

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0895268

הגדלה ושינוי זכויות והוראות בניה עבור גוש: 13936, חלקה: 65

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

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

התכנית ממוקמת בצפת, רחוב הר בנטל גוש : 13936 חלקה: 65 גוש: 57. התכנית המאושרת החלה במקום היא תכנית ג/7382, התכנית המאושרת הגדירה זכויות בניה שלא מספיקים לבנייה המוצעת.

התכנית כוללת את השינויים הבאים :

שינוי הוראות בדבר גובהם 62א(א)(4)א

שינוי הוראות מספר קומות 62א(א)(4)א

שינוי מספר קומות 62א(א)(4)א

הגדלת אחוזי בניה - תוספת 7% 62א(א)(16)א(2)

הגדלת תכסית 62א(א)(5), 62א(א)(9)

שינוי קווי בניין 62א(א)(4)

שינוי הוראות לגבי בינוי 62א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלה ושינוי זכויות והוראות בניה עבור גוש:13936,  
חלקה:65

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

216-0895268 מספר התכנית

0.715 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

פני סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248432
קואורדינאטה Y	763358

**1.5.2 תיאור מקום**

צפת, שכונת רמת רזים ב'

**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	הר בנטל	14	

שכונה הר בנטל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13936	מוסדר	חלק	65	

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
7382 ג/	57

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
16/12/1993	1199	4176	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית את קביעותיה של תכנית ג/ 7382 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7382



## 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		11: 29 10/08/2021	אלנה וסקוביץ'	07/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 00 13/07/2021	ראתב סבאג	20/06/2021	1	1: 500	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	אסתר אילוז			צפת	הר בנטל (1)		04-6920897	04-6973445	elouzeng@gmail.com
	פרטי	ציון אילוז			צפת	הר בנטל (1)		04-6920897	04-6973445	elouzeng@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר בנטל 14 רמת רזים צפת.

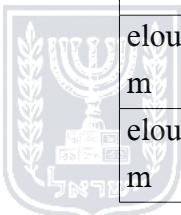
**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר אילוז			צפת	הר בנטל (1)		04-6920897	04-6973445	elouzeng@gmail.com
בעלים		ציון אילוז			צפת	הר בנטל (1)		04-6920897	04-6973445	elouzeng@gmail.com

(1) כתובת: הר בנטל 14 רמת רזים צפת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	אלנה וסקוביץ'	40921		צפת	נוף כנרת (1)		04-6931052	072-2502702	evenpina.ev@gmail.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת : נוף כנרת 253 ת.ד 10197.

(2) כתובת : ת.ד 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדלת ושינוי זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בדבר גובהם 62א(א)(4)(א)
2. שינוי מספר קומות 62א(א)(4)(א)
3. שינוי הוראות מספר קומות 62א(א)(4)(א)
4. הגדלת אחוזי בניה - תוספת 7% 62א(א)(16)(א)(2)
5. הגדלת תכסית 62א(א)(5), 62א(א)(9)
6. שינוי קווי בניין 62א(א)(4)
7. שינוי הוראות לגבי בינוי 62א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

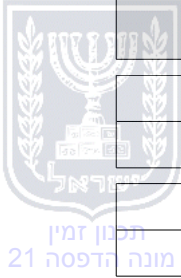
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	715	100
סה"כ	715	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	715.65	100
סה"כ	715.65	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות מרתפים
א	<p>1. מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה .</p> <p>2. תינתן אפשרות לפתיחת צוהר.</p> <p>3. שטח המרתף יכלל בחישוב כללי המותר של המבנה .</p> <p>4. הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד.</p> <p>5. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. צורת הגג :</p> <p>א. מעקות הגגות השטוחים יהיו בנויים מחומר וגימור הקירות החיצוניים של הבניין , מפולסים ואחידים לכל אורכם. גובה מעקות בגגות שטוחים יהיה לפי דרישות התקן הישראלי ולא יגבהו יותר מעל 1.20 מ' מפני רצוף הגג.</p> <p>ב. על גג שטוח תותר מערכת הקפית של עמודים וקורות מחומר הקירות החיצוניים ובהמשכם המהווה פרגולה כמסגרות פתוחות ובתנאי שלא יחרגו מגובה המבנה המותר.</p> <p>ג. בגגות רעפים לא תותר בניית ארגזי רוח מעץ, גגות רעפים יבנו בתוך מעקה הגג.</p> <p>2. חומר קירות חיצוניים :</p> <p>א. חומריהבניה ושיטת הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בדרישות תקן ישראלי לבדוד טרמי בצפת.</p> <p>שכבת הגמר תהיה אחת משלוש אלטרנטיבות.</p> <p>1. אבן גלילית נסורה מסולטשת דק או גס.</p> <p>2. טיח חלק בציפוי לבן עמיד.</p> <p>3. לבני סיליקס.</p> <p>ב. חומר הציפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות.</p> <p>ג. יאסר שימוש בטיח מותז או זרוק.</p> <p>ד. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניין , כולל צבע , סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.</p> <p>3. שמירה על חזות הבניינים :</p> <p>לא תותר העברת צנרת מים , חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. על פני קירות של בנייני תעשייה , תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>1. מתקנים על גגות :</p> <p>תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנת בתוך קירות הבניין..</p> <p>כול המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג+ מסתורין). כל המתקן לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג+ מסתורין).</p> <p>2. שמירה על חזות הביניינים :</p>

4.1	מגורים
	<p>לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז, וצינורות אחרים, על פי הקירות החיצוניים של הבניין. על פי קירות של בנייני תעשייה, תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. פרגולות ומחסנים.</p> <p>4. יחידות דיור:</p> <p>2 יחידות דיור המחוברות בינהן כמבנה אחד.</p> <p>5. מגרש יוחקר למשפחה אחת בלבד אשר תוכל לבנות יחידת דיור נוספת אשר לא תוכל להחכר בנפרד.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	1 (1)	2	9	2	40	57	57			10	47	715	1	מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

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

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:**

- גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ' ופנים תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מעל פני קרקע הסופית.
- שטח המרתף לא יעלה על 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה ויהיה כולו מתחת להיטל המבנה.
- תותר בניית פרגולה מחוץ לקווי הבניין.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הקומה משמשת לקומת מרתף..
- (2) לפי תשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. לא תוגש בקשה להיתר בניה שלא תוכננה וניחתמה ע"י ארכיטקט רשוי ורשום כחוק. בקשות שאינן על דרישה זו לא תבדקנה כלל.
  2. לא תוגש בקשה להיתר בניה ללא בדיקה מוקדמת של משרד הבינוי והשיכון או ע"י גרום אחר בשמו של משרד הבינוי והשיכון. אין לראות באישור הנ"ל משום פגעה בסמכויות של ועדה סטטוטורית.
  3. על מגיש הבקשה להיתר בניה לתאם את הגדרוץ, קירות תומכים כניסות למכוניות בין המגרשים הגובלים.
  4. בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה להיתר בניה יש למלא את הדרישות המשלימות כלהלן:
    - א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עריים מפורטת אשר חלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.
    - ב. תכנית פיתוח המגרש תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה בק.מ 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קווי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירוניות. כמו כן יש לציין כל מבנה הנמצא 10 מ' מגבולות המגרש.
    - ג. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבנין יוגש ישירות לוועדה המקומית.
    - ד. תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר בתיאום עם מהנדס הוועדה.
    - ה. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים.
    - ו. חזית לצד הרחוב - תידרש תכנית בניה המראה גם חזיתות בניינים במרחק 20 מ' מגבולות המגרש.
    - ז. הוועדה המקומית תהי רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים.
    - ח. יו"ר הוועדה המקומית רשאי לרשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לשם מניעת כל חריגה אן סטיה של הבניה הנקבע בתכנית זו הוועדה המקומית תקבל הצהרה חתומה ע"י מגיש הבקשה המבקש את היתר הבניה בדבר מודעת לסייג זה.
    - ט. בבית דן-משפחתי תוגש בקשה אחת להיתר בניה על ידי שני המשתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד.
  5. לא מאושר בניית מסלעות בשטח התכנית.
  6. בכל היתרי הבניה יקבע שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:
    - א. אישור ביצוע המתווה.
    - ב. אישור ביצוע השלד.
    - ג. אישור סופי ומתן תעודת גמר.
- תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. הוועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינם תואמים לתקנות התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם
  1. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בתכנית

עיצוב אדריכלי	6.2
<p>זו ו/או תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.</p> <p>ב. מהנדס הוועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:</p> <p>1. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים, וכדו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים בלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.</p> <p>ג. מרחב מוגן: מרחבים מוגנים ייבנו בתחום הבנין בהתאם לתקנות הג"א.</p> <p>ד. מהנדס הוועדה יודא כי חומרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.</p>	



חשמל	6.3
<p>א. תנאי למתן היתר 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 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>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית 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</p>	





6.3	חשמל
	<p>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 כרייה 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.</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>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים צבוריים פתוחים או בשטחים למבני ציבור ובאיזורי מגורים. התחנות תוקמנה בתוך מבנה או במרווחים הצדדיים, הקדמיים או האחוריים בתנאי שתשולב בעיצובה במבנה שליטה.</li> <li>2. גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע על ידי חברת חשמל.</li> <li>3. על היזמים להקצות אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל בתוך המגרש מקום מתאים, חדר או שטח קקע בשביל תחנת הטרנספורמציה.</li> <li>4. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשי של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</li> <li>5. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.</li> </ol>

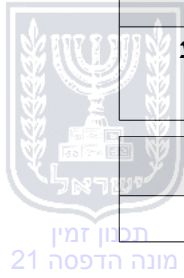
6.4	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. סה"כ 3 מקומות חניה בתחום המגרש כמצויין בתכנית בינוי המצורפת.</p> <p>ב. לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים לרחובות הגובלים, פרט לכניסות המוגדרות מהרחובות המשולבים כפוף לתכנית בנוי הכוללת פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר בניה של מבנה לרכב בשטח 25.0 מ"ר עם מרווח בניה קדמי 0- מ', הכל לפי חזית אחידה לכביש כמתואר בתשריט המצורף.</p>

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב :</p> <p>כל בית יהיה מחובר לרשות הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה . פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם הנחיות תאגיד "פלג הגליל".</p> <p>ניקוז :</p>

<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטיבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה כפי שמסומן בתשריט, ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>תברואה:</p> <p>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><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תקשורת</b></p> <p>מערכת תקשורת: טלפון, טלביזיה וטלביזיה בכבלים תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. כל הקוים והחבורים לבתים יהיו תת קקעיים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי הנגר עילי בתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח וזאת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הועדה רשאית להורות בודעה בכתב למבצעי התכנית, (החברה המפתחת) או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם.</p> <p>לא תותר גדיעת עצים בתחום המגרש למעט עצים הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שיגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים ע"ג תשריט מצב מוצע בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 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>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></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 ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	<p><b>6.11</b></p>



<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	כל מערכות התשתית תהיה תת- קרקעית.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מייד עם אישורה.

