 של עד חצי מטר ובתנאי ששינוי זה לא יפגע בקירות התומכים ומבני השירות המקיפים את תא השטח. יש לאשר שינוי זה על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ב. במקרה ובו מפלס הכביש הצמוד לתא השטח, מול הכניסה לתא השטח, השתנה ביותר מחצי מטר מהמצוין בתכניות שבתוקף, ניתן יהיה לשנות את ה-0.00 של הבינוי בהתאם. יש לאשר שינוי זה על ידי מהנדס/ת העיר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח חדרי טרנספורמציה : בניית חדר טרנספורמציה אחד תותר ביעודים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשצ"פים אינטנסיביים שגודלם מעל 700 מ"ר. (יותר באישור מהנדס הרשות בשצ"פים שגודלם 500-700 מ"ר) 2. בשצ"פים אקסטנסיביים שגודלם מעל 15 דונם. 3. בשטחי יעור ששטחם מעל 1,000 מ"ר. 4. בכיכר עירונית ששטחה מעל 1,000 מ"ר. <p>בשצ"פים אינטנסיביים שגודלם מעל 10 דונם יותרו בניית 2 חדרי טרנספורמציה.</p> <p>א. חדר טרנספורמציה ימוקם בנקודה נדרשת עפ"י תכנון מפורט שיתוכנן על ידי אדריכל או אדריכל נוף, במסגרת הבקשה להיתר ועל פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עם ועל פי הוראות חברת חשמל.</p> <p>ב. חדר טרנספורמציה יבנה לאחר הוצאת היתר בניה עפ"י תקנות הבניה למבנה כנ"ל, כולל דרך גישה ככל שיידרש.</p> <p>ג. מבנה הטרנספורמציה ישולב בתכנון הסביבתי ככל הניתן.</p> <p>התכנון המפורט במסגרת הבקשה להיתר יתייחס לכל מאפייני המבנים המוצעים, השתלבותם בנוף, מזעור הפגיעה בשטח וביצוע שיקום נופי בתום עבודות ההקמה.</p> <p>ד. לא תתאפשר בניית חדרי טרנספורמציה ביעוד מבני ציבור בתאי שטח הקטנים מ-4 דונם.</p> <p>ה. חדר טרנספורמציה של חברת חשמל בקרבת מוסד חינוכי או כל מבנה אחר, ימוקם במרחק תקני ובתנאי בינוי העונים על תקנות חברת חשמל בעניין מרחק מאזורים מאוכלסים וכן עומדים בתקנות המשרד לאיכות הסביבה ככל שהן נוגעות להשפעת קרינה מייננת ממתקני חשמל.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ו. במידה ובכיכר עירונית יתוכנן חדר טרנספורמציה, על החדר להיות ממוקם בנישה סגורה ומקורה כולל רצועות התפעול סביב החדר באופן המשתלב עם תכנון הכיכר.</p> <p>בכל מקרה חדר הטרנספורמציה יהיה ממוקם במפלס הרחוב שמתחת לכיכר העירונית. כל זאת יעשה בתיאום עם ועל פי הוראות חברת החשמל.</p> <p>במידה ומסיבות טכניות לא יתאפשר לקרות ולסגור את הנישה באופן שיאושר על ידי חברת החשמל, יהיה בסמכות מהנדס/ת העיר לבטל את הקרוי והסגירה.</p> <p>יש לדאוג לאמצעי הגנה נגד קרינה במעטפת חדר הטרנספורמציה.</p>
<p>ג</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>קירויים:</p> <p>בניית קירוי קשיח לטובת הצללת אזורי משחק, רחבות כניסה ופינות ישיבה תותר ביעודים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשצ"פים אינטנסיביים הגדולים מדונם. 2. בשצ"פים אקסטנסיביים. 3. בשטחי יעור שבתוואי נחל רזים הגדולים מדונם. 4. בכיכרות העירוניות. <p>קיוסקים:</p> <p>בניית מבנה המשמש לקיוסק/ מסעדה/ בית קפה תותר בשצ"פ אינטנסיבי הגדול מ-3.8 דונם.</p> <p>שירותים ציבוריים:</p> <p>בניית מבנה המשמש לשירותים ציבוריים תותר בשצ"פ אינטנסיבי הגדול מ-5 דונם.</p> <p>חדר מרכזי לחלוקת דואר:</p> <p>בניית מבנה המשמש לחדר מרכזי לחלוקת דואר תותר בשצ"פ אינטנסיבי הצמוד לתא שטח מסחרי או בשצ"פ אינטנסיבי הגדול מדונם.</p> <p>הוראות למבני טרנספורמציה, קירוי והצללה, קיוסקים, חדרי הדואר ושירותים ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מיקום המבנה יקבע בתכנון מפורט במסגרת הבקשה להיתר ועפ"י הנדרש בתקני הבניה. התכנון המפורט יערך על ידי אדריכל או אדריכל נוף. ב. הנחיות בינוי ועיצוב: <p>מבני הטרנספורמציה, הקיוסקים, חדרי הדואר והשירותים הציבוריים יהיו מחופים באבן כדוגמת קירות הפיתוח.</p> <p>מבני הטרנספורמציה ימוקמו באתרים הנבחרים באופן מוצנע, מוסתרים על ידי הפיתוח במידת האפשר.</p> <p>ג. זכויות הבניה בשטחי יער לא יחולו בשטחי היער המוגדרים לפי תמ"א 1 ותכנית ג/ 14476 הכלולים בתכנית.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

הנחיות פיתוח במסגרת היתר הבניה :

- א. התוכנית תחייב עמידה בכל תקני הבטיחות והנגישות הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילות השונים .
- ב. תוכנית הפיתוח תהיה חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה ותהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- ג. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה, יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא ומפורט בק.מ. 1:250 לאישור העירייה.
- ד. הקיוסקים, חדרים מרכזיים לחלוקת דואר והשירותים הציבוריים ימוקמו כך שלא יהוו הפרעה למגורים הסמוכים ובהתאם להנחיות מרחביות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת					
		מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1	4		2800 (1)		חדרי טרנספורמציה	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1	3 (3)		6710 (2)		קירויים	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1	4	72	228 (4)		קיוסק/מסעדה/ בתי קפה	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1	4		200 (5)		חדר מרכזי לחלוקת דואר	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1	4	60	190 (6)		שירותיים ציבוריים	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		132	10128		סה"כ השטחים	102, 101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

א. שטחי הבניה בטבלה זו הם תוספת לשטחי הבניה הכלולים בתכניות 216-0293597, ג/19374, ג/18181, ג/18180 ו-216-0293613.

ב. הזכויות המצוינות בטבלה הן סה"כ זכויות הבנייה הנוספות לשטחי הציבור הפתוחים, היערות והכיכרות העירוניות.

ג. גובה המבנים, המפורטים בטבלה זו, ימדד מפני הקרקע הסופית, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ד. קווי בניין לשימושים בטבלה זו ביעודי קרקע שטח ציבורי פתוח, יער וכיכר עירונית הם: קדמי - 3 מ', אחורי וצידיים - 5 מ'.

עבור חדרי חלוקת דואר יתאפשר קו בניין אפס בצמוד לתא שטח ביעוד מסחר.

עבור קרויים יתאפשר קו בניין אפס בצמוד לתא שטח שאינו ביעוד מגורים.

בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין הקטן מהרשום ועד אפס, לאחר שהשתכנעה כי הדבר לא יהווה הפרעה חזותית או סביבתית, תוך עמידה בתקני חברת חשמל והמשרד להגנה"ס.

ה. זכויות הבניה לא יותרו למימוש בשטחי היער המוגדרים לפי תמ"א 1 ותכנית מס' ג/14476.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בניית חדר טרנספורמציה של עד 50 מ"ר תותר ביעודים כפי שתוארו בפרק 4.

(2) בניית קירויים קשיחים תותר ביעודים כפי שתוארו בפרק 4, בגדלים הבאים: א. עד 5% מגודל תא השטח של השצ"פים אינטנסיביים הגדולים מדונם. ב. עד 2% מגודל תא השטח של השצ"פים

אקסטנסיביים. ג. עד 2% מגודל תא השטח ביעוד יער שבתואאי נחל רזים הגדולים מדונם. ד. עד 10% מגודל תא השטח של יעוד כיכר עירונית.

(3) קירויים קשיחים יותרו עד לגובה 3 מטר למעט אלמנטים המשמשים כשערי כניסה שיתרו עד לגובה 5 מטר.

- (4) בניית מבנה שימש לקיוסק/מסעדה/ בתי קפה בגודל של 38 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שירות תותר ביעודים כפי שתוארו בפרק 4.
- (5) בניית מבנה שימש לחדר מרכזי לחלוקת דואר בגודל של עד 50 מ"ר עיקרי תותר ביעודים כפי שתוארו בפרק 4.
- (6) בניית מבנה שימש לשירותים ציבוריים בגודל של 38 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שירות תותר ביעודים כפי שתוארו בפרק 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים ועיליים קיימים ומתוכננים.

(2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין.

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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.

אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט, 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח

<p>6.2 עתיקות</p> <p>שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</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>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>



פיתוח תשתית	6.6
<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 הועדה 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 למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שרותי כבאות	6.7
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24