

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0925057

תכנית חלוקה, תוספת זכויות וקביעת הוראות

צפון

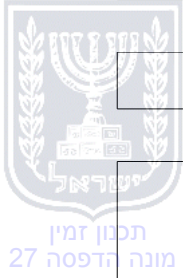
מחוז

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

התכנית מוגשת ע"י קן התור הנדסה ובניין בע"מ, שטח התכנית כ-5.143 דונם.
בתחום התכנית חלקה 173 בגוש 15280
להלן המצב הסטטוטורי התקף:
חלקה 173 מיועדת ל"מגורים ב" עפ"י תכנית ג/12385 המאושרת מיום 16.1.2003.

התכנית ג/12385 קבעה סהכ זכויות בניה של 2720 מ"ר (עיקרי 2240 מ"ר, שרות 480 מ"ר) עבור 16 יח"ד.
בשנת 2017 הוגש היתר מספר 3197652444 - ובו אושר
1. הקלה במספר יח"ד (תוספת 3 יח"ד - ובסהכ 19 יח"ד)
2. בנייה השונה מנספח הבינוי מהתבע החלה (ג/12385) - מבנה לא מדורג

בשטח המגרש נמצאים בבניה המבנים כפי שנתבקשנו בבקשה להיתר

- התכנית המוצעת מבקשת -
1. חלוקה ושינוי גודל מגרש
 2. הגדלת מספר קומות
 3. הגדלת מספר יח"ד
 4. התרת בריכת שחיה פרטית
 5. תוספת זכויות
 6. זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תכנית חלוקה, תוספת זכויות וקביעת הוראות

מספר התכנית 207-0925057

1.2 שטח התכנית

5.143 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) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

247956 קואורדינאטה X

743388 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת פאר בגוש 15280 חלקה 173

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	שפע חיים		

שכונה שיכון ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15280	מוסדר	חלק	173	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
17/01/2002		1180	5047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11764. הוראות תכנית ג/ 11764 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11764
16/01/2003		1155	5147	תכנית זו מחליפה את תכנית 12385/ג	החלפה	ג/ 12385
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			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 36 11/01/2023	יצחק שפירא	05/12/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 36 15/01/2023	איאד שנאוי	15/01/2023	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		12: 11 11/01/2023	חביב חדאד	11/01/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		10: 09 11/01/2023	יצחק שפירא	01/12/2020		1: 500	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	(1)		קן התור הנדסה ובניין בע"מ	שילת			08-9768107		uri@ken-hator.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קן התור הנדסה ובניין בע"מ	שילת		(1)	08-9768107		uri@ken-hator.com

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת ת.ד. 87.

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בעמ	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת		(1)	04-6555769	04-6552570	haddad-h@zahav.net.il
	מודד	איאד שנאוי	1101		כפר מנדא	כפר מנדא		04-9864006	04-9863144	eiadeng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 293.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תכנית חלוקה, תוספת זכויות וקביעת גודל מגרש והוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ושינוי גודל מגרש - לפי סעיף 62א(א)1
2. הגדלת מספר קומות - לפי סעיף 62א(א)4א
3. הגדלת מספר יח"ד - לפי סעיף 62א(א)9
4. התרת בריכת שחיה פרטית לפי סעיף 62א(א)9
5. תוספת זכויות - לפי סעיף 62א(א)16
6. זיקת הנאה מכח סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	173B, 173C, 173D
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
173B, 173D	מגורים ב'

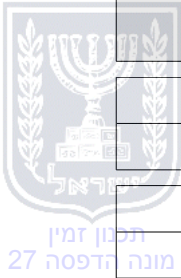
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,143	100
סה"כ	5,143	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,143.24	100
סה"כ	5,143.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתכנית מיועד לחניות. לא תותר חסימת מעבר</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. זכויות הבנייה יהיו כפי המפורט לטבלה 5 ב. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	3	3	3	(3) 2	(2) 10	9	(1) 360	160	940	1000	173B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	(3) 2	(2) 10	5	(1) 360	160	900	1000	173C	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	(3) 2	(2) 10	5	(1) 360	160	900	1000	173D	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר בניית חדר יציאה לגג ומערכות

ב. השטחים אינם כוללים שטחים של עד 12 מטר עבור מרפסת לכל יחידת דיור, מלבד יח"ד שאושרו בהקלה

ג. תותר העברת שטחים בין עיקרי לשרות, אסור להמיר שטחי שירות לעיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.

(2) כולל גובה מתקנים טכניים.

(3) בנוסף תותר בניית עליית גג.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>תותר בניית קירות תמך החורגים מגובה 3 מטר, לצורך מימוש תכנית זו</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש 2. 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>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים אסורה בהחלט.</p> <p>ד. יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקידוח מנגר עילי ותשטיפים המגיעים מאזור התכנית שבנדון.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד לאיכות הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27






תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. במסגרת תשריט חלוקה ניתן להציע חלוקה אחרת לפי גודל מגרש מינמלי מוצע</p>
6.6	חשמל
<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> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח --- 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח --- 20.0 מ'</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p>	

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>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> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש ביתניה.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעיריה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפעי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.</p>	

	<p align="center">קולטי שמש על הגג</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. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p align="center">6.11</p>
	<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>    <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p align="center">תשתיות</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>1. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית, בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.</p> <p>3. זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים - לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשרות הציבורית לצורך טיפול ואחזקה</p> <p>4. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פי הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.</p> <p>5. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא - רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים. תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p align="center">6.13</p>

6.13	תשתיות
<p>תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. פסולת בניה -</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה-</p> <p>על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:</p> <p>1. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת</p> <p>2. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.</p> <p>3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו בקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>4. ניקוז מי-גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור עבודה.</p> <p>5. מסתורי כביסה- במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.</p> <p>6. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.</p> <p>7. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי-חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריהם, צבעם, ודוגמתם.</p> <p>8. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי גמר וציפוי חוץ של המבנה.</p> <p>9. שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.</p> <p>10. מבני עזר וחניה: תאסר בניית מבני עזר שאינם כלולים במבני המגורים, מלבד קירוי לחניה בתחום המגרש ובהתאם לפתרון אחיד שיאושר ע"י הועדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.15	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

לייר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27