

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0952119

שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים - האני אבו דיבה



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | הגליל המזרחי |
| 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

מדובר בתכנית שמשנה קו בניין אחורי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ', ומוסיפה אחוזי בנייה כלליים (בשיעור של 10% , 51 מ"ר) , באדמות טורעאן גוש 16607 , חלקה 216 , מגרש 66 , לפי תכנית תמל 1008 " רכס טורעאן " .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי קו בניין ותוספת אחוזי בנייה כלליים - האני אבו דיבה

מספר התכנית 251-0952119

1.2 שטח התכנית 507.680 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) (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 הגליל המזרחי

235525 קואורדינאטה X

743225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון טורעאן - רכס הר טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טורעאן - רכס הר טורעאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16607 | מוסדר | חלק | 66 | |

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



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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 07/07/2016 | | 8454 | 7299 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, התכנית מוסיפה זכויות בניה ומשנה קווי בניין . וכל יתר הוראות ונספחים תכנית תמל 1008 ממשיכות לחול . | שינוי | תמל/ 1008 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אסעד סלאמה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אסעד סלאמה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 05 16/02/2021 | אסעד סלאמה | 16/02/2021 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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 | פרג' מוחמד (1) | | | טורעאן | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 253.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|--------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | פרג' מוחמד | | | טורעאן | (1) | | | | |

(1) כתובת: ת.ד 253.

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 (1) | 2 | 03-9533333 | 02-5456058 | |

(1) כתובת: ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------|--------|--------|-----|------------|-----|-------------------------|
| | עורך ראשי | אסעד סלאמה | | אסעד סלאמה | טורעאן | טורעאן | | 04-6517654 | | eng0505343875@gmail.com |
| מודד | מודד | עומר עדוי | 1096 | | טורעאן | (1) | | | | omar132@bezeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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

תוספת זכויות למגרש ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'
2. תוספת אחוזי בנייה.
3. קביעת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 507.72 | 100 |
| סה"כ | 507.72 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 507.7 | 100 |
| סה"כ | 507.7 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים .</p> <p>ב. חניה , מחסנים .</p> <p>ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי לדיירי המבנה .</p> <p>ד. מסחר קמעונאי .</p> <p>ה. מעונות יום .</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1- המבנה יותאם לשפוע הטבעי הקיים . יושם דגש לפיתוח " החזית החמישית" - הגגות , בפיתוח המגרשים .</p> <p>2- תותר המרה ממגורים לשטחי מסחר, משרדים ומעונות יום בקומת הקרקע .</p> <p>יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור המגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב. לא יותרו עסקים שעניינם יצור של מוצרי מזון .</p> <p>3- השטח המותר להמרה לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי) ויהיה חלק מסה"כ השטחים המותרים .</p> <p>4- יינתן פתרון כניסה נפרד וחניה ע"פ התקן ונגישות לשטחים אלה .</p> <p>5- המרת שטחים תותר בכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כדין .</p> <p>6- מחסנים :</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין .</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה .</p> <p>7- מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף , המרתף לא יבלוט מקווי הבניין .</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה-0.00 של המבנה ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה, לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' .</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד .</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>חניות מקורות לרכב :</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן פרט לתאי שטח פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>קווי בניין לחניות רכב :</p> <p>קדמי : 0.0 מ'</p> <p>צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניה רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים בלבד.</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> |



| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- גובה המבנה</p> <p>גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה</p> <p>2- מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנה יהיו טיח עמיד צבעוני או אבן.</p> <p>3- גגות</p> <p>הגגות יכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת דודי וקולטי השמש.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שנוזק לתחזוקה שוטפת מינמלית.</p> <p>4- תשתיות</p> <p>לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.</p> <p>יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים, וכדומה.</p> <p>הפילרים יהיו אחידים .</p> <p>5- ניקוז</p> <p>ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים) יעשו לתוך המגרש בלבד.</p> |
| ד | <p>תכנית בנין</p> <p>1- מחסנים</p> <p>תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית של עד 8 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין .</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין .</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה .</p> <p>2- מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף , המרתף לא יבלוט מקווי הבניין .</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה-0.00 של המבנה ע"פ תכנית פיתוח שתוגש בשלב של היתר בניה, לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' .</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד .</p> |



תכנון זמין
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) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-----------|-----------|-----------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- צמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | 508 | טורעאן | 100 | מגורים א' | מגורים א' | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 4 | 15 | 3 | 50 | | | 150 | 395 | | | |

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:

- קווי הבניין למרתפים ולחניות יהיו בתחום קוי הבנין כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה בקו בנין אפס.
- תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיור.
- ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
- על אף האמור לעיל, ייתכנו שינויים במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך התאמה לטיפוגרפיה.
- תיתכן העברת שטחי שירות ועיקרי מקומות על קרקעות לתת קרקעות ולהיפך במסגרת אחוזי בניה.
- מספר הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגגות.
- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית כרוכה בתאום עם תכנית בינוי המאושרות לכלל השכונה.

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

שטחים ציבוריים פתוחים :

א. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי תכלול הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, אמצעים לשימור והחדרת של מי נגר, אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם וכן יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה. כמו כן, תכלול הנחיות לעניין שימוש בצמחייה מקומית, העתקת הגיאופיטים וטיפול ומניעת צמחים פולשים.

ב. מניעת דרדרת ושפכי עפר- לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר ימצא פתרון לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את האמצעים שיינקטו בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו.

ג. חזות - אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולתיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.

ד. עירום עודפי עפר- יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.

ה. הנחיות לאזור התארגנות/מחנה קבלן :

1) אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.

2) תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן להסדרי תנועה זמניים-כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב .

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 יתוספו 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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.3 חניה</p> <p>ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>רעש בעת ההקמה :</p> <p>ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק .</p> <p>ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש .</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חשמל</p> <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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל/ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור</p> | <p>6.6</p> |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p align="center">רשות הניקוז האזורית.</p> | <p align="center">6.6</p> |
| <p align="center">6.7 הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס מבנים מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים . 2. אצירת אשפה כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח . הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת . 3. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם , לא יעלה גובה של 4 מ' ממפלס החצר הנמוכה , חריגה תיעשה רק באישור של ועדה מקומית . כל גדרות הבניין וקירות התומכים ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח . לא יותר גימור בטון חשוף . 4. מעקות והגדרות כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר . 5. הקירות הגובלים ברחובות לא יעלו על גובה 2 מטר ממפלס המדרכה הצמודה . תותר הקמת מעקה נוסף הדרוש לפי חוק התכנון והבניה מחומרים קליט ברזל , פריקסטי בטון וכו'.</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p align="center">6.8 ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p align="center">6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p align="center">במידה וקיימים עצים בוגרים, תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור פקיד היערות.</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p align="center">6.10 פסולת בניין</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בניין : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p align="center">6.11 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p align="center">6.12 פיתוח תשתית</p> <p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז .</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י</p> | <p align="center">6.12</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.12 פיתוח תשתית</p> | <p>6.12</p> |
| <p>המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים . במידת הצורך , יבוצע טיפול קדם במגרש , טרם החיבור חמערכת הביוב העירוני . ג. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולריים) , יהיו תת-קרקעיים .</p> | |
| <p>6.13 שרותי כבאות</p> | <p>6.13</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.14</p> |
| <p>א. תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכניות על-פי הנחיות רשות התמרוך המוסמכת (חניות, ביצוע מדרכות וכו'). ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> | |
| <p>6.15 תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.15</p> |
| <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .</p> | |
| <p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.16</p> |
| <p>א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתתבסס על עקרונות הנספחים שצורפו ושתאושר ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה, תכנית זו תכלול הוראות מפורטות בדבר : 1. מפלסי קרקע סופיים, חומרי בנין וחומרי גמר, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח הציבורי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, פילרים של חשמל, תקשורת ומים, ניקוז הגגות, חומרי בניה וכדומה. 2. תכנון של מערך כל הדרכים בתכנית וחיבורן לדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן. 3. תכנון מפורט של הנחיות ופתרון להעלאת והורדת נוסעים למגרשים הציבוריים. 4. 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. 5. פתרון פסולת הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> | |
| <p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.17</p> |
| <p>יוקפדו על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי) . כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה, ובכפוף להנחיות רשות מקרקעי ישראל .</p> | |
| <p>6.18 מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.18</p> |
| <p>הגובה לא יחרוג מ- 24 מ' מעל פני השטח אלא באישור של נציג שרהב"ט בועדה מחוזית צפון . תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> | |
| <p>6.19</p> | <p>6.19</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובנייה</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1 | תכנית זו הינה חלק קטן מתמ"ל 1008 וכפופה לשלבויות הקבועה בה | |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6