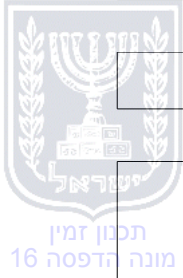


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-1035898

שינוי לתכנית 216-0293613.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
צפת  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו, על חלק ממגרשי המגורים מתכנית ג/19374, אשר מתוכננים במחיר למשתכן, באה על מנת לאפשר תכנון מיטבי למגרשים תוך ניצול נכון יותר של תאי השטח, תוך התקדמות התכנון המפורט של תאי השטח אשר בהם עוסקת התכנית.

השטח הממוצע העיקרי של כל דירה הוא 100 מ"ר. התב"ע שנכתבה בשנת 2009 לא הקצתה שטחים למרפסות, אך מכיוון שהופקדה רק ב 2012, לא עומדת בהוראות המעבר להתקנת מרפסות ומכך הדירות בעלות שטח ממוצע קטן בצורה משמעותית מהכוונה שהיתה בתכנית המאושרת.

למגרשים נקבעו קווי בניין מאוד מצומצמים המתאימים לקומה טיפוסית קטנה מאוד ולמעשה התוכנית המאושרת מפנה לפיתרון של דירות קטנות מסוג דופלקס' טיפולוגיה שאינה מתאימה לשטח דירה קטן, הופכת את הדירה ללא נגישה לבעלי מוגבלויות ומציבה בעיות נגישות רבות. הוראות התוכנית המאושרת מבקשות ליצור מבני חניונים מקורים מעל מפלס הרחוב בקווי 0, החלטה שמתאימה פחות למצבים אורבניים למעט במקרים חריגים.

בתכנית התקפה חסרה גמישות תכנונית ונדרשת התאמה למורכבות תכנונית בטופוגרפיה הייחודית בין היתר האפשרות לתכנון דירות גן, חוסר בשטחי שירות על קרקעיים לתכנון אופטימלי וכדומה.

השינוי בקווי הבניין מאפשר גמישות בטיפולוגיות של יחידות הדיור ומאפשר דירות בקומה אחת במקום בדופלקס ובכך כל הדירות נגישות גם לבעלי מוגבלות.

אפשרות תכנון דירות גן היא טיפולוגיה חשובה ביותר ביצירת שכונה הנטועה היטב בקרקע ובאה לענות על הצורך במגורים מרווחים המאפשרים גם עבודה מהבית: המרפסות והגינות מאפשרות איכות חיים וגבוהה ומגוונת לדיירים.

התב"ע באה על מנת לאחד בין חלק מהמגרשים, שינוי וקביעת קווי בניין, שינוי הוראות לגבי בינוי, הגדלת תכנית, שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומס' קומות, קביעת גובה מבנה, איחוד מס' יח"ד שניתנו בכל תא שטח לתא שטח מאוחד (ללא שינוי בסך יחידות הדיור) התאמת שימושים והתאמת ניספחי תנועה ובינוי למבוקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

שינוי לתכנית 216-0293613.

מספר התכנית	מספר התכנית	216-1035898
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	26.384 דונם
------------	------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	26.384 דונם
------------	------------	-------------

סוג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	------------	-------------------

סיווג התכנית	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	--------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (8), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (9)
---------------	---------------	---

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



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

מרחב תכנון מקומי

248397 קואורדינאטה X

762506 קואורדינאטה Y

שכונת מורדות רזים. כמופיע בתשריט.

**1.5.2 תיאור מקום****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			

מורדות רזים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13389	מוסדר	חלק	35, 39-42, 45-51, 54-55, 57, 60-63	
13390	מוסדר	חלק	4-5	

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
ג/ 19374	2022, 2026 - 2029, 2032 - 2040, 2043 - 2044, 2046, 2052 - 2055

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
31/01/2013		2582	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19374 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19374
17/08/2016		9107	7322	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	216-0293613



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דנה גב			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 52 17/05/2022	זהר אלטמן	17/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 20 07/04/2022	אחלאם יעקוב	07/04/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 11 05/04/2022	דנה גב	11/11/2021		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	04-6927472	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת	צפת	ירושלים	50	04-6927465	04-6927472	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ	חדרה	המסגר	22	04-6222444	04-6222544	liron@amramlcd.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גב	9502291	דנה גב בע"מ	פרדס חנה- כרכור	המושב	42	072-3387007		dana@gevim-arc.com
	אדריכל	זהר אלטמן	11448680		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408		architecture.altman@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362	ר.ג.מ. גיאודזיה והנדסה בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם	80	04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)	699	050-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 699.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 בצפת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8.
2. שינוי הוראות בדבר גובהם של ביניינים לפי סעיף 62א(א)4.
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.
4. שינוי קווי ביניין לפי סעיף 62א(א)4.
5. שינוי הוראות לגבי בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
6. אחו"ח לפי סעיף 62א(א)1.
7. תוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)16(א)1.
8. הוספת שימושים חזית מסחרית לתא שטח 4550 לפי סעיף 62א(א)11.
9. איחוד שטחי שירות עם שטחי החנייה לפי סעיף 62א(א)6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	6263 ,6061 ,5557 ,4647 ,4550 ,4249 ,4041 ,405 ,54 ,51 ,48 ,39 ,35

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	26,393	100
סה"כ	26,393	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	26,384.06	100
סה"כ	26,384.06	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. אזור מגורים. במבני טרסות או במבנים מדורגים כפי שמופיע בנספח הבינוי אשר יאפשר להתגבר על הפרשי טופוגרפיה.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה בחלקה 45 (מתא שטח 4550). גובהה של חזית זו יהיה קומה אחת גבוהה עם אפשרות לבניית יציע.</p> <p>3. ניתן לשלב משרדים, סטודיו ותעסוקה כשימוש נלווה למגורים בתאי שטח הנמצאים ברחוב 14, (נתאי שטח 4249,4550,51,405). שימושים אלו ימוקמו בקומת הרחוב הפונה לרחוב 14 בלבד.</p> <p>4. לא תתאפשר הקמת בתי מלאכה הגורמים לזיהום או הפרעה לסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות כלליות :</p> <p>1. מפלסי המבנים והפיתוח, מס' הקומות והגבהים, מיקום מסתורי הפילרים והאשפה, כניסות למגרשים, נטיעות עצים, קירות תומכים, קירוי, מיקום החניות במגרש וכדומה יהיו כמופיע בנספח הבינוי. שינויים בהם לצורך שיפור התכנון מותרים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. חניות יהיו תת ו/או על קרקעיות, אין חובה לקרות חניות ובמקרה שהחניות מקורות, יותר שימוש בגג החניה כמרפסת לדירה.</p> <p>3. מיקום של פילרים, מבני אשפה, כניסות למגרשים, נטיעות עצים, קירות תומכים, קירוי ומיקום חניות בחלקות, יהיו עפ"י תכנית הבינוי המצורפת. שינויים במיקומים ובגדלים לצורך שיפור תכנון יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. כל מעקי המרפסות יוכלו להסתיים כמעקה בנוי ו/או קל, ברזל ו/או זכוכית, לשיקול האדריכל, אשר ישמור על חזית אסטטית בעלת אלמנטים דומים ומראה אחיד.</p> <p>מבני הטרסות והמדורגים יהיו כמופיע בנספח הבינוי :</p> <p>כל שינוי הנובע מקשיים בטופוגרפיה ו/או משיקולים תכנוניים לגבי גובה המבנים, קומות, קירות תומכים וכדומה, יותר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>שמירה על חזות הבניינים :</p> <p>לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. ינתן פיתרון עבור מסתור מזגנים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>מתקנים על גגות הבניינים :</p> <p>תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכד' ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתם בתוך קירות הבניין או במסתורים יעודיים.</p> <p>כל המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה.</p> <p>מסתור לדודי שמש ומתקנים ניתן להגביה עד לגובה 1.70 מ' מעל פני הגג באופן נקודתי לטובת הסתרת מערכות בלבד.</p>

## 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)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	3	23.1 (1)	15	56	2730	500	1000	730	500	1600	35	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	9.9 (1)	6	51	1120			520	600	876	39	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	7	23.1 (1)	15	69	2765			1265	1500	1275	48	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	6	19.8 (1)	10	53	1855			855	1000	792	51	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	6	19.8 (1)	12	53	2205	765	50	240	1150	1418	54	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	6	19.8 (1)	24	63	4510	280	150	1730	2350	2222	4041	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	7	23.1 (1)	20	56	3795	240	400	1555	1600	2490	4249	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	8	26.4 (1)	26	66	5160			(5) 2466	(4) 2694	2371	4550	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	8	26.4 (1)	27	73	4970			2270	2700	2320	4647	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	2	19.8 (1)	12	57	2240	360	800	680	400	1734	405	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	6	19.8 (1)	40	73	7280	2960	2400	320	1600	4517	5557	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	7	23.1 (1)	29	72	5355			2455	2900	2313	6061	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	0	8	26.4 (1)	31	72	5505			2405	3100	2465	6263	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. שטח בניה - א(1). שיטחי החניה הינם חלק משיטחי השרות המפורטים בטבלה

א(2). העברת שטחים - ניתן להעביר שטחים (עיקרי ושירות) מהקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שמתחת ולהיפך.

ב. קו הבנין הקידמי למגורים הוא 0 עבור חניה.

ג. בתאי שטח 405,51,4550,4249 שימוש נלווה למגורים יותר כחלק מדיירת המגורים ועל חשבון השטח המותר לבניה והכלול בו ובשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה המקסימלי מחושב מהכניסה הקובעת מעלה ולא כולל את הקומות שמתחת לכניסה הקובעת. הגובה מציין את מפלס היציאה לגג, מעליו יותר מעקות, מתקנים ומערכות וחדר יציאה מינימלי לגג.

(2) גובה מבנה עבור קומות מתחת לכניסה הקובעת עד 13.2 מ'.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.

(4) מתוכם 94 מ"ר למסחר.

(5) מתוכם : למגורים - 2315 מ"ר, למסחר-31 מ"ר, לסטיו-120 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מספר המבנים בשטח יהיה עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>ב. מפלסי 0.00 כמופיע בנספח הבינוי. שינוי במפלסי ה 0.00 יותר באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה צפת.</p> <p>ג. עקרונות הדרוג יהיו בהתאמה לנספח הבינוי מתכנית זו. שינויים יותר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ד. כל הדירות יתוכננו במפלס אחד או בשני מפלסים (דופלקסים).</p> <p>ה. מרפסות יותר עם או בלי מגבלת הסתרה והרחקה, לשיקול דעתו של האדריכל.</p> <p>ו. שינוי כניסה למגרשים המוצע בנספח התנועה יינתן לשינוי בשלב הוצעת היתר בניה - באישור מהנדס העיר.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה בהבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בבניינים הנסמכים על שני רחובות יותר כניסות לחניה ו/או להולכי רגל משני המפלסים לשירותם של כלל הדיירים במבנה.</p> <p>תקן החניה יהיה 1:1.2 למגורים. יותר חניות עוקבות עד 10% מהתקן והחניות העוקבות יהיו שייכות לאותה הדירה.</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.
6.4	חשמל
	<p>כל תשתית החשמל החדשה תהיה תת קרקעית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p>



6.4

## חשמל

י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן  
יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל במועד הוצאת היתרי בניה.

6.5

## ניהול מי נגר

תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה החדרה והעשרת מי תהום. באין שטח צמוד בתכנית, מי הנגר העילי ינוקזו בתחום המגרש אל מערכת הניקוז העירונית.

6.6

## פסולת בניין

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה,

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשיטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.7

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.8

## שרותי כבאות

אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת



<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p> <p>היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. לא תאושר בניית מסלעה בשטח התכנית. 2. לא יאושרו מזגנים על חזיתות המבנה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור תאגיד מים וביוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ביצוע התשתיות (מים וביוב) : יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. שימוש חוזר בפרויקט של עודפי עפר כחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון, שיפועים, פיתוח ושיקום נופי ככל שידרש. ב. שינוע לאתר מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לטיפול/מיחזור/הטמנה של פסולת יבשה. ג. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבניה בשטח התכנית בתנאים הבאים : 1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס הקרקע שנקבע בתכנית זו. 2. היתר בניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי עפר.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 עתיקות</b></p> <p>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 חשבוננו 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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>



## 7.2 מימוש התכנית

מועד מימוש התוכנית - מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16