

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0834549

מול ארבל

צפון

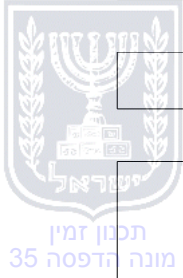
מחוז

מרחב תכנון מקומי טבריה

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

בעקבות גילוי מערת קבורה במהלך עבודות פיתוח בגבולות תכנית מס' ג/15600 נוצר צורך לבטל מגרש מגורים ולהפכו לשצ"פ.
על מנת לשמור על מספר יחידות הדיור המקורי הועברו 6 יח' דיור למגרשים סמוכים באמצעות חלוקה מחדש, ותוספת קומה במגרשים 205, 206 ו 207 ללא תוספת זכויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מול ארבל

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

207-0834549

מספר התכנית

195.748 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



א) 62, (1) א) 62, (13) א) 62, (15) א) 62, (4) א) 62, (א) 62, (4) א) 62, (א) 62, (7) א) 62, (6) א) 62, (5) א) 62, (א) 62, (8) א) 62, (9)

לפי סעיף בחוק

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	טבריה
קואורדינאטה X	249706
קואורדינאטה Y	745568

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בצפון טבריה וגובלת בצפונה בתל רקת ובמזרחה בכביש 348.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מול ארבל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		31, 39-40

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2009		3292	5939	תכנית זו מחליפה את קביעותייה של תכנית ג/ 15600, בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 15600
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 11764 בתחומה של תוכנית זו	כפיפות	ג/ 11764
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18071



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדי פוליטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדי פוליטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינויי	14: 27 30/09/2020	גדי פוליטי	07/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינויי
לא	חתכים 1: 100	11: 22 09/03/2021	אוהד גת	01/02/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	תוכנית נוף	11: 18 09/03/2021	אוהד גת	01/02/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 00 12/10/2020	משה ליבוביץ	06/10/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	01: 30 21/01/2022	גדי פוליטי	20/01/2022	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088222		

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 מחוז צפון	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**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	גדי פוליטי	38798	גדי פוליטי אדריכל בע"מ	חיפה	שד הנשיא	131			gadi.politi@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות נוף	יועץ נופי	אוהד גת	120734	שלמה גת אדריכלי נוף	נוף איילון	ספיר	1	08-6104026	08-6900931	ohadgat@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	36680	גרונר ד.א.ל מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 מס' יח"ד במגרש מבלי להגדיל את סה"כ יח"ד בתכנית וזאת עקב ביטול מגרש מגורים אחר והפיכתו לשצ"פ עם הנחיות לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי לפי גודל מגרש, איחוד וחלוקה.
שינויי חלוקת שטחי הבנייה המתרים מתכנית ג/15600.
הרחבת שצ"פ וקביעת שטח לאחר שימור.
תוספת קומה.
שינויי קווי בניין.
שינויי הוראות בינויי וקביעת הוראות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	208 - 205
מתקנים הנדסיים	10031
שטח ציבורי פתוח	6073 - 6071
דרך מאושרת	9071
דרך משולבת	9021

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	208 - 205
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	6071

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,258.99	21.15
דרך משולבת	2,773.32	17.99
מגורים	8,217.57	53.32
מתקנים הנדסיים	41.81	0.27
שטח ציבורי פתוח	1,120.49	7.27
סה"כ	15,412.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,258.99	21.15
דרך משולבת	2,773.32	17.99
מגורים	7,169.94	46.52
מתקנים הנדסיים	41.81	0.27
שטח ציבורי פתוח	2,168.12	14.07
סה"כ	15,412.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגרשים 205-208 : יחידות מגורים הכוללות בתים משותפים בבניה מדורגת. נספח הבינוי מגדיר את סוג המגורים המומלצים הנובעים ממיקומם ביחס למערכת הטופוגרפית ומערך הכבישים. הבינוי עוקב אחר מערכת הדרכים ומחזק אותה. לבינוי נלוות הנחיות לגבי גובה בניינים תוך התייחסות מירבית למבנה הטבעי של הטופוגרפיה. הבינוי מתייחס למבטי נוף קרוב ורחוק, ליחסי הגומלין בין בניינים סמוכים וליחס בין הבנוי והפנוי.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מגרשים 6071-6073 : גנים, שבילים, מתקנים ומשטחים לספורט, איזורי תצפית ושבילים. 6071 - כולל מערת קבורה קיימת אשר תשולב כחלק מפיתוח השצ"פ ותאפשר כניסה עתידית לפי הצורך למבקרים.
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	מגרש 10031 : מבנים הנדסיים כוללים חדרי טרנפורמציה וחדרים טכניים של בזק, גובה מבנים אלה לא יעלה על קומה אחת.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מגרש 9071 : כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מגרש 9021 : כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 5	8	4	7	6	21	6	40	(1)	0	180	750	599	205	מגורים ב'	מגורים
(2) 5	8	7	4	7	24	14	40	(1)	0	420	1750	1246	206	מגורים ב'	מגורים
(2) 5	8	7	7	7	24	14	40	(1)	0	420	1750	1236	207	מגורים ב'	מגורים
(2) 5	8	4	7	7	24	14	40	(1)	0	420	1750	1078	208	מגורים ב'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצידי באישור הוועדה המקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינון ונטיעות הכוללת הסדרת הניקוז ואיסוף הנגר העילי.

ב. תותר בניית קומת חניה בתכסית של 60% משטח המגרש.

ג. למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים. קומת חניה/מרתף אינה כלולה במניין הקומות המצויין בטבלה.

ד. מספר קומות מירבי בבניה הרוויה הינו בהתייחס לסימון ± 0.00 המצויין בנספחי הבינוי. במגרשים הכלולים במגורים א' מספר הקומות המצויין בטבלה הינו מספר הקומות המירבי האפשרי וכולל קומות מעל ומתחת מפלס 0.00. מספר קומות מירבי / מספר קומות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים. גובה קומה מירבי במבני המגורים לא יעלה על 3.5 מ' (הפרש בין רצפות עוקבות).

ה. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

ו. חניה: שטחי השרות לא כוללים את השטחים הנדרשים לחניה, אלה ייקבעו ע"פ התקן הנדרש לעת הוצאת היתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות בהתאם לתוכנית ג/11764 עבור חניה תת קרקעית, מתקנים הנדסיים ומחסנים..

(2) קו בניין קדמי מתחת לכניסה הקובעת - 0 מטר - ובהתאם לתכנית ג/11764.

6. הוראות נוספות

6.1

קווי תשתית

מסתורי צנרות:

כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.

6.2

הוראות בינוי

חומרי גמר -

כל בית מגורים משותף, חייב בחיפוי אבן בגימור שיתואם עם מהנדס העיר.

היקף חיפוי האבן יהיה לפחות 80% משטח מעטפת הבנין.

מסתורי כביסה -

ייבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר. פרטי מסתורי הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה.

6.3

**מתקנים ו/או שימושים זמניים
סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה**

תותר הצבתם של מבנים ארעיים באתרי בניה בלבד לצורך איחסון חומרי בניה

ומשרדי האתר, ובלבד שתוגש בקשה להיתר בגינם על פי החוק ויצויין משך הזמן

המירבי לשימוש בהם. מיקום המבנים הארעיים יהיה בתחומי המגרש בלבד וללא

שיהיו כפופים למגבלות קוי הבנין בתכנית מאושרת ויפונו טרם מתן אישור לחיבור

מבנה הקבע למערכות המים והחשמל.

6.4

הוראות בדבר ביסוס

א. נגר עילי:

יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשמים ינוקזו

בצורה מסודרת למערכת ניקוז שכונתי. מומלץ לתכנן הגנות של יריעות ומשטחי אספלט

מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנים.

בתוך חתך הסלע ניתן לפגוש בצורה אקראית נביעות מים שהן מים שעונים הכלואים



בשכבות הסלע בדרך כלל המים פורצים החוצה תוך כדי חפירה. זיהוי של מים במהלך

החפירות למגרשים והמבנים ידרוש פתרון של איסוף המים על ידי תעלות עם צינורות

שרשורים וכו'. הפתרון יאושר על ידי מהנדס הביסוס וההידרולוג של הפרויקט.

יש לתכנן מערכות ניקוז תת-קרקעיות מורכבות מתעלות מלאות בחצץ וצינורות והתעלה

עצמה תצופה באלמנט אוטם (כגון : H.D.P.E). יש חשיבות רבה לתכנון מערכת זו ועליה

להבטיח שליטה מלאה בזרימות בלתי מוסדרות.

ב. מים וביוב :

1. אין להעביר צינורות ביוב, מתחת למבנה (ראה דרישות תקן 940).

כל קווי המיל והביוב יהיו מרוחקים 3 מטר מבניינים.

2. כל קווי המים והביוב יונחו בתוך תעלות "מצופות" ב- H.D.P.E (או שווה ערך).

3. הצינור השרשורי יהיה לכיוון אזור נמוך לניקוז גרביטציוני.

4. עבודת הקבלנים תהיה תוך הקפדה מירבית למערכת הניקוז ההשקיה והאשפחה.

מים זורמים יהיו בשליטה וינוקזו במהירות במשך כל תקופת ההקמה והעבודה וכו'.

5. מערכות הניקוז מאחורי קירות תומכים יתוכננו כך שמים יוזרמו גרביטציונית אל מחוץ לאתר.

6. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון

מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

ג. עבודות עפר וביסוס :

1. בעונת הגשמים ידאג הקבלן לכך ששטחו יהיה מנוקז במהירות כדי שהמים לא יעמדו במגרש.

2. אין לבצע כל עבודות חפירה באזור זה ללא תכנון מפורט וחישוב יציבות ויש צורך בביצוע

עבודות דיפון עם עוגנים וחיזוקם כנדרש לפי תכנון מפורט.

3. כל תכנון בכל קטע שהוא באתר מחייב קידוחי ניסיון מפורטים עם ניתוח גיאולוגי



הוראות בדבר ביסוס	6.4
<p>והידרולוגי</p> <p>וחישובי יציבות מדרונות. התכנון המפורט יעשה על פי ממצאי קידוחי ניסיון שדרושים בשטח,</p> <p>וכפוף להנחיות מהנדס גיאוטכני.</p> <p>4. עבור חפירות בחורף, יידרש הקבלן להציג תוכנית עבודה לניקוז של האתר הכולל שיפועים</p> <p>לכיוון בורות ומשאבות לאיסוף המים.</p> <p>5. חפירות ייעשו רק על פי תכניות המתכנן ובאישור יועץ הקרקע של הפרויקט. שיפועי החפירה</p> <p>הזמניים המותרים יהיו 1 אנכי ל-2 אופקי וגובה החפירה המקסימלי הוא 6 מטר. כל 5-6 מטר</p> <p>גובה תתוכנן "ברמה".</p> <p>6. שיפוע חפירה לטווח ארוך (קבוע) יהיה 1:4 (1 אנכי ל-4 אופקי, אלא אם כן יאותרו שכבות שלע קשה בהם יאושר שיפוע חריף יותר) יש לצפות לעומקי ביסוס גדולים מהמקובל על ידי</p> <p>כלונסאות. הכלונסאות יחדרו תמיד לסלע ו/או חוואר שמתחת לסלס. אין להרשות חפירות</p> <p>לסיכון משטחים עליונים קיימים ו/או מבנים עליונים קיימים. כל תכנון ילווה בחישובי יציבות.</p> <p>(ראה סעיף 3.3 א'-12 בתוכנית מתאר מס' 15600)</p>	

עיצוב אדריכלי	6.5
<p>א. לפחות 75% מן החנויות הנדרשות עפ"י התקן יהיו- תת קרקעיות בצורה שתאפשר פיתוח שטחי הקרקע שמעליהן.</p> <p>ב. כל המגרשים יחויבו במספר מבנים נפרדים שלא יפחת מן המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ג. כל השטחים מחוץ למתווה הבניינים פרט לצורכי גישה לרכב ולהולכי רגל יהיו מגוננים.</p> <p>ד. מפלסי הכבישים הציבוריים ומפלסי הכניסה למבנים המצויינים בתכנית הבינוי מחייבים בסטיה של +/- 100 ס"מ באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.5

עיצוב אדריכלי

- ה. חומרי גמר - חיפוי חיפויי שח קירות המבנים יהיה באבן טובזה בהירה. גווני משקופי אלומיניום לחלונות / דלתות ומעקות חיפויים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ו. חובת קירוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניה מן הבניה בעומק של 1.5 מטר לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.
- ז. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגגות אלא מוסתרים בבניה, קולטי השמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדיים והאחוריים יוסתרו באמצעות בניה.
- ח. גגות שטוחים יבוצעו בשכבה עליונה של אגרגט לבן או באמצעות יריעות ביטומניות הכוללות אגרגטים קטנים טבעיים ביריעות.
- ט. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכת מים ביוב פועלות.
- י. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלוניים והמוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תיחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי של חלקיה הנמוכים מ- 1.8 מטר, יכלל במניין השטחים המותרים למטרה עיקרית.

6.6

סביבה ונוף

הוראות עיצוב נופי -

א. חניות וכבישים:

- בשטחי החניות שלאורך הכבישים ובמגרשים הפרטיים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ולנטיעות. מפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העצים הבוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מטר. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו עצים חצי בוגרים.
- בכל החניות והמדרכות לאורך הרחובות יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה



סביבה ונוף	6.6
<p>ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים - לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).</p> <p>ב. מגרשי בניה:</p> <p>1. עבור כל מבנן תוגש לאישור מהנדס העירף תכנית גינון ונטיעות עם רישמת צמחיה מפורטת ותכנית השקיה הכוללת פירוט אביזרי ההשקיה וראש המערכת. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.50 מטר. העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימלי של 10 מטר. כל מגיש בקשה להיתר בניה יחוייב בנטיעת שלושה עצים בוגרים (בקוטר גזע של 5 ס"מ) לפחות בתחום מגרשו. נטיעת העצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בניה.</p> <p>3. בכל יחידת דיור לה מוצמד שטח קרקע יינטעו עצים בוגרים כנ"ל ובגובה 2.5 מטר לפחות בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה.</p> <p>ג. שפך ועודפי קרקע:</p> <p>1. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. לא תותר כל עבודה אלה רק לאחר בניית קירות תומכי מילוי בגבול המגרש.</p>	
עתיקות	6.7
<p>א. 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.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	

6.7	עתיקות
	<p>ג. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 ג' -7 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p> <p>ה. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין לא פורסם 59373/0 תל רקת ; 51410/0 "רקת, תל (מזרח)" י"פ : 7245 עמ" 5076 מיום : 07/04/2016 .</p> <p>ו.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>ז. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ח. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ט. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או 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	שימור
	<p>1. יש לאטום את המערה אשר במגרש 6071 משיקולי שימור, אולם יש לעשות זאת באופן שיאפשר את ניטורה והתערבות לשימור בעתיד, וזאת באמצעות התקנת פתח שירות אטום/נעול במדרון (דרך שוחה או תא ביקורת תת קרקעי).</p> <p>2. יש להגביל עבודות של כלים מכאניים בשטח מעל המערה ובכל מקרה לתאם כל פעילות כולל פיתוח שטח ושתילה גננית עם רשות העתיקות (וזאת עקב חשש מצמחייה בעלת מערכת שורשים חודרנית והשקייה מופרזת).</p> <p>3. יש לגדר את המתחם של המערה התת קרקעית בהתאם להיקף שלה המוטל על הקרקע שמעליה - ובתוספת שוליים ברוחב של מטר וחצי</p>



6.9	חניה
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כנדרש בתקנות, ועל פי מסמך מדיניות החניה העירונית המאושרת והתקפה בעת מתן היתרי בניה</p>

<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 ג' -1 בתוכנית מתאר מס' גו (15600)</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>2. הפקעות : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. 3. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12 חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>אזור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11 מטר. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 25 מטר. הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

חשמל	6.12
<p>יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3ב' - 2 בתוכנית מתאר מס' 15600)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
<p>ניקוז ביוב ומים -</p> <p>א. ביוב:</p> <p>כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטאריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזי של העיריה. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מטר מגבול המגרש.</p> <p>בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>הרשות המקומית רשאית להעביר קווי ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מטר מהגבול.</p> <p>ב. מים:</p> <p>מקום מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יספוקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז:</p>	



<p>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז של השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה -</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית מונה הדפסה 35 תכנון זמין</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 ב' 1+3 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>6.14 הוראות פיתוח</p>	
<p>- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי הבניה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חניה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינון ונטיעות.</p> <p>- גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חניה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.</p> <p>- התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גוונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיית החוק והתקנות הנוגעות לענין.</p> <p>- לא תותר התקנתן של אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים למגורים ולמשרדים בתחום הרשות וברדיוס של 50 מטר לפחות משטח המותר לבניה לשימושים אלו.</p> <p>- אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד ובתנאי שיוסותרו על ידי מעקה הגג, כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

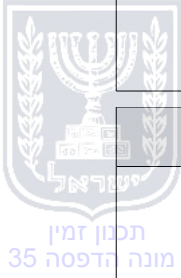
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.14</p>
<p>- הועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של פרטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.</p> <p>- הועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכו' ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.</p> <p>- הועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבניה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בניין באזור מבני ציבור או באזור למרכז אזרחי, כאשר ממוקם הבנין בהצטלבות דרכים או במגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שנדרש הדבר עקב עיצוב אדריכלי של המקום</p>	
<p>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. (ראה סעיף 3.3 ג'-1 בהוראות תוכנית מתאר מס' 15600).</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 ג'-8 בתוכנית מתאר מס' 15600)</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>תכנית פיתוח - תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר</p>	



<p>6.17 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>עבור המבנים במגרש. התכנית תוכן בקני"מ 1:100 ותכלול: גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון שתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכל באישור מהנדס העיר. לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.</p>	
<p>6.18 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
<p>מכלי המים יותקנו בתוך המבנה או בחלל גג הרעפים, קולטי השמש יותקנו במישור גג הרעפים או במסתור באישור הועדה המקומית</p>	
<p>6.19 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.19</p>
<p>מערכת סולארית: מכלי המים יותקנו בתוך המבנה או בחלל גג הרעפים. קולטי השמש יותקנו במישור גג הרעפים או במסתור באישור הועדה המקומית. (ראה סעיף 3.3. א'-4 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p>	
<p>6.20 שרותי כבאות</p>	<p>6.20</p>
<p>כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם. הידרנטים - קבלת התחייבות של מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם יהיו תנאי להוצאת היתר בניה. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3. ג'-9 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p>	
<p>6.21 תוכנית הסדרת שטח</p>	<p>6.21</p>
<p>הפרשי גבהים - קירות תומכים - מסלעות: א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו על ידי קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר על ידי מהנדס העיר). ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה. ב. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר יהיו אופקיים). ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדיים נגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש / קיר תחתון ד. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדיים בין שני המגרשים לא יעלה על 3.0 מ'</p>	



<p>תוכנית הסדרת שטח</p>	<p>6.21</p>
<p>תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים לגדר. יהיה מסד בגובה 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופיים שלידה, הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי הברזל יהיו מגולוונים. ה. לא תותר בניית מסלעות.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.22</p>
<p>- לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הועדה המקומית. - פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתית וכל שירות ציבורי אחר בהתאם לתכנית שתוגש ובאישור מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית. - הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. תנאים לביצוע התוכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. (ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 ג' -4 בתוכנית מתאר מס' 15600)</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.23</p>
<p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	
<p>לא יוצא היתר בניה לבניינים ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.</p>	
<p>אנטנות</p>	<p>6.24</p>
<p>לא תותר הקמת תרני אנטנות טלוויזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה כל התקנת אנטנה תהיה באישור הועדה המקומית. (ראה סעיף 3.3 א'-5 בתוכנית מתאר מס' 15600)</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.25</p>
<p>מעקות גדרות ושערים : א. כל הקירות בגבולות המגרשים יהיו מצופים באבן בזלת. ב. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש, שאינם קירות אבן וכן של שערי הכניסה למגרשים</p>	





6.25	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד.</p> <p>ג. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים הציבוריים השונים (לאורך כבישים, שצי"פים רוחביים ושצי"פ ואדי) יהיו מפרופילי ברזל בלבד.</p> <p>(ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 א'-10.4 בתוכנית מס' ג15600).</p>



6.26	גגות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>א. כל גגות המבנים באזור מגורים א', יצופו ברעפי חרס אדומים ויהיו משופעים בשיפוע מירבי של 30 מעלות.</p> <p>ב. באזור בניה מדורג יהיה רק גג הדירה העליונה מצופה ברעפי חרס כני"ל כל שאר הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים או מכוסים בחצץ לבן על שכבת האיטום.</p> <p>(ראה סעיף בהוראות כלליות 3.3 א' -2 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p>



6.27	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. (ראה סעיף 3.3 ג-5 בתוכנית מתאר מס' ג15600)</p>

6.28	סטיה ניכרת
	<p>הגובה האבסולוטי (כולל גובה המעקה) המקסימלי של המבנה אשר במגרש 206 לא יעלה על 163.30 מ'.</p> <p>הגובה האבסולוטי (כולל גובה המעקה) המקסימלי של המבנה אשר במגרש 207 לא יעלה על 163.80 מ'.</p> <p>הגובה האבסולוטי (כולל גובה המעקה) המקסימלי של המבנה אשר במגרש 208 לא יעלה על 163.80 מ'.</p> <p>כל סטיה של מעל 120 סנטימטר בהתייחס לגובה המצויין בכל אחד מ-3 המגרשים הנ"ל - ייחשב כסטיה ניכרת - למעט חדר מעליות ומתקנים מכניים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. (ראה סעיף 4 בהוראות תוכנית מתאר מס' ג15600).



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35