

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 207-1040799

מגרש 139- מול ארבל טבריה

צפון

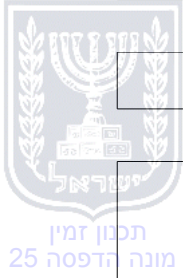
מחוז

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

בתכנית אנו מבקשים תוספת שטח עיקרי, שינוי קווי בניין והוראות בדבר עיצוב אדריכלי. תכנון מבנה דו משפחתי מתייחס לשמירה כיוון נוף לכנרת. בגלל שמגרש נמצא בין שני כבישים עם הפרש גובה 6 מ' שינינו מפלסי כניסה ליחיד לפי חתך המצורף בתכנית בינוי בכדי לאפשר פתיחת נוף לכנרת לכל אחד מבתים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 139-מול ארבל טבריה

מספר התכנית 207-1040799

1.2 שטח התכנית 0.841 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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)

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  
249850  
קואורדינאטה Y  
745291

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מול ארבל טבריה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		29, 36

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 25



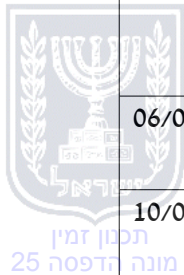
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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	מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים הרלוונטים	החלפה	15600 ג/
10/08/2014		7320	6854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18071. הוראות תכנית ג/ 18071 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18071 ג/
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11764 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר הרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר הרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	15: 37 03/04/2022	יאיר הרמן	03/04/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	13: 38 01/12/2021	יאיר הרמן	30/11/2021		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
	פרטי	נחמן בניימין			פוריה עלית	פוריה עילית		050-6762845		beni.nachman@gmail.com
	פרטי	חן מורד			פוריה עלית	דרך המצוק		050-2110332		chenmor71@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	נוף הגליל	חרמון		073-2548263		nikolk@land.gov.il

**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	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	לח"י		054-6840030		herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	חן ציון מתניה	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		052-2694954		mate@netofam.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 שטח לבית דו-משפחתי וקביעת קווי בניין בשכונת בני בתך טבריה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
2. שינוי קווי בניין צדדיים וקביעת קווי בניין לבריכות ופרגולות לפי סעיף 62א (א) (4).
3. ביטול גג רעפים לפי סעיף 62א (א) (5).
4. שינוי בחלוקת מס' הקומות בין מעל המפלס למתחת למפלס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	139

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	139
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	139

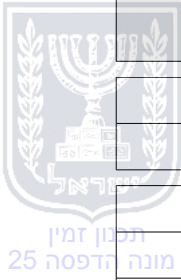
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	841	100
סה"כ	841	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	840.68	100
סה"כ	840.68	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
למגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
יחידת דיור דו-משפחתית צמודת קרקע.	
איחוד וחלוקה	ב
באישור הועדה המקומית תותר חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים ובתנאים שיישמרו קווי הבניין וזכויות הבניה יחולקו שווה בשווה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי				
(2) 5	(2) 3.6	(2) 3.6	(1) 1	(1) 2	2	50	סה"כ שטחי בניה 499	80	419	841	מגורים	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:

תותר להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה ללא שינוי את סה"כ שטח המותר לבניה. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בניין אפס קדמי וצדדי באישור ועדה מקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינן ונטיעות הכוללת הסדר ניקוז ואיסוף נגר העילי. תותר בניה חניה בתכסית של עד 60% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמייות של המבנים.

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

- (1) מס' קומות-נספר לכל יח"ד בנפרד עפ"י נספח בינוי.
- (2) בנוסף קו בניין תחתי לבריכות וקו בניין עילי פרגולות-לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.1</p>
<p>1. חומרי גמר- חיפוי חיצוני יהיה באבן בהירה בשילוב אבן כהה (בזלת) או דמוי עץ לצורך עיצוב הבית.                  2. חובת קירוי כניסה לדירה בעומק עד 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.                  3. גגות הבתים יהיו שטוחים כולל אגרגט לבן.                  4. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגג אלא מוסתרים בבניה. קולטי שמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדיים ואחוריים יוסתרו באמצעות בניה.</p>	
<p><b>6.2 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.3 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.3</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.5 דרכים וחניות</b></p>	<p>6.5</p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.                  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><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.6</p>
<p>יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשם ינקזו בצורה מסודרת למערכת הניקוז שכונתי. מומלך 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 שעונים הכלואים בשכבות הסלע בד"כ המים פורצים החוצה תוך כדי חפירה. זיהוי של מים במהלך החפירות למגרשים והמבנים ידרוש פתרון של איסוף המים ע"י תעלות עם צינורות שרשורים וכו'. הפתרון יאושר ע"י מהנדס הביסוס וההידרולוג של הפרויקט. יש לתכנן מערכת ניקוז תת-קרקעיות מורכבות מתעלות מלאות בחצץ וצינורות והתעלה עצמה תצופה באלמנט איטום, יש חשיבות רבה לתכנון מערכת זו ועליה להבטיח שליטה מלאה בזרימות בלתי מסודרות.</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p>6.7</p>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>	





<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינאי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.8</b>
<p>מים, ביוב וניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אין להעביר צינורות ביוב מתחת למבנה ( ראה דרישות תקן 940).</li> <li>2. כל קווי המים והביוב יהיו מרוחקים 3 מ' מבניינים.</li> <li>3. הצנור השרשורי יהיה לכוון אזור נמוך לניקוז גרביטציוני.</li> <li>4. עבודת הקבלנים תהיה תוך הקפדה מירבית למערכת הניקוז ההשקיה והאפשרה. מים זורמים יהיה בשליטה ונוקזו במהירות במשך כל תקופת ההקמה והעבודה וכו'.</li> <li>5. מערכת הניקוז מאחורי קירות תומכים יתוכננו כך שמים יזרמי גרביטציונית את מחוץ לאתר.</li> <li>6. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</li> </ol>	

<b>הוראות בדבר ביסוס</b>	<b>6.9</b>
<p>עבודות עפר וביסוס :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעונת הגשמים ידאג הקבלן לכך ששטחו יהיו מנוקז במירות כדי שהנים לא יעמדו במגרש.</li> <li>2. אין לבצעה כל עבודות חפירה באיזור זה ללא תכנון מפורט וחישוב יציבות ויש צורך בביצוע עבודות דיפון עם עוגנים וחיזוקים כנדרש לפי תכנון מפורט.</li> <li>3. כל תכנון בכל קטע שהוא באתר מחייב ביצוע קידוחי ניסיון מפורטים עם ניתוח גיאולוגי והידרולוגי וחישובי יציבות מדרונות. התכנון המפורט ייעשה ע"פי ממצאים קידוחי ניסיון שדרושים בשטח, ובכפוף להנחניות מהנדס גיאוטכני.</li> <li>4. עיבוד חפירות בחורף, יידרש הקבלן להציג תכנית עבודה לניקוז של האתר הכולל שיפויים לכיוון בורות ומשאבות לאיסוף המים.</li> <li>5. חפירות ייעשו רק ע"פי תכניות המתכנן ובאישור יועץ הקרקע של הפרויקט. שיפועי החפירה הזמניים המותרים יהיו 1 אנכי ל-2 אופקי וגובה החפירה המקסימלי הוא 6 מ'. כל 5-6 מ' גובה תתוכנן "ברמה".</li> </ol>	

6.9

## הוראות בדבר ביסוס

6. שיפוע חפירה לטווח ארוך (קבוע) יהיה 4:1 (1 אנכי ל-4 אופקי, אלא אם כן יאותרו שכבות סלע קשה בהם יאושר שיפוע חריף יותר) יש לצפות לעומקי בסוס גדולים מהמקובל ע"י כלונסאות. אין להרשות חפירות לסיכון משטחים עליונים קיימים ו/או מבנים עליונים קיימים. כל תכנון ילווה בחישובי יציבות.

6.10

## חשמל

חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אורירי 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים

הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית 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 עבודת בניה כלשהי מעל

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

חשמל	6.10
<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
סקר סייסמי	6.11
<p>כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ ביסוס קרקע/גיאולוגי, בדבר יציבות הקרקע לצורך קביעת סוג הביסוס, בהתייחס לרמת הסיכונים הסיסמיים של אזור התכנית ולגלישות הקרקע הקיימים במקום.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור ועדה מקומית לתכנון ובניה כחלק מבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תוכן בקנ"מ 1:100 ותכלול : גבהי גמר סופיים של הפיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון ושתילה, 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.</li> <li>2. גובה כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' מעל או מתחם לפני מפלס קרקע סופי. מדידת גובה תעשה במרכז המגרש, בחלקה הפונה לכביש הכניסה.</li> <li>3. לא תותר הקמת תרני אנטנות טלביזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה. כל התקנת אנטנה תהיה באישור ועדה המקומית.</li> <li>4. מכלי המים יותקנו בתוך המסתור או בחלל גג רעפים, קולטי שמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור ועדה מקומית.</li> <li>5. חובה קירוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניין בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.</li> <li>6. כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים, לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.</li> <li>7. כל השטחים מחוץ למבנה פרט לצרכי גישה לרכב והולכי רגל יהיו מגוננים.</li> <li>8. מסתורי כביסה יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר. פרטי מסתורי הכביסה ופרטי גמר שלו יפורטו בהיתר בניה.</li> <li>9. מסתורי צנרות - כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.</li> <li>10. לא יתן אישור לאיכלוס הדירות תרם תחילת פיתוחם של שטחים ציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור דירות למערכות מים ביוב פועלות.</li> <li>11. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש שאינן קירות אבן וכל שערי כניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.</li> <li>12. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

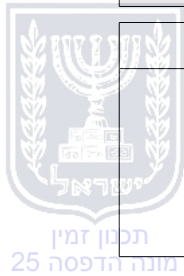
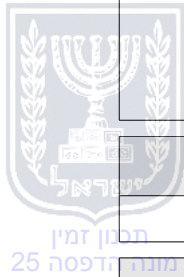


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25





<b>6.12 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.12</b>
<p>עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר).                      ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.                      13. לאורך הכבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיה אופקים).                      14. גובה קירות תומכים של מגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4 מ', באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת במרחק 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.                      15. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדים בין שני מגרשים לא יעלה על 3.0 מ'. תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. חגדר יהיה מסדר 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופית שליד הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי ברזל יהיו מגולבנים.                      16. לא תותר בניית מסלעות.                      17. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.                      18. 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.                      19. לא תותר כל העבודה אלה רק לאחר בנית קירות תומכי מילוי בגבול המגרש.</p>	

<b>6.13 סטיה ניכרת</b>	<b>6.13</b>
כל הקלה נוספת תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית	

<b>6.14 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b>	<b>6.14</b>
תנאי להיתר מכול תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כולל לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אזור הצפוני אשר מערכת הביוב המתוכננת קושרת למכון השאיבה בתחום תכנית תל-רקת, (תכנית ג/10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה
----------------