

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1103498

שינוי קו בניין חלקה 159 גוש 17494 זרזיר

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

תכנית מפורטת בשכונת גריפאת בישוב זרזיר, שמסדירה קוי בניין לבינוי קיים ומגדילה תכנית ומסדירה הריסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי קו בניין חלקה 159 גוש 17494 זרזיר

מספר התכנית 254-1103498

1.2 שטח התכנית 0.870 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 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
כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	220079
קואורדינאטה Y	737275

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בשכונת רח' אלרשיד בגריפאת .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זרזיר	אלרשיד	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17494	מוסדר	חלק	159	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/2011	3197	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16443 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/16443

הערה לטבלה:

הערה : תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט אך כפופה לנספחים הרלוונטים .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נג'וד מזאריב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נג'וד מזאריב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	18: 30 27/06/2022	נג'וד מזאריב	27/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	חילוח גריפאת			זרזיר	אלרשיד (1)	1			asj.eng1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלרשיד 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חילוח גריפאת			זרזיר	אלרשיד	1			asj.eng1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נג'וד מזאריב	113348		זרזיר	(1)	3			nmzareeb@walla.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עסאם ע. אלחלים	1298		כפר מנדא	כפר מנדא	1			automap1298@gmail.com

(1) כתובת: שכונת מזאריב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת בניוי קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי מ 3 מ ל קו בניין לפי תשריט לפי סעיף 62א(א)4

שינוי קו בניין קדמי מ 4 מ ל 2 מ לפי סעיף 62א(א)4

שינוי קו בניין אחורי מ 3 מ ל 2.7 מ לפי סעיף 62א(א)4

שינוי תכסית מ 45% ל 50% לפי סעיף 62א(א)9

קביעת הוראות בנושא הריסות לפי סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	159	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	159

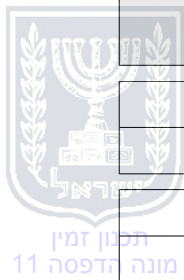
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	870	100
סה"כ	870	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	872.91	100
סה"כ	872.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר המבנים במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש : גודל מגרש 601-1199 מ"ר מספר מבנים יהיה 2 מבנים.</p> <p>ג. הוראות בינוי :</p> <p>1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות כשהמרחק המינימאלי בין החזיתות 6 מ.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.</p> <p>ה. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חנייה בהתאם לתקנים.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת החשמל.</p> <p>ז. לא תותר הקמת משק בית בתחומי מגרש מגורים . דירם או רפתות קיימים יצטרכו לעבור לאזורים מאושרים על ידי משרד החקלאות .</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	2	2.7	(5)	3	3 (4)	12.5 (3)	4	50 (2)	103 (1)			22	81	250	159	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

- א-ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי השטח נשמרים
- ב-תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע, רכס גג רעפים לא יעלה על 14.5 מ
- ג-בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ
- ד-היתר הבניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ אחוזי בניה מעל ומתחת למפלס כניסה.
- (2) חניה מקורה במרווח בניה צידי לא תחושב בשטח הבניה.
- (3) גובה מותר לגג שטוח בלבד.
- (4) 3 קומות + מסד.
- (5) קו בניין לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

גובה מבנים :

א- בטופוגרפיה בשיפוע שבין 10% ל 20% תותר תוספת קומת מסד.

ב- בטופוגרפיה בשיפוע שמעל ל 20% תותר תוספת קומה רביעית למגורים.

ג-תותר הקמת גג רעפים . גג רעפים שגובהו בשיא הגג מעל תקרת הקומה העליונה הוא מקסימום 2.4 מ' חלל הגג לא יחושב במניין הקומות .

ד-מבנה חניה גובהו לא יעלה על 2.4 מ'.

ה-תותר הקמת מרתף עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה , שלא יכלל במניין הקומות, מתווה

המרתף יתאים לתחום הבניין המותר . המרתף יחשב כשטח שירות.

ו-קומת עמודים נחשבת כקומה במניין הקומות המותר לבנייה במגרש.

ז-חדר מכוונות מעלית ועלייה לגג של חדר המדרגות לא יכללו במניין הקומות.

קווי בניין :

א-בקו בניין צידי יותר להקים חניה מקורה וכן פרגולה לקירווי הכניסה. קו בניין אפס לחניה

בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש. מחסנים ומבני עזר ימוקמו בתחום קו הבניין המותר.

ב-תוספת למבנה קיים יהיו ע"פ קווי הבניין המותרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר

הרחבת מבנה קיים בהמשך למתווה הקיים , אם שוכנעו שהדבר נדרש.

ג-הקמת שני מבנים במגרש -מרחק מינימאלי בין בניינים 6.0מ'.

מבני עזר :

א-הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקמתם של מבני עזר במבנה האחורי בהתאם להנחיות

תוכנית זו . שטח מבנה העזר לא יהיה גדול מ 50מ"ר ויוקם במסגרת קוי הבניין.יעוד מבנה העזר

יאושר ע"י הועדה המקומית לפי העניין.

שמירה עם הצורה החיצונית של הבניינים :

א-מגזנים : מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה ויותקנו בהיתר הבניה

ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת

הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים .

ב-שילוט : בכל יחידת מגורים שילוט מואר לזיהוי כתובת , לפי פרטים שיתקבלו מרשות

מקומית.

תאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית או על גג בנייני מגורים.

ג-קולטי שמש : קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג, הדודים יהיו מוסתרים, ההסתרה תהיה לפחות

בגובה קצה הדוד.

ד-צנרת : לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין . במידה ותותקן

צנרת חיצונית , היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין .

ה-מסתור כביסה : לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון , אלא אם הם

מוסתרים ע"י מסתורי כביסה.תיאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחסית רחוב.בבתים

משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור כביסה , הגגון ינקז למקום שאינו מעבר .

ו-ארובות : לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות בניינים.

ז-פרגולות : יותר להתקין קירוויים או פרגולות בכניסה לבתים , יציאות לחצר, מרפסות,חדרי

מגורים לא מקורים, וחצרות משק. תותר פרגולה גם מחוץ לקווי בניין. הפרגולה תהיה חלק

מהיתר הבניה, וחישוב שטחה יהיה על פי תקנות תכנון ובניה . הפרגולה לא תבוצע מבניה

קשיחה אלא מבניה קלה כמו בד ועץ.



פיתוח סביבתי	6.2
<p>- תכניות פיתוח.</p> <p>א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש , תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע על עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרושיות.</p> <p>ג. למגורים , למבני ציבור ולשטחי מסחר, תוגש תכנית פיתוח לכל המגרש, גם אם הביצוע יהיה בשלבים.</p> <p>- פיתוח מגרשים לבניה.</p> <p>יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים , כדי ליצור חזית רחוב מגובשת.</p> <p>- קירות תומכים , מסלעות, גדרות.</p> <p>א. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית.</p> <p>ב. ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת , מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים.</p> <p>ג. לחזית הרחוב למעט לאורך דרך מס' 1 - תוקם גדר. הגדר תבנה ממסד בגובה של כ-50ס"מ ומעליה גדר קלה מפרופילי מתכת או מעץ.</p> <p>- גדרות.</p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים גדר על קו הרחוב המאושר עפ"י תכנית זו עד תום הבניה המבוקשת.</p> <p>ב. במגרשי בניה פינתיים, גובה הגדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מ'.</p>	
תשתיות	6.3
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- טלפון, תקשורת וכבלים.</p> <p>רשת קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים.</p> <p>רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.</p> <p>- אספקת גז.</p> <p>א. לכל בנין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין , אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשר גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p>- שימור מי נגר.</p> <p>שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן :</p> <p>א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו</p>	

6.3	תשתיות
	<p>בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. בכל מגרש בניה יש לשמור שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים, הפנוי מכל בניו או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהייה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. תהיה הפקדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.</p> <p>ד. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.</p>
6.4	סביבה ונוף
	<p>- שפך ועודפי קרקע.</p> <p>א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות בכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.</p> <p>ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ג. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בישוב ובהיקפו.</p> <p>ד. על כל מבקש היתר לחדש את הצמיחה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבניה.</p> <p>השיקום יעשה לפי תוכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ה. במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי - יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.</p> <p>- קירות תומכים - מסלעות.</p> <p>א. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.</p> <p>ב. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת, כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.</p> <p>ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדיים, הגובלים בשטחים ציבוריים, לא יעלה על 3.0 מטר. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.20 מ' נטו כשטח לאגמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מינימום 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.</p> <p>ד. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1, 1:1.5</p> <p>המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן.</p> <p>במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.</p> <p>ה. בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה, יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.</p> <p>- מעקות, גדרות ושערים.</p> <p>א. הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן.</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	סביבה ונוף	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>ב. כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת או ע.</p> <p>ג. בין מגרשים סמוכים, אשו אינם מופרדים ע"י דרך או קיר - תוקם גדר.</p> <p>ד. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית, שלידה לפחות 15 ס"מ.</p> <p>ה. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל.</p> <p>ו. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים, (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.</p> <p>ז. על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.</p> <p>- מתקנים לאיסוף אשפה.</p> <p>א. מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו השיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.</p> <p>ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המוסתרים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה.</p> <p>ג. התקנים ימוקמו בחניה בתוך המגרשים ובהתאם לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י אזורי החלוקה ונגישות ו/או באזור המפגש בכניסה לישוב. במידה וקיים צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הכפרים, המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור - באחת מפניות המגרש, אופי בינוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי ההשנאה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	עתיקות	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	חניה	6.6
	חשמל	6.7
		<p>- עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודות ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>כל פעולה טעונה אישור מראש ובכתב מאת רשות העתיקות.</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, (או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחות מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. תותר חניה בתחום קווי הבניין הצידי והקדמי (קו בניין אפס). הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. תותר חניה ניצבת לכבישי השירות בתחום המגרש - יותר להצמיד את החניה הפרטית למסעה הציבורית והמדרכה הציבורית תעבור מעבר לחניה בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>ד. חניות בכבישים ציבוריים הן תוספות לחניות הנדרשות לפי התקן, שיוקצו בתוך המגרשים.</p> <p>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.</p>

ב. תחנות השנאה :

- 1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 - 2-בתכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- 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 מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 00.3 מ' --

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 00.2 מ' --

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 00.5 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 00.2 מ' --

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 00.20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 00.35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 50.0 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 00.3 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --

י. ארון רשת 00.1 מ' --

יא. שנאי על עמוד 00.3 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 00.3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 00.10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 00.3 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.



<p>6.8</p>	<p>ביוב</p>
<p>יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת המרכזית. א. לא יינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפי שיחובר למערכת הביוב המרכזית לפני מתן אישור מנהל מחלקת התשתיות, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה. ב. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש. ג. היתר אכלוס למבנים יינתן רק לאחר חיבור למערכת הביוב המרכזית ולפתרון קצה מאושר. ד. תנאי למתן היתר בניה בשכונת גריפאת ולבניינים הגובלים ברצועת המוביל הארצי יהיה קבלת חוות דעת חברת מקורות, וזאת בכדי למנוע סיכון לזיהום מי המוביל הארצי. ה. לא יינתנו היתרי בניה בשכונת "גריפאת", אלא לאחר השלמת שדרוג מערכת ביוב בשכונה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א-ניקוז מי הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או ביצנורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה . ט-בניגוד לניקוז משמר מים, אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה . יא-מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו. יב-ניקוז מי גשמים מוגננים, מרפסות ואדניות, יעשה ביצנורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד. הניקוז יהיה לתוך המגרש. יג-ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין, הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p>6.12</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.13</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>א- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) טיפול בפסולת בניין. וכמפורט להלן : 1-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבבל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2-הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול, או תחנת מעבר). 3-בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>	



הריסות ופינויים	6.13
<p>מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב- חוברת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחיבות מיחזור של פסולת בניין שתיוצר בהיקף המוערך של 50% או יותר ובהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול כהגדרתו ב ג/16443.</p> <p>ג- חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי, בהעדר איזון יועברו עודפי החציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה. עודפי החפירה יועברו מיידית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון.</p> <p>ד-עבודות שאינן טעונות היתר, נוהל כאמור בסעיף (1) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה, ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית.</p> <p>ה- עודפי קרקע -שפוכת</p> <p>1-יאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p> <p>2-יאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה.</p> <p>3-פסולת בניין תפונה לאתר מאושר כחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו באופן מידי.