

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1126416

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה בחלקה 88 גוש 13214 מטולה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
אצבע הגליל
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

שינוי קווי בניין מתן לגיטימציה למצב קיים
והגדלת שטח בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה בחלקה 88 גוש 13214 מטולה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	259-1126416
0.460 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (16), א62 (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
	קואורדינאטה X	254229
	קואורדינאטה Y	797900
1.5.2 תיאור מקום	רח' מצפה החולה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטולה - חלק מתחום הרשות: מטולה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מצפה החולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13214	מוסדר	חלק	88	

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
21/03/2019		8926	8162	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19716. הוראות תכנית ג/ 19716 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19716
22/03/1996		2394	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8260. הוראות תכנית ג/ 8260 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8260



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:58 08/05/2023	ראתב סבאג	08/05/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	ליעד הראל (1)			אשחר					liadhar5@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גלבוע 167.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קווי בניין והגדלת שטח בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4)

תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'2	460.55	100
סה"כ	460.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	460.55	100
סה"כ	460.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים . 2. משרד לבעלי מקצוע חופשיים, אומן המתגורר במקום . 3. מקלטים פרטיים או משותפים . 4. מחסנים ביתיים . 5. חדרי אירוח ונופש .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותר איחוד מגרשים לצורך בנית בתי מגורים בצורת בניה רוויה . במקרה זה קוי בנין בין מגשים שגבולותיהם בוטלו יהיו אפס, ומגבלות הבניה בהתאם יהיו בהתאם להגבולות בסעיף 2.2.6 (פרט לנושא השימושים) לפי תכנית ג/ 8260 , באשור הועדה המקומית ובתנאי שתוגש תכנית בינוי לכל המגרש המאוחד . 2. תותר בניית יחידת נופש אחת למגרש שתבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. יחידת האירוח תהיה בשטח מקסימלי של עד 40 מ"ר והיא תבנה בתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. בכל תא שטח 29-51 , 53-64 , 20-28 שבתכנית ג/ 19716 תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה קיומה של לפחות יחידת דיור אחת במגרש , בפועל או בהיתר המבוקש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(2)	(4) 2	9.5 (3)	2	35	50	(2)	(2)	10	(1) 40	400	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תוספת 50 מטר לעפיי סעיף 62א (א) (16).
- (2) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, במקומות בהם הדבר נדרש מבחינת מבנה הקרקע ..
- (3) 9.5 גג רעפים, 7.5 גג שטוח.
- (4) שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית, לענין זה, קומת עמודים תחשב כקומה לצורך מנין הקומות המותרים..
- (5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <ol style="list-style-type: none"> מ'ארון רשת מ'שנאי על עמוד <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>

	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 67 1260 134">6.2 חשמל</th> <th data-bbox="1260 67 1442 134">6.2</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 134 1260 604"> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> </td> <td data-bbox="1260 134 1442 604"></td> </tr> </table>	6.2 חשמל	6.2	<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.2 חשמל	6.2				
<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 604 1260 672">6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</th> <th data-bbox="1260 604 1442 672">6.3</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 672 1260 1153"> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור תאגיד התנור. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם לאישור תאגיד התנור.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר כנדרש לפי הדרישות.</p> </td> <td data-bbox="1260 672 1442 1153"></td> </tr> </table>	6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור תאגיד התנור. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם לאישור תאגיד התנור.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר כנדרש לפי הדרישות.</p>	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3				
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור תאגיד התנור. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם לאישור תאגיד התנור.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר כנדרש לפי הדרישות.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 1153 1260 1220">6.4 ניהול מי נגר</th> <th data-bbox="1260 1153 1442 1220">6.4</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1220 1260 1366"> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p> </td> <td data-bbox="1260 1220 1442 1366"></td> </tr> </table>	6.4 ניהול מי נגר	6.4	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p>	
6.4 ניהול מי נגר	6.4				
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 1366 1260 1433">6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</th> <th data-bbox="1260 1366 1442 1433">6.5</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1433 1260 1534"> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> </td> <td data-bbox="1260 1433 1442 1534"></td> </tr> </table>	6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5				
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 1534 1260 1601">6.6 פסולת בניין</th> <th data-bbox="1260 1534 1442 1601">6.6</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1601 1260 1982"> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> </td> <td data-bbox="1260 1601 1442 1982"></td> </tr> </table>	6.6 פסולת בניין	6.6	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
6.6 פסולת בניין	6.6				
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>					
	<table border="1"> <tr> <th data-bbox="438 1982 1260 2049">6.7 פיקוד העורף</th> <th data-bbox="1260 1982 1442 2049">6.7</th> </tr> <tr> <td data-bbox="438 2049 1260 2145"> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> </td> <td data-bbox="1260 2049 1442 2145"></td> </tr> </table>	6.7 פיקוד העורף	6.7	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.7 פיקוד העורף	6.7				
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>					

<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</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.</p> <p>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, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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>6.10 הוראות בינוי</p>	<p>6.10</p>
<p>הוראות נוספות לבניה באזורי מגורים</p> <p>1. גמר בניינים : גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח , בטון חשוף , אני , עץ , זכויות או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>2. מערכת סולרית : בגגות שטוחים מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי שמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים . בגגות רעפים מיכלי המים יותקנו בתוך חלל הגג וקולטי השמש ינוחו על שפוע הגג. מותר להקים על הגג מערכת סולרית לייצור חשמל .</p> <p>3. גגות קרוי הבניינים יעשה בגגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים -שפוע גג הרעפים לא ייקטן מ-35% ולא יעלה על 75% לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת</p> <p>כווני שיפועי גגות רעפים וגוון הגגות , יקבעו בתכניות בינוי שייערכו לכל מתחם ויחייבו את מבקשי ההיתר.</p> <p>-גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלן כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים מבתים אחרים .</p> <p>4. עליות גג : מותרת התקנת עליות גג בחלל גג רעפים . ההתייחסות לעליות הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן :</p> <p>-עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו (ללא גמלוני) וגובהה המכסימלי לא יעלה על 2.8 מ' ברוטו .</p> <p>-במידה וגובה עליית הגג עולה על 2.8 מ' ברוטו/או היא כוללת גמלוני היא תחשב כקומה לכל דבר והיא תכלל במנין הקומות המותרות .</p> <p>-בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד (סקיילייט)</p> <p>5. גובה מבנה : -גובה מבנה יימדד מקרקע טבעית או חפורה הכל נקודה שהיא בהיקף חזיתות המבנה ועד מעקה הגג .</p>	

הוראות בינוי	6.10
<p>תותר התקנת ארובות , פרגולות וחדר מדרגות יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ- 1.5 מ' ממפלס הגובה של הגג ממנו הוא יוצא .</p> <p>6.אופן קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין : מפלס רצפת קומת קרקע של בנין לא יעלה על - + 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש , אלה טס נקבע אחרת בתכניות בינוי לביצוע או תכניות מפורטת אחרת שיוכנו .</p> <p>7.קומת עמודים ומרתף : בניית קומת עמודים או מרתפים תותר רק במקרים בהם נדרש הדבר כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 12% ובתנאי שמעל קומת העמודים או המרתף תבנה קומה אחת בלבד באופן שיישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית .</p> <p>8.מסתורי כביסה : מסתורי כביסה יבנו כחלק אינטגרלי מחזית המבנה לא יותרו מסתורי כביסה הבולטים ממישור חזית המבנה .מתקנים לתליית כביסה אשר יוצבו בחצרות יוסתרו בקיר פיתוח . מיקום מתקני תליית הכביסה יוגש במסגרת תכנית הפיתוח מפורטת שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה לקבלת היתר בניה .</p> <p>9.חניות מקורות : חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש , החנייה תבנה במרווחי הבניה המותרים או בפינת המגרש במרווח צידי 0 וקדמי 0 , או במיקום שנקבע בתכניות בינוי לביצוע ותכניות מפורטות אחרות שיוכנו למתחמי הבינוי השונים . ניקוז החניה תהייה לכיוון המגרש .</p> <p>קרוי החנייה שתמוקם בפינת המגרש יהיה בגג שטוח בלבד שיוצב על גבי עמודים חופשיים מברזל או עץ גושני או על גבי קירות תומכים . בכל מקרה הקירוי והקירות התומכים לא ייבנו כמקשה אחת באופן שקרוי החנייה "ירחף" בעזרת עמודוני עץ או ברזל . חומרי קרוי החניות המותר : קרוי שקוף , פח , עץ , סככת ברזל ותקרת בטון חשוף או מטוייח . חניות שייבנו בצמוד לבנין ייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים .</p> <p>10.משרדים לבעלי מקצועות חופשיים באזורי מגורים בכל אזורי המגורים בתחום תכנית זאת , יותר שלוב משרד , סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתי בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה . שטח המשרד לא יעלה על 60 מ"ר ושטחו יכלל בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית .לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פירסום .לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות , מסעדה יחידת ארוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים , כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשמוש הנלווה .</p> <p>11.מבני עזר מחסנים וחדרי שרות יבנו כחלק מבית המגורים ומאותם חומרים במרווחי הבנייה המותרים או כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה . שטח מחסן המוצמד לחנייה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו .</p> <p>12.מבני משק סככות חקלאיות ומחסנים , הבנויים או מוצעים לבנייה בסמיכות לאזורי המגורים יעבדו בגמר איכותי כגון :אבן , עץ , סככות פלדה וכיוצ"ב . קרוי המבנים יעשה ברעפים , יריעות שינגלס פח איכותי זכוכית , חומר אקרילי איכותי או כל חומר איכותי אחר שיפורט בנספח העיצוב האדריכלי הנ"ל .לא יותר קרוי בלוחות אסבסט באשור זה .</p>	
הוראות בינוי	6.11
<p>13.עודפי קרקע ומילוי : לא תותר שפיכת קרקע ועודפי חפירה , גם לא באופן זמני ולתקופת הבנייה בלבד , אל מחוץ למגרש ולתחום שטחים פתוחים . על מבקש ההיתר להציג פתרונות לאחסון עודפי קרקע בתחום המגרש או בתחום אתר מאושר אחר .</p> <p>14.קירות תומכים הפונים למגרשים גובלים או לשטחים ציבוריים יחופו באבן או כל גמר איכותי אחר , על פי פרט מחייב שיאושר בוועדה .</p> <p>15.יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות , ויותנו בפתרון</p>	

<p>6.11 הוראות בינוי</p> <p>חניה .</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מתקנים על בניינים : לא יתקונו כל מתקנים על גגות וקירות בניינים כגון : אנטנות טלוויזיה , דרך שמש , מזגנים וכי' , אלא אם כן נכללו בהיתר בניה והוועדה אישרה אותם כחלק מההיתר הכללי .</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תקשורת</p> <p>קו תקשורת למיניהם , לרבות טלפון , טלוויזיה , תקשורת , מחשבים וכ"ו יהיו תת קרקעיים , אלא אם כן תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד .</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 כתב שיפוי</p> <p>יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1956 (להלן : "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפנו מקרקעין על ידי אישור התכנית האומרה , והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה . הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית .</p>	<p>6.14</p>



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>מייד עם כניסת התכנית לתוקף</p>